



MARKANVISNINGSTÄVLING
SVINDERSBERG, DEL AV PLANIAOMRÅDET OCH NACKA STAD

2017-01-31

SMÅÅ

THE HEADS

PROJEKTBESKRIVNING ANALYS

Med detta förslag till planering och gestaltning av Svindersberg vill vi stolta bidra till Nacka kommuns höga ambition och målsättning att bygga en stad som är ”nära och nyskapande”.

I vår strävan att åstadkomma en tät, blandad, levande och mysig stadsdel, väl integrerad i den omgivande staden har vi noggrant tagit del av och beaktat de riktlinjer, mål och övriga dokument som bilagts denna anbudstävling.

Vi har sökt skapa en miljö med mötesplatser anpassade efter områdets skala och behov, en plats där stad och natur kombineras, där närheten till innerstaden och Nackas blå/gröna värdena tas till vara och förstärks. Vår ambition har varit att ge förutsättningarna för levande mellanrum mellan husen i en stad som utstrålar nytänkande, hållbarhet och goda relationer mellan människor, både boende som besökande. Svindersberg tror vi har de förutsättningar som krävs för att kunna bli en del av en årsring i en tätare, mer modern stad, väl integrerad i ett stadslandskap full av visioner.

Det mest styrande dokumentet för arbetet med planeringen och gestaltningen i vår process har förutom de rent informativa såsom Inbjudan och Detaljplaneprogram för Planiaområdet varit Fundamenta, Nacka kommuns grund för stadsbyggande. Vår analys speglad i detta dokument enligt nedan:

Fundamenta Svindersberg Planeringsprinciper, volymer.

- Sammanhang

På Sicklaön, bl.a. längs Värmdövägen och i hela Planiaområdet planeras för en ny tätare stad. I hela området föreslås företrädesvis öppna stadskvarter. Längs Värmdövägen föreslås byggnadshöjden vara mellan 8 och 12 våningar.

Vi vill att Svindersberg skall bli en del av detta nya sammanhang, att nivåskillnader överbryggas med trappor och hissar och att siktlinjer mellan målpunkter och områdets omgivningar skapas och görs tydliga. Det skall var lätt att röra sig genom området, i första hand per fot, men cyklister skall också ges företräde genom cykelbana i backen mellan Alphyddevägen och Becksjudarvägen och genom parken mellan Svindersberg, Becksjudarvägen och Värmdövägen.

Områdets nod kommer ligga vid T-banan i korsningen Värmdövägen/Alphyddevägen. Från och till denna punkt skall det vara lätt att ta sig för boende och besökare på Svindersberg. En av lokalgatorna på berget utgör en axel och siktlinje mellan noden i staden därnere och förplatsen i staden däruppe. Siktlinjen övergår i trappor och knyter delarna an den kortaste och tydligaste vägen. Där Simbavägen och Planiavägen möter Värmdövägen under en förhöjd Saltsjöbana kommer Sickla köp kvarter knyts an till de nya stadskvarteren på andra sidan.

Till och från Svindersviks skola finns fler vägar för barnen att ta, via trappor, hissar, cykelbanor eller bångbanor.

- Stadsrum

Svindersterrass: En förplats eller entré till området Svindersberg. En plats för orientering, vila och umgänge. Här ansluter trapporna och hissen som förbinder noden i korsningen Värmdövägen/Alphyddevägen med området.

Vid utsikten finns sittplatser, en vattenspegel och en liten servering som hänger över kanten med staden nedanför. En plats att ta igen sig på efter att ha bestigit berget. Platsen kantas av bostadshus med varierad karaktär, skala och material, men även växthus, den slående utsikten mot staden i väster, orangeri, föreningslokal och blickar in i Svindersberg. Från förplatsen finns en siktlinje bort mot områdets östra del och Svinderspark, en plats för rekreation och lek i skog och på avsatser i slänten ned mot Värmdövägen.

- Stadsgator

Lokalgatorna i Svindersberg är 14 meter breda och kantas av byggnader om 4 till 6 våningar. Kantstensparkering och rader av träd längs båda sidan av gatan.

I backen mellan Alphyddevägen och Becksjudarvägen är skalan större, lika stadselevationen mot Värmdövägen på andra sidan berget, (8-12 våningar).

Förplatsen och trottoarer beläggs med sten av olika slag och i mönster. Lokalgatornas kurvning utgör farthinder i sig självt och hastigheten begränsas till max 30 km/h. På berget samnyttjar cyklar och bilar gaturummet.

- Stadsgrönska

Svinderspark: I sydöst ligger områdets park sluttande ned mot Värmdövägen. Parken utgör ett neutralt mellanrum mellan befintlig bebyggelse längs Becksjudarvägen och ny bebyggelse på berget. På etager i berget mellan träden finns platser för lek och vila.

Parken görs tillgänglig via områdets lokalgata, från Becksjudarvägen och Värmdövägen. I delen närmas Värmdövägen är terrängen brant och har flera träd som pekas ut, bl.a. ekar. Vi föreslår att parkens övre del planeras för lek, rekreation och vistelse. Parkern är här planare och kan göras tillgänglig från lokalgatan och från Becksjudarvägen. I Svindersbergs västra del, vid förplatsen/Svindersterrass planeras för hiss vilken skulle göra parken tillgänglig även för rörelsehindrade som kommer från exempelvis Värmdövägen. Att anlägga en gång och cykelväg med tillgänglighetskrav i branten mot Värmdövägen skulle kunna innebära att de naturvärden man vill värna om går förlorade.

Bostadsgårdar görs generellt gröna, öppna och möjliga för odling i växthus eller på mark. Gårdarna som idag består mycket av berg kan väljas att sparas nakna eller att odlas upp i kärll eller på mark. Utevistelse i form av lek och umgänge uppmuntras genom mellanrummens gestaltning i form av konst, möblering, utblickar och tillgänglighet.

Ett antal tak i bostadsområdet görs gröna för omhändertagande av regnvatten, odling och vistelse. Dagvatten som måste ledas ned från tak och bort från gator tas i möjligaste mån tillvara och synliggörs inom området genom fördröjningsmagasin, regnbäddar, dammar och infiltration om så är möjligt. Lokalt omhändertagande av dagvatten innebär att man efterliknar naturens sätt att ta hand om dagvattnet.

Bostadsgårdar förbinds genom öppningar mot gatans trädplanteringar och vidare mot parker och andra bostadsgårdar.

På lämpliga fasader kan klängande växter prövas, vintergröna växter såsom tåliga varianter av murgröna eller årstidsväxlande arter såsom vildvin eller kaprifol. Odling på balkonger skall uppmuntras med tillräckligt utrymme och platser med lä.

- Kvarterformer

Genom att låta lokalgatan ta sig fram över platåns centrala delar kan stadskvarter med öppen karaktär åstadkommas. Byggnaderna kantar gatan och skapar en lugn sida mot gården. I norr har platån förlängts i slänten mot Värmdöleden ända fram till backen mellan Alphyddevägen och Becksjudarvägen med en underbyggnad av kontor och garage. Två kvarter mot Värmdöleden i norr bidrar till en lugnare miljö på gårdar och gator i Svindersberg. Gatorna och kvarteren följer topografin och ger gaturummen och gårdarna naturliga variationer. Tät bebyggelse i skiftande skala kantar lokalgatorna, från som mest 14 våningar med kontor, garage och bostäder i backen mellan Alphyddevägen och Becksjudarvägen längst i norr till två och en halv i parhuset längs platåns södersida. De många vinklarna i gatu- och gårdsrummen får vinden att ständigt byta riktning och skapar därmed lä mellan husen.

I backen mellan Alphyddevägen och Becksjudarvägen finns plats för kontor eller annan verksamhet med bra annonseringsläge mot Värmdöleden. Verksamheterna ger liv och trygghet åt gatan.

Upp på platån är underlaget för kommersiell service litet. Möjligen kan ett café eller föreningslokal fungera vid förplatsen intill trapporna.

De nedersta bostadsvåningarna placeras en halv trappa upp från gatorna för att slippa insyn och störning. Ex. tvättstugor och cykelrum kan placeras i gatuplan.

Samtliga bostadshus har entré mot gata och mot gård, undantaget de två kvarteren i norr som gör entré över gården eller vi parkeringshuset inunder.

Gårdarna är delvis öppna och möjliga ett passera över men inbjuder i de flesta fall inte till detta.

Gatorna på platån har getts riktningar med siktlinjer och utblickar mot målpunkter såsom förplatsen och kopplingen till T-banan, parken, kontorsklustret/p-garaget och mot Becksjudarvägen. Mot söder och väster är utblickarna från gaturummet fler än mot norr. Från öster, söder och väster tillåts solljus komma in på gårdar och gator mellan husen.

- Stadens objekt

Markbeläggning på trottoarer och på förplatsen vid trapporna föreslås vara olika varianter av sten, som om de hämtats från berget självt. En liten vattenspegel med möjlighet ett sitta på kanten av är placerad på förplatsens mitt. Förplatsen eller "Svindersterrass" är en så kallad "shared space" där gående och vändande fordon kan mötas. Här finns sittbänkar med utblickar och inblickar mot det som kan hända runtomkring. I rampen mellan lokalgatans undre och övre del samt i trappan mellan förplatsen och korsningen Alphyddevägen – Värmdövägen finns platser för vila och stadsgrönska.

Kopplingen för fotgängare mellan Värmdövägen och det nya området Svindersberg är viktig. Att en tydlig siktlinje mellan det där upp och det där nere finns är avgörande för att de två skall kunna flätas samman i "en" stad. Vi föreslår att konstnärer engageras tidigt i processen för att göra denna sammanlänkning spännande, intressant, trivsamt och tryggt.

- Karaktärsdrag

Riksintresse vid Stockholms inlopp,
"Farledens övergripande karaktär, med ett glesbebyggt skärgårdslandskap i områdets östra del och ett mer tätbebyggt landskapsparti i områdets västra del, respekteras. Nya byggnader inordnas i respektive delområdes övergripande karaktär. Karaktärsskapande ny bebyggelse utformas och placeras så att den bildar en ny tydlig årsring i farledsmiljön." "Den västra delen – från Saltsjöqvarn till Nacka Strand – präglas av en hög exploatering med f.d. industriebyggnader invid vattnet och flerfamiljsbostäder uppe på berget." (Ur Kulturmiljöprogram för Nacka kommun. Farleden som riksintresse).

Vi har i denna studie ägnat stor omsorg och vikt vid att utveckla områdets typiska karaktärsdrag i volymer och fasader, såväl de som vetter mot stadens omgivningar som de som vänder sig mot dess inre mer intima stadsrum. Fasaderna har olika syften beroende mot vart de vänder sig och ges varierande uttryck därefter. Bergsbyn som klänger längs de branta sidorna har varit en bild vi haft i åtanke och arbetat med i processen liksom gränderna, med de överraskande riktningarna, utblickarna och händelserna när man rör sig längs en vindlande gata. Där området möter befintlig bebyggelse trappas sig volymerna ned och möter sina äldre grannar respektfullt, på samma höjd och villkor.

Mot norr har riksintresset med dess ovan beskrivna täthet beaktats. Industrier, bostadsområden, sjukhem mm har gett den västra delen dess täta urban karaktär. Vi har velat bidra med ytterligare en pusselbit i en årsring då Nacka antar utmaningen att bygga stad på Sicklaön. Täthet, vertikalitet, variation, stadsmässighet och topografisk följsamhet har varit ledorden i processen.

I ett område som historiskt präglats av tung industriell verksamhet men även ståndsmässiga gårdar med anor och otillgängliga bergsbranter har vi velat föra in ett nytt mått av lekfullhet. Från grunden av planeringen, ex. i hur vägen följer bergets linje till hur byggnaderna med sina utpräglade särdrag möter varandras motsatser eller likheter har denna ambition genomstrukturerat vårt arbete. Det vertikala möter det horisontella, det raka möter det böjda, det höga möter det låga, det mörka - det ljusa, triangeln möter kuberna, det hårda - det mjuka det kalla materialet - det varma. Vi får en blandning av motsatser som tillsammans utgör en helhet i harmoni och godartad toleransen. En symbol för hur vi vill se ett samhälle, eller en ny stad om man så vill.

Genom denna lekfullhet i variation, uttryck, och skala har vi velat ge stadsdelen Svindersberg en egen identitet med ett stadsmässigt intryck. Ett koncentrerat Nacka i miniatyr med allt från stora husvolymer vid Stockholms inlopp till små gårdar och torp i det allt igenom kuperade landskapet.

Fasadmaterialen varierar i området liksom kulörer och bearbetade detaljer. Ena byggnaden kan bekläs med zinkplåt medan en annan i dess omedelbara närhet med kalksten eller travertin, vit puts eller träpanel i skyddade lägen. En mångald av enheter, former och toner blandas i ett avvägt collage i balans.

Riktlinjer för hållbart byggande:

Lokala miljömål

Vi vill att Svindersberg skall vara en förebild för hållbart byggande. Området skall utstråla och vara uppfört med miljövänlig teknik och sunda material för att minimera utsläppen av växthusgaser. Vegetation och grönska skall ges plats och premieras vid val av taklösningar och nyttjande av gårdar. Gröna tak och tak med terrasser för umgänge och odling är ett genomgående inslag. Byggnaderna skall uppfylla kriterier för ett vedertaget miljöklassningssystem. I området skall även planeras för möjligheten att ta till vara och genererar förnyelsebar energi genom användning av solpaneler/solceller.

Avfallshantering i området sker med hjälp av stationär eller mobil sopsug. Avfallshantering kommer även att ske i s.k. mini ÅVC:er. Placering av mini ÅVC och plats för tömning av sopsuganläggning föreslås lokaliseras till Bergknallevägen (backen mellan Svindersviksvägen och Becksjudarväge).

Redan från starten kommer vi att aktivt arbeta med konstnärlig kompetens som ett verktyg och en resurs i stadsutvecklingen. Exempelvis kan denna kompetens komma att nyttjas i den betydelsefulla uppgiften att knyta samman staden därnere med staden på berget. Målsättningen med denna arbetsprocess är att finna nya innovativa och överraskande lösningar i stadsplaneringen för att åstadkomma en bättre plats att bo och verka på. Utöver detta är vår målsättning att konst även tar plats på bostadsnära kvartersmark.

Satus

Topografi

Projektplatsen ligger på en ojämn bergsplatå med i huvudsak två planare nivåer, ca +40,5 och +34,5 (platåns maxhöjd är +41) Mellan dessa planare nivåer släntar sig berget ömsom brant, ömsom flackare. På platåns södra, västra och norra sida är det brant ned till Värmdövägen, Alphyddevägen och gc-stråket mellan Svindersviksvägen och Becksjudarvägen. På södra sidan liksom på den norra är nivåskillnaden 25,5 meter. På östra sidan faller terrängen något ned till Becksjudarvägen. Värmdövägen ligger på + 9, Korsningen Alphyddevägen - Svindersviksvägen +15 och korsningen GC-stråket – Becksjudarvägen +29.

Befintlig bebyggelse

De närmaste byggnaderna i öster är ett par flerbostadshusen längs Bäcksjudarvägen.

Brf Bergakungen. Byggnadsår 1955. 4-6 våningar och brf Bergkanten. Byggnadsår 1958. Souterräng 3-6 våningar.

Längs Värmdövägen nedanför platån i söder ligger en verksamhetsbyggnad med bilförsäljning. Olofssons Bil. 1-2 våningar.

I korsningen Värmdövägen – Alphyddevägen ligger en verksamhetsbyggnad med bl.a. bilförsäljning och garage. Kaiser Cars. 2 våningar.

I korsningen Alphyddevägen – Svindersviksvägen nedanför platån i väster ligger en äldre villa och ett parhus. 2 våningar.

Väster om Svindersviksvägen intill Värmdöleden ligger Svindersviks skola fn. Maestroskolan med förskola, grundskola F9 och musikskola. 1-3 våningar. Skolan planeras byggas till för att kunna rymma totalt 500 elever.

Befintlig grönstruktur

På bergsplatån där jordmånen är dålig växer mestadels mindre träd. I slutningen mot Värmdöleden finns bestånd av tall, ek och klibbal. På södra sidan av berget finns en samling ekar, här bedöms naturvärdena vara stora.

Kommunikationer, tillgänglighet

Tvärbanans förlängning från Sickla udde till saltsjöbanans station Sickla kommer att stå färdig 2017.

Saltsjöbanans station Nacka vid Planiavägen kommer troligen att tas bort då banan höjs upp och Planiavägen och Simbavägen tillåts möta Värmdövägen.

Förlängningen av tunnelbanans blå linje från Kungsträdgården till Nacka Forum kommer vara klar 2025. En ny tunnelbanestation, Sickla med bl.a. en uppgång i korsningen Värmdövägen – Alphyddevägen kommer byggas.

Buss

På Värmdövägen går linjerna, 404, 409, 410, 413, 414, 420, 422, 469 samt nattlinjer.

Cykel/gång

Längs Värmdövägens båda sidor finns idag regionala cykelstråk. Mellan Svindersviksvägen och Becksjudarvägen finns ett lokalt GC-stråk, på Alphyddevägen i blandtrafik. En gångväg finns mellan Becksjudarvägen och Värmdöleden.

Vägar

Värmdövägen och Alphyddevägen kommer finnas kvar i sina sträckningar men får nya sektioner med gång- och cykelbana, kantstensparkering, körbana och trädplantering.

Lösning i denna studie:

Svindersviksvägen breddas närmast Alphyddevägen.

GC-stråket mellan Svindersviksvägen och Becksjudarvägen, Bergknallevägen kommer byggas om till en lokalgata med gångbana, kantstensparkering, körbana, cykelbana och trädplantering.

Liksom det kanske alltid varit i historien där människor tagit sig fram och slagit sig till ro tar även här vägen sig fram på bergets minst lutande partier, lägger sig tillrätta i en slinga över hållarna för att nå bostadsportar och allmänna platser och samtidigt lämna gårdssidan ostörd och grön.

Från korsningen med Becksjudarvägen går den nya gatan upp till platåns högre nivå, +40,5.

Gatan följer platåns norra kant fram till dess högsta punkt i väster där den stannar och övergår i trappor och ramper ned till platåns lägre nivå + 34,5. Precis där lokalgatan kommit upp för backen från Becksjudarvägen och nått nivån +40,5 svänger den mot sydost och slutta ned mot platåns lägre nivå. Efter en krök vid den nya Svinderspark är lokalgatan nere på +34,5. Samma plushöjd har den fram till den lilla förplatsen längst i väster. Här möts lokalgatans nedre och övre nivåer via trappor och ramper. Här möter också Svindersberg staden nedanför berget via trappor och hissen ned till korsningen Värmdövägen – Alphyddevägen.

Lokalgatan förses med kantstensparkering och gångbanor, dess lutning blir max 9% eller ca 5°.

I sydöst förbinder en gång- och cykelväg Becksjudarvägen med den nya lokalgatan genom parken. För att inte störa parkstråket mellan Becksjudarvägens äldre bebyggelse, det nya bostadsområdet och Värmdövägen har en bilväg här valts bort. GC-vägens lutning blir ca 3°.

Buller

Svindersberg är utsatt för buller från i första hand Värmdöleden i norr men även från Värmdövägen och Saltsjöbanan i söder.

Boverkets krav för nya bostäder är 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad och uteplats, 60 dBA för lägenheter upp till 35 kvm.

Minst hälften av bostadsrummen i lägenheterna över 35 kvm samt balkonger/uteplatser kommer att ligga mot tyst sida. Med de aktuella planlösningarna har alla lägenheter möjlighet att uppfylla bestämmelserna enligt Stockholmsmodellen samt reglerna för smålägenheter.

Bostadskvarter som sluter sig mot Värmdöleden i norr och öppnar sig mot platån och söder har valts för att skärm av buller och skapa trivsamma gårdsrum. Det östra kvarteret närmast Becksjudarvägens sluter tillsammans med de befintliga bostäderna stadsrummet vid området entré för att utestänga Värmdöledens brus.

Framför mellanrummet mellan de båda kvarteren i norr planeras ett kontorshus (tidigare volymstudie) som stoppar upp inträngande ljud.

Mot söder skärmar de nya kvarteren längs Värmdövägen av buller från densamma samt från Saltsjöbanan.

Där den nya bebyggelsen på Svindersberg däremot har möjlighet att öppna sig utåt är i väster där den planerade kopplingen med den övriga staden nedanför berget är tänkt att ske. Här framför finns bara himlen och stadens dova sus.

Risikfaktorer

Värmdöleden är primärled för farligt gods. Avståndet till plane-rad bebyggelse på Svindersberg är ca 26 meter (lika Svindersbergs skola) och till närmaste bostäder ca 35 meter (i x och z-led).

Parkering

I detta förslag har vi presenterat en annan lösning än bergrumsgarage för att tillgodose områdets behov av bilparkering. Detta har vi gjort av följande skäl:

1. Lösningen med ett bergrumsgarage med tillhörande tunnel/ramp är kostsam och kan komma att äventyra bostadsprojektet.
2. I en alternativ lösning skulle boendeparkeringen bli mer lätt-tillgänglig för både de boende på Svindersberg och för boende som i senare etapper kommer ha sin parkering inom det aktuella området.
3. Bergrumsgarage är en miljö som kan upplevas som otrygg och kan därmed komma att bli svår att använda för alla.
4. En alternativ lösning ovan mark skulle ge möjlighet att uppföra stadskvarter enl. Nacka kommuns grund för stadsbyg-gande, Fundamenta.
5. En alternativ lösning skulle innebära att den byggbara ytan på berget blir större.
6. I en alternativ lösning kan mer ytor för kontor vid Värmdöleden åstadkommas i linje med bilagan "Volymstudie" och därmed påverka projektets ekonomi positivt.

Förslaget lösning för bilparkering är följande:

Arr nyttja den volym som bergssidan mot Värmdöleden utgör. Utan större ingrepp i berget kan parkeringsbehovet uppfyllas och 4500 kvm kontorsyta tillskapas. Bergssidan längs den nya lokalgatan vid Värmdöleden i norr är svår att planera för bostäder under bergets toppnivå då den är utsatt för buller och ej ger några möjlighet till genomgående lägenheter. Vi föreslår att kontorslokalerna, boende- och kontorsparkerin-gen utgör grunden för bostäderna som placeras på bergets högre nivå. Det innebär att den byggbara ytan för genomgående och enkelsidiga lägenheter utökas ända fram till Bergknallevägen vid Värmdöleden.

Kontorslokalerna tar plats i de understa våningarna mot gatan i norr, de ger gatan liv, ljus och trygghet på kvällen. De tre parkeringsplanen förläggs ovan kontoren (under bostäderna) och ges två alternativa entréer; i samma nivå som parkeringsplanen i byggnadens östra del, och via cirkelramp i byggnadens mitt.

Behov antal bpl:

| | |
|--|-----|
| Boende Svindersberg; 290 bostäder x 0,85 (p.tal för 2:or och mindre är 0,8 och för större lgh 0,9) | 247 |
|--|-----|

| | |
|----------------|-----|
| Boende externt | 150 |
|----------------|-----|

| | |
|--|--|
| Kontor; 4123 kvm BTA, (10-15 bpl per 1000 kvm på Sicklaön) min. 45 | |
|--|--|

| | |
|----------------|------------|
| Totalt: | 442 |
|----------------|------------|

Redovisat antal bpl.

| | |
|----------|-----|
| I garage | 352 |
|----------|-----|

| | |
|---------|-----|
| På gata | 100 |
|---------|-----|

| | |
|---------------|------------|
| Totalt | 452 |
|---------------|------------|

Cykel. Cykelparkeringsplats anordnas inom kvartersmark, hälften av dem väderskyddade.

Ytsammanställning

| | |
|------------------------|--------|
| BOA Lägenheter, 282 st | 20 904 |
|------------------------|--------|

| | |
|------------------------------------|--------|
| Ljus BTA Lägenheter, exkl. biareor | 26 164 |
|------------------------------------|--------|

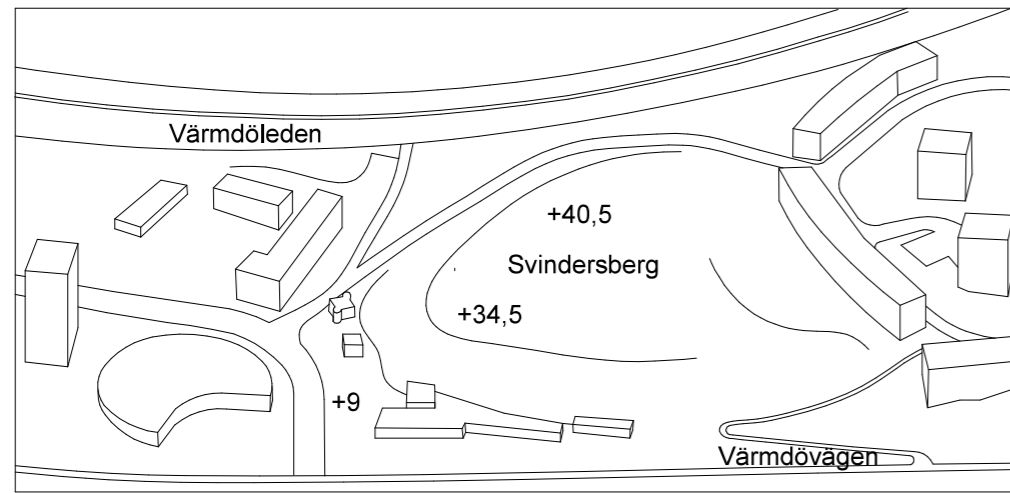
| | |
|-----------------------------|-------|
| BOA Radhus och villor, 8 st | 1 289 |
|-----------------------------|-------|

| | |
|-----------------------|-------|
| BTA Radhus och villor | 1 466 |
|-----------------------|-------|

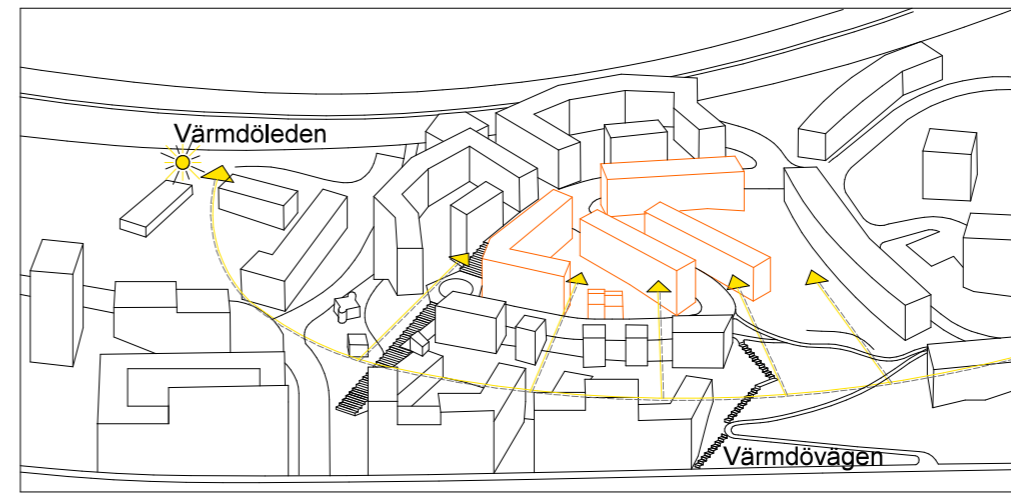
| | |
|--------------------------------------|-------|
| Mörk BTA Bostäder, ca 10 kvm/bostad: | 2 900 |
|--------------------------------------|-------|

| | |
|------------|-------|
| BTA Kontor | 4 541 |
|------------|-------|

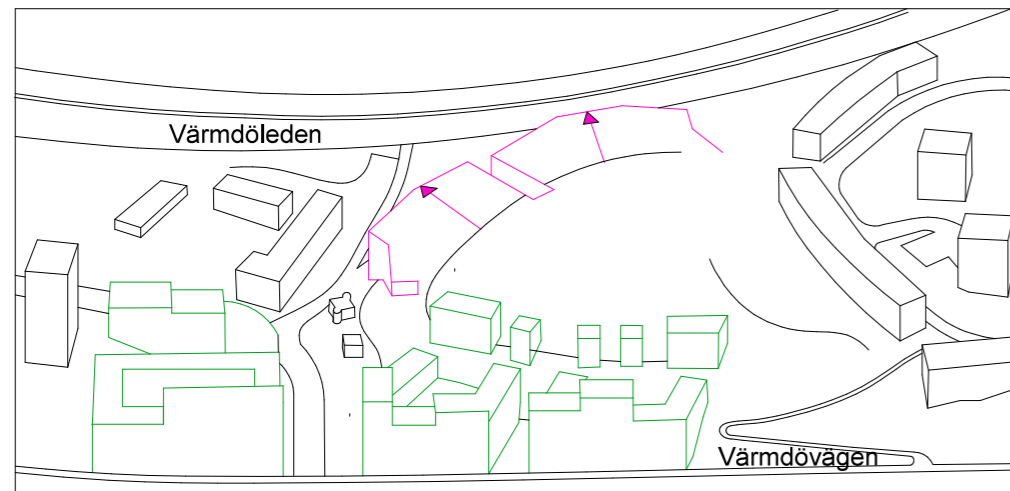
| | |
|-------------------------|--------|
| BTA parkering i garage: | 10 799 |
|-------------------------|--------|



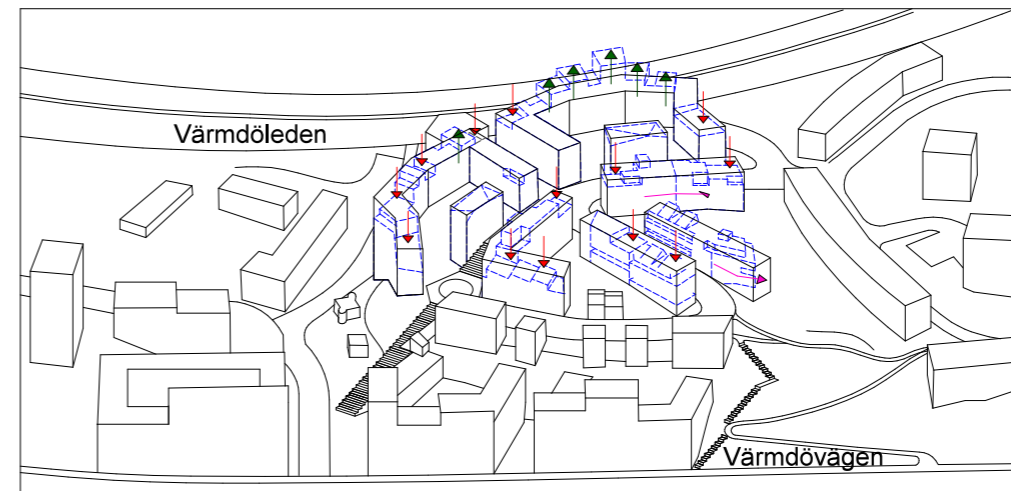
Nu



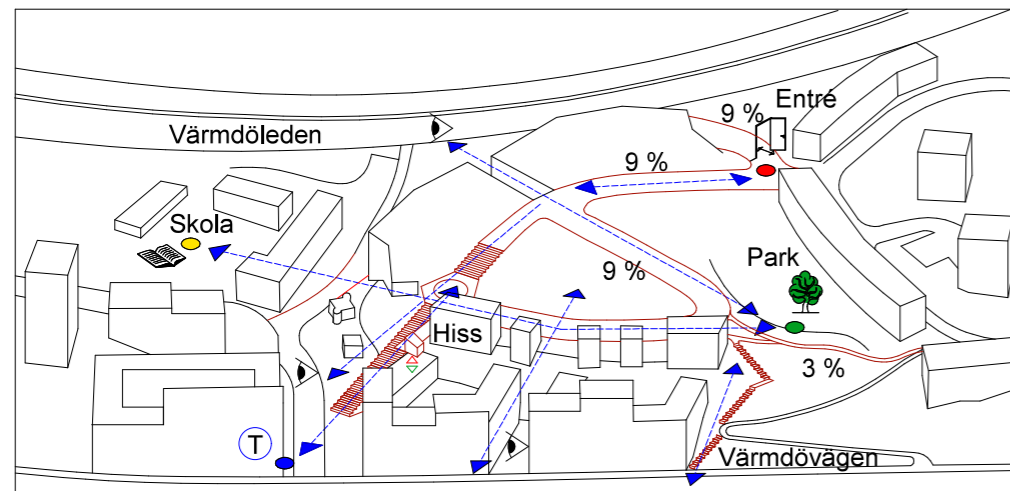
Solen släpps in



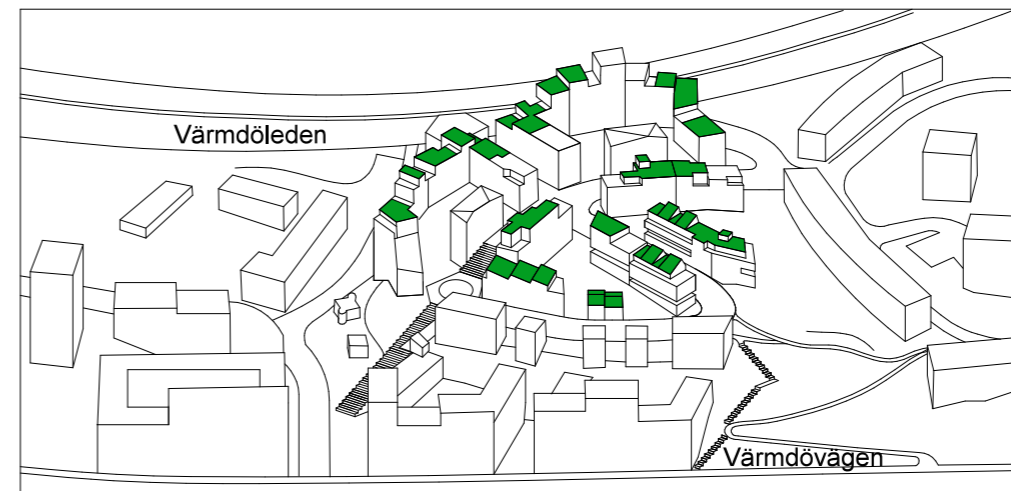
-Staden byggs
-Platån utökas



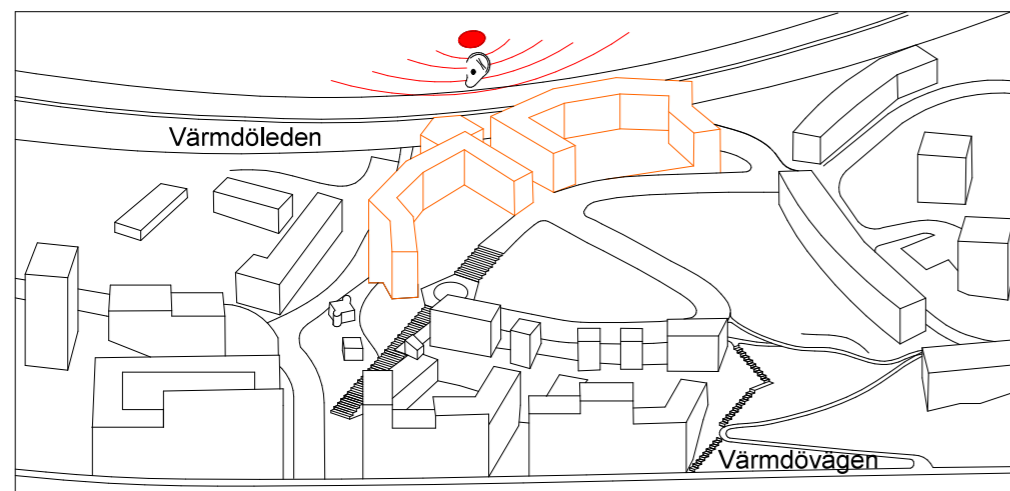
Volymer bearbetas



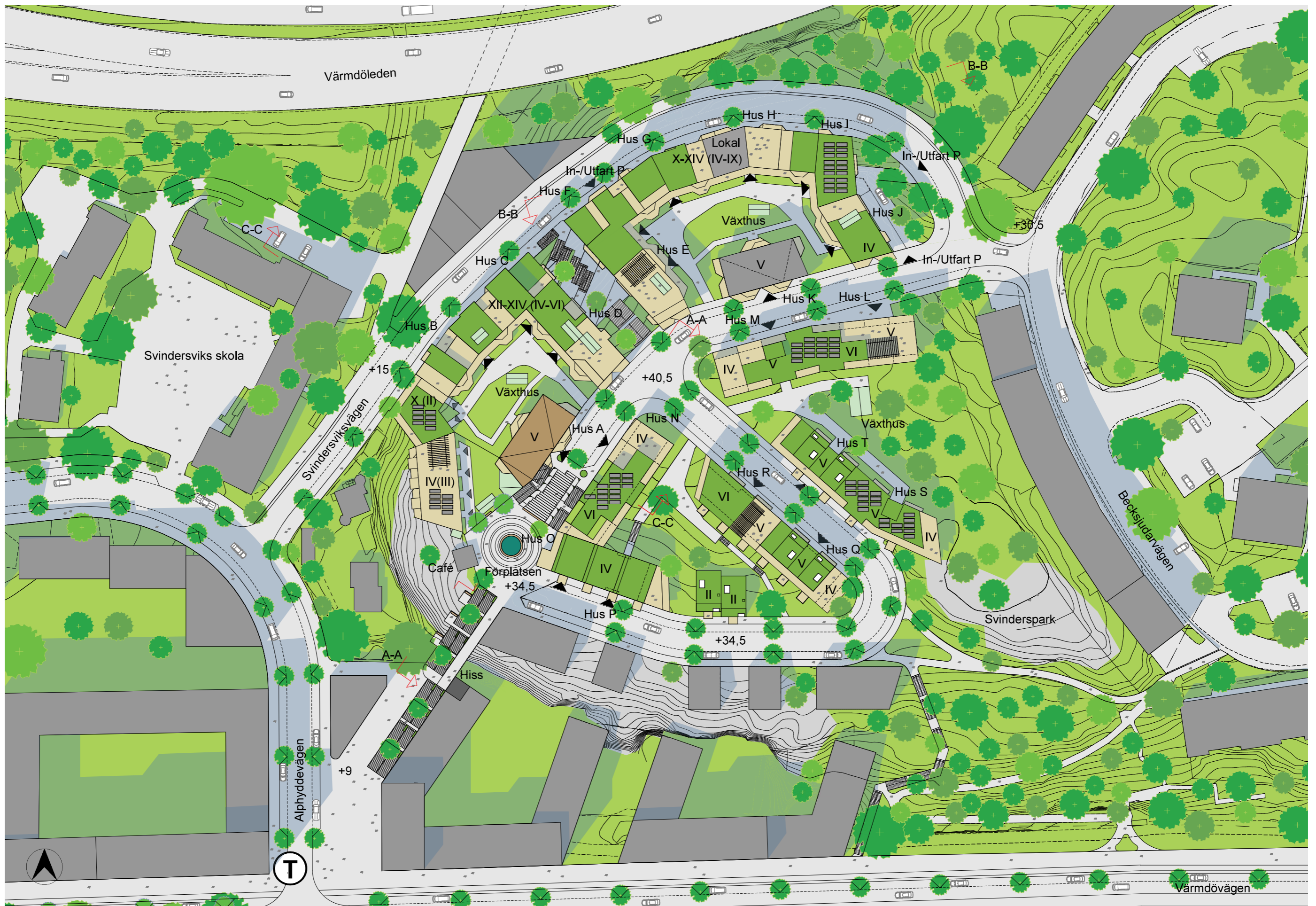
-Integration i staden
-Målpunkter
-Siktlinjer



-Stad
-Variation
-Integration



Buller stängs ute



SITUATIONSPLAN, SKALA 1:1000



VY ÖVER SVINDERSBERG FRÅN SÖDER



SCHEMATISKT TYPPLAN, SKALA 1:1000



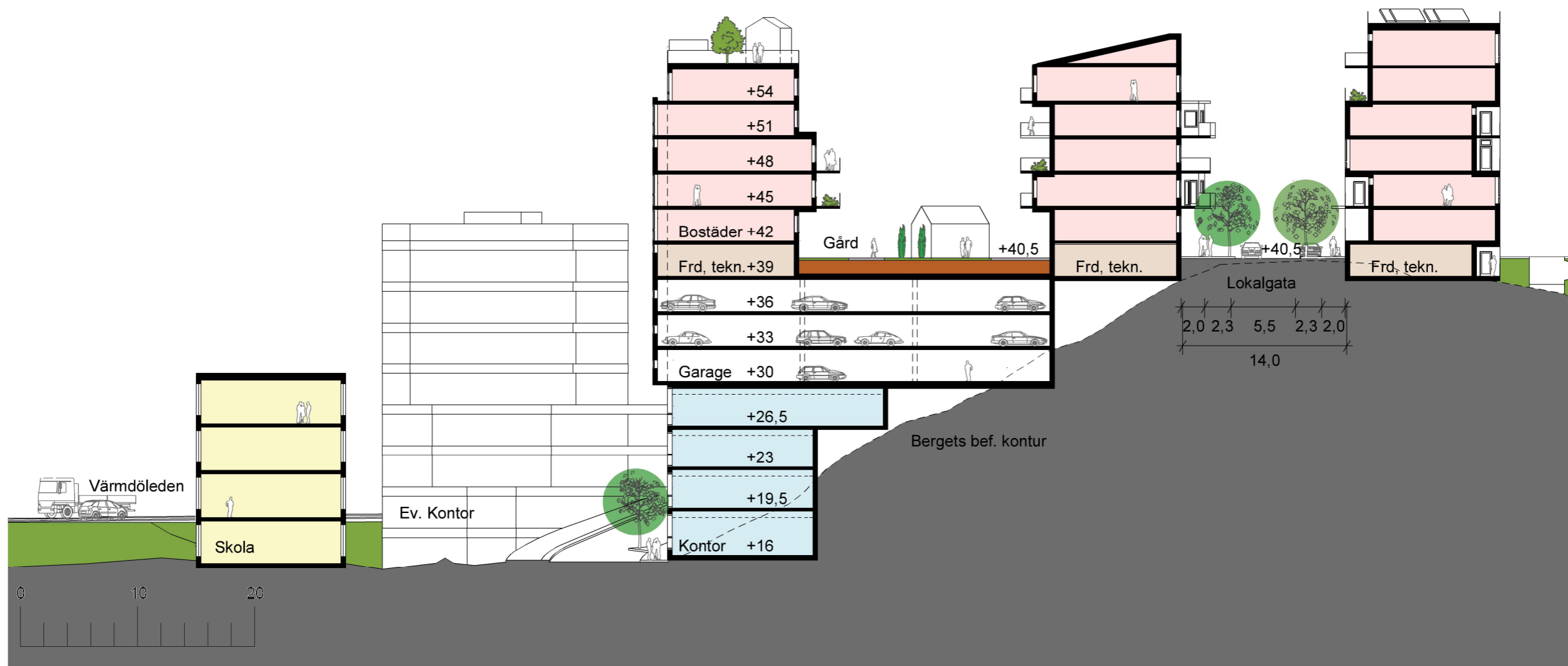
GATUELEVATON/SEKTION A-A, SKALA 1:400



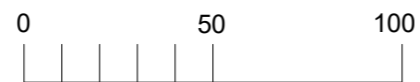
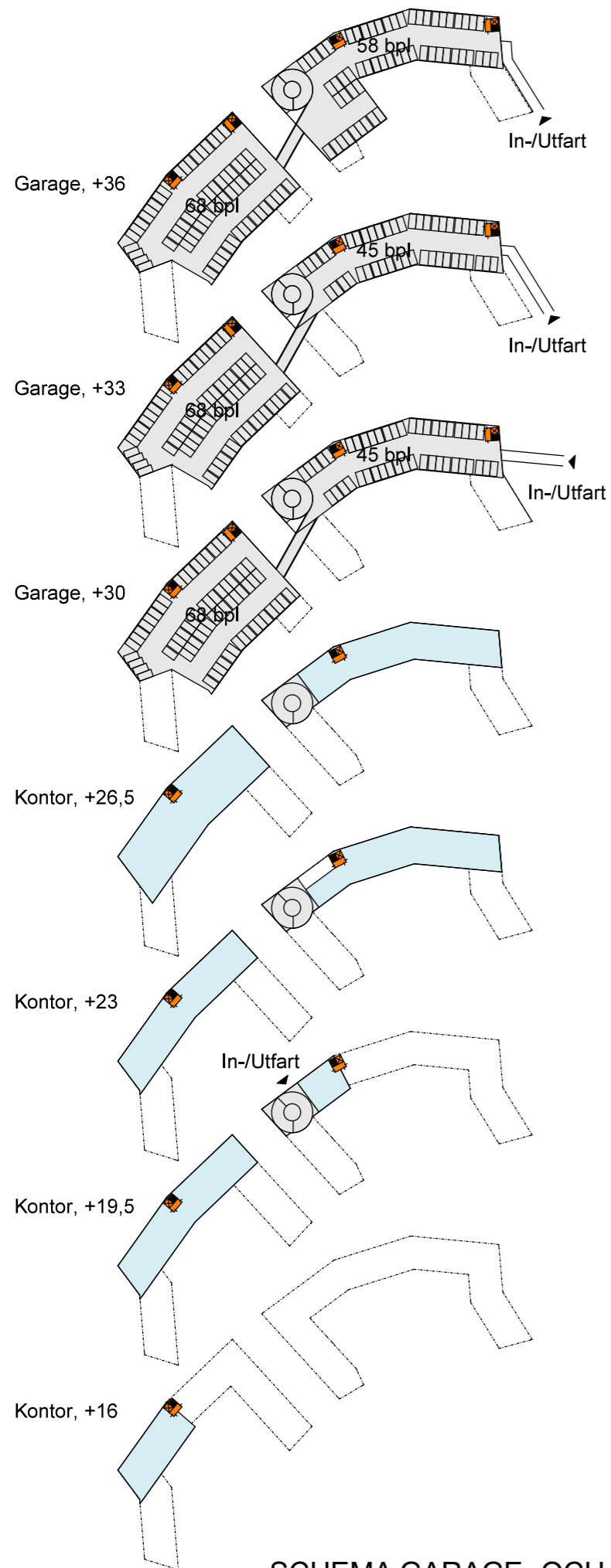
GATUELEVATON/SEKTION B-B, SKALA 1:400



VY MOT SVINDERSBERG FRÅN FINNBERGET I NORR

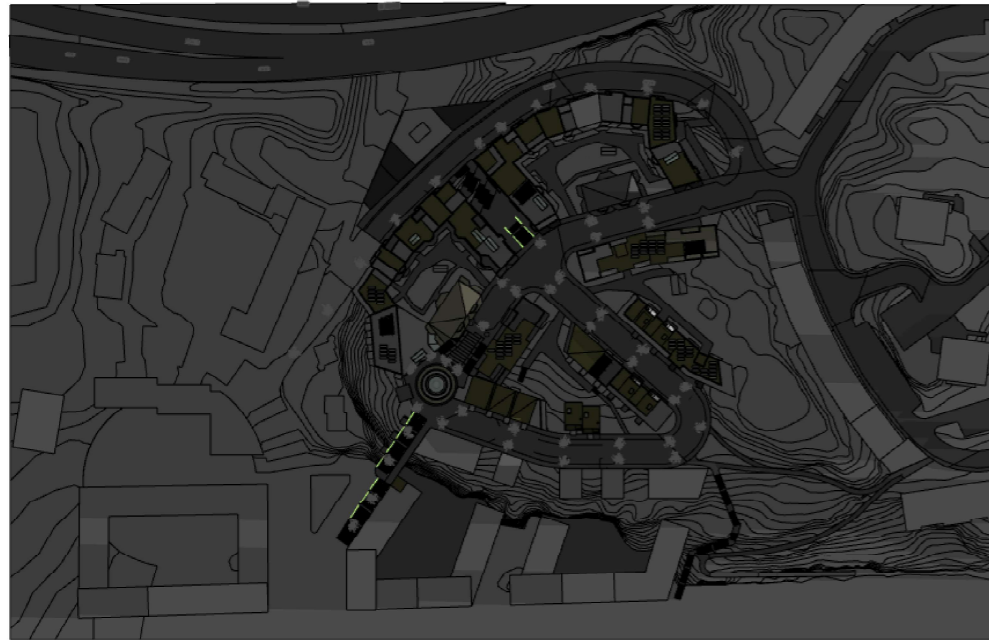


SEKTION C-C, SKALA 1:400

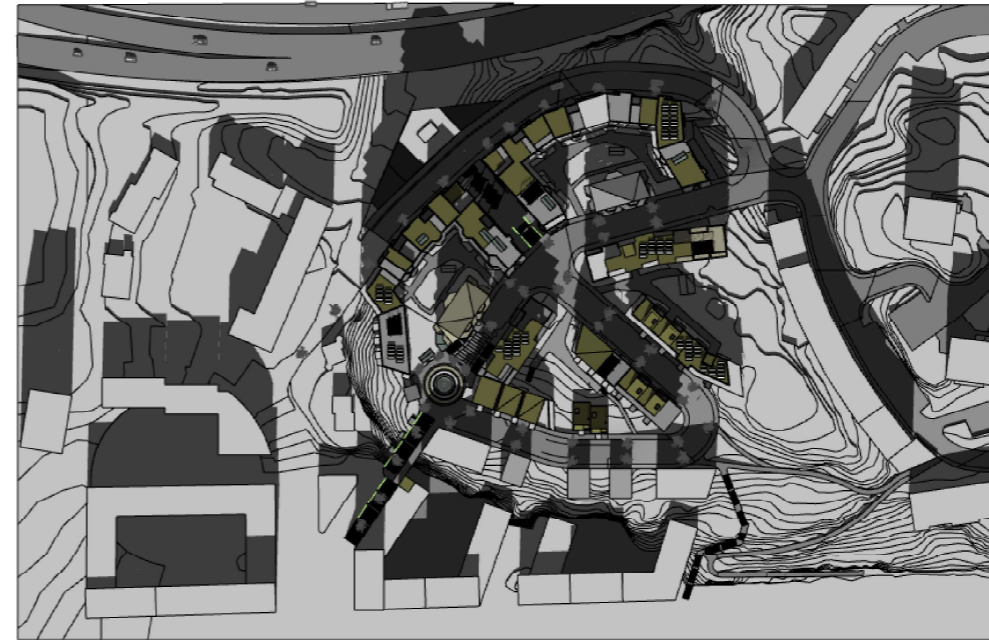


SCHEMA GARAGE- OCH KONTORSPLAN, SKALA 1:2000

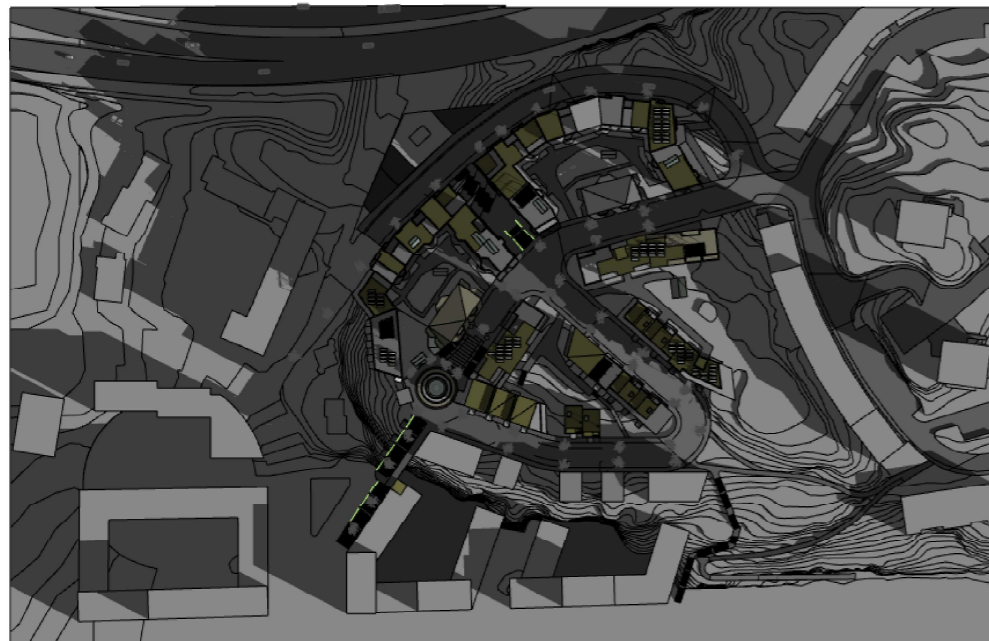
VY ÖVER SVINDERSBERG FRÅN NORR



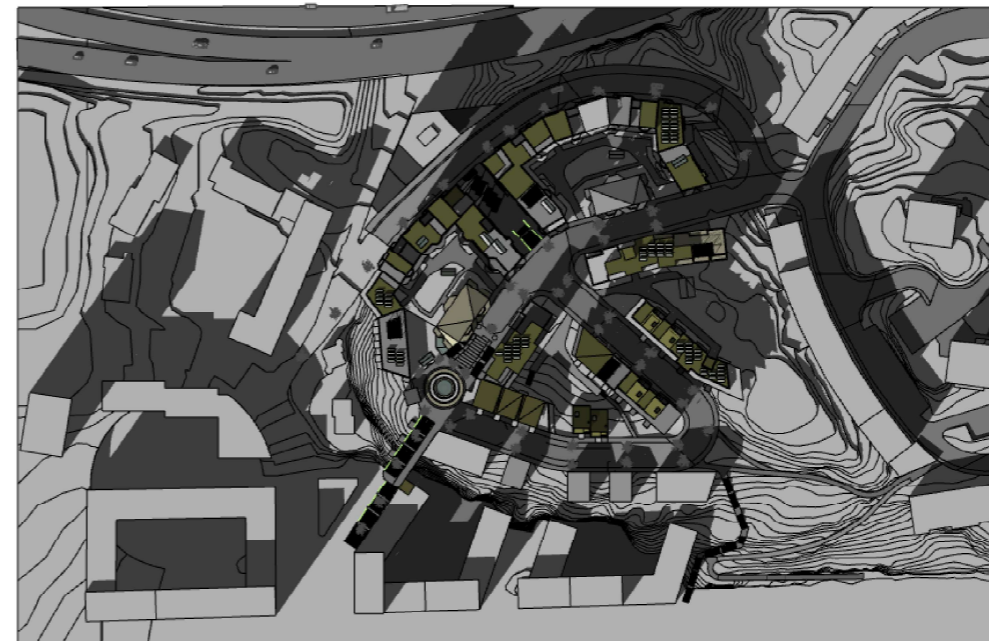
Kl. 06:00



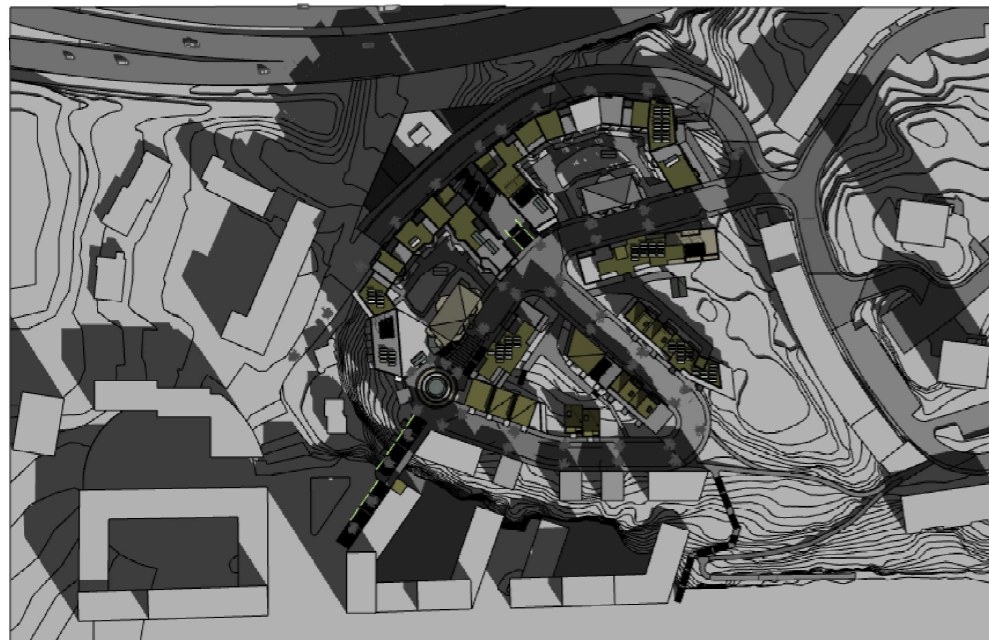
Kl. 12:00



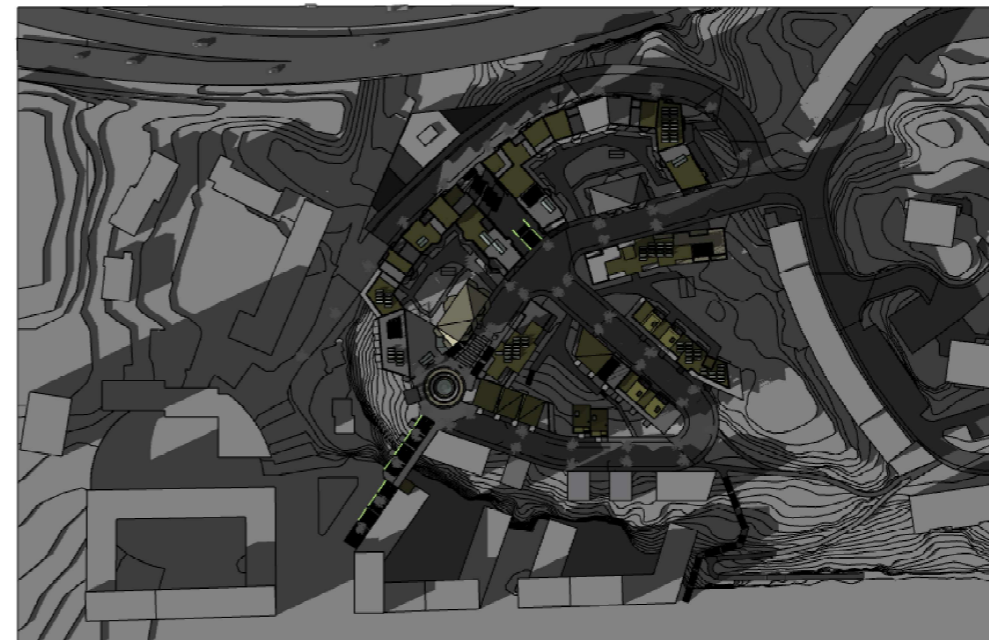
Kl. 08:00



Kl. 14:00



Kl. 10:00



Kl. 16:00



VY FRÅN FÖRPLATSEN SVINDERSBERG



Brf Grönskan, Tyresö Centrum



Pilsbo, Sigtuna



Wäckare Äng, Upplands Väsby



Hedvigslund, Älta



Hedvigslund, Älta



Östra Sala backe, Uppsala



Kullö terrass, Vaxholm



Brf Colourfront, Täby Centrum



Norra Ängby, Stockholm



Kärrtorp, Stockholm



Brf Grönskan, Tyresö Centrum



Småa AB startade 1927 under namnet Stockholms stads småstugebyrå. Sedan dess har vi byggt över 23 000 bostäder i Stockholmsregionen. Ett pärlband av bostadsområden där den attraktiva och goda boendemiljön står sig över tiden. Sedan 2016 är vi även etablerade i Uppsala.

Småa är ett stabilt företag med ca 85 anställda. Vi ägs av HSB, JM och Småas personal och vi omsätter idag över en miljard. Vår grundprincip är att arbeta med en effektiv administration utan egna hantverkare. I vår egen organisation har vi kompetens och resurser för att leda projekt i allt som gäller projektering, inköp, marknadsföring, försäljning, produktion och självbyggeri. Engagerad och kunnig personal bidrar till vår framgång och vi har alltid en nära kommunikation internt samt med våra kunder och arbetspartners.

Småa verkar efter tre ledord:

- **Personliga hem** står för våra kunders möjlighet att påverka utformningen av sina hem. Vi har ett brett utbud av inredningsval och vi erbjuder professionell vägledning genom våra inredningsarkitekter. Vi har även ett självbyggerikoncept som innebär att kunden har möjlighet att göra delar av bostadens invändiga arbeten själv. Det utökar möjligheten till personlig utformning samtidigt som bostadens pris reduceras.
- **Attraktiva boendemiljöer** Våra bostadsområden tar hänsyn till de unika förutsättningarna för varje plats. Med anpassad arkitektur, bearbetad utomhusmiljö, grönska och konstnärliga utsmyckningar skapar vi bostadsområden där du trivs långt innan nyckeln är satt i dörren.
- **Kvalitet över tiden** Sedan 1927 har vi skapat bostadsområden som tar ansvar. Vi ser till helheten, ställer höga krav på kvalitet och materialval samt arbetar med miljöfrämjande åtgärder i bostaden, bostadsområdet och på byggarbetsplatsen. Det utgör grunden för långsiktig trygghet i bostadsmiljöer som bara blir vackrare med tiden."

Småas vision: Småa ska vara den attraktivaste bostadsutvecklaren på marknaden.

Småas affärsidé: Småas affärsidé är att i Stor-Stockholm med omnejd initiera, utveckla och genomföra attraktiva och prisvärda bostadsprojekt med möjlighet för kunder att skapa sina personliga hem genom egen medverkan.

Småa och miljön: Vi anpassar alltid våra bostadsområden till kringliggande natur och är måna om att skapa goda lösningar som gynnar såväl miljön, växtligheten som djurlivet. Vi lägger även stor vikt vid ett bra inomhusklimat och ser till att utforma bostaden med de boende i åtanke, därför väljer vi miljöanpassade material och installationer.



ÅRSREDOVISNING

2015

SMÅÅ



SMÅA AB

årsredovisning för verksamhetsåret 2015

Styrelsen och verkställande direktören för Småa AB avger härmed följande årsredovisning för verksamhetsåret 1 januari 2015 - 31 december 2015.

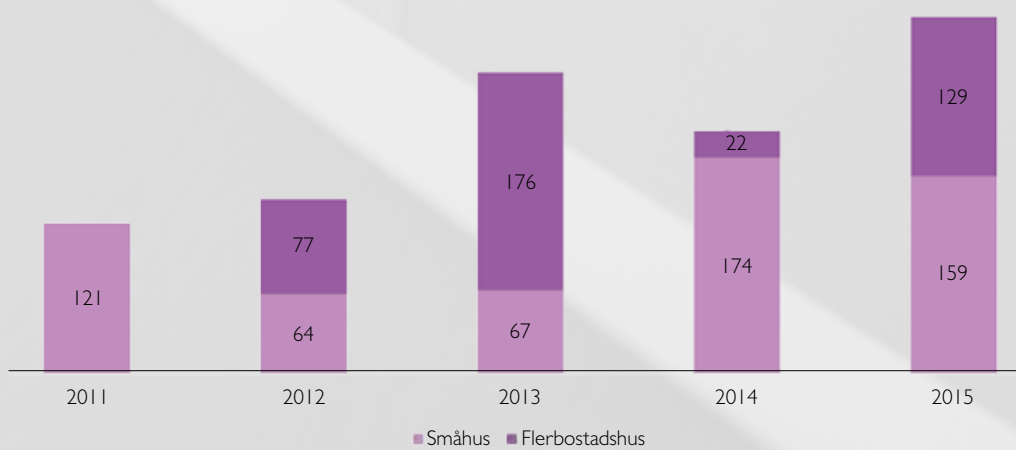
Innehållsförteckning

| | | | |
|----|--|----|--------------------------------|
| 05 | Året i korthet | 23 | Resultaträkning – Koncern |
| 07 | Förvaltningsberättelse | 24 | Balansräkning – Koncern |
| 09 | Värdeskapande arbete | 27 | Kassaflödesanalys – Koncern |
| 11 | Gröna Småa | 29 | Resultaträkning – Moderbolag |
| 13 | Marknadsföring – inriktning och utveckling | 30 | Balansräkning – Moderbolag |
| 17 | Väsentliga händelser under året | 33 | Kassaflödesanalys – Moderbolag |
| 19 | Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer | 35 | Tilläggsupplysningar |
| 20 | Styrelse och koncernledningsgrupp | 38 | Notförteckning – Koncern |
| 21 | Vinstdisposition | 43 | Notförteckning – Moderbolag |
| | | 48 | Revisionsberättelse |

Omsättning och resultat (kkkr)



Produktionsstarter (antal bostäder)



ÅRET I KORTHET

2015 har i flera avseenden varit ett väldigt spännande och givande år inte bara nu utan även historiskt sett. I första hand kan vi se tillbaka på fantastiska försäljningsnivåer som vida överstiger våra förväntningar och mål. Den fortsatta inflyttningen till Stockholmsområdet har naturligtvis påverkat den positiva utvecklingen för vår del. Vilket inneburit att vi har haft en god avsättning på våra producerade bostäder.

Vår vision att vara den attraktivaste bostadsutvecklaren får sitt tydliga genomslag i möjligheten att knyta till oss fler markanvisningar runt omkring i regionen. Vilket inneburit att vår byggrätter ökat i väsentlig grad, och fler intressanta affärsmöjligheter tornar upp inom närtid.

Räntenivån har under året varit fortsatt låg. Tak för belåningsgrad, amorteringskrav och andra begränsningar för våra kunder har diskuterats från myndigheter och banker men det överskuggas alltjämt av den stora efterfrågan.

Resultat efter finansnetto ökade till nivåer vi inte tidigare uppnått. Vi har också på projektutvecklingsidan gjort flera intressanta markförvärv, bland annat Norra Sjötorget i Sollentuna med 230 lägenheter samt Tyresö C med 50 lägenheter.

Vi har under året etablerat ett nytt regionkontor i Uppsala centrum, där vi vunnit två markanvisningstävlingar i Sala Backe och Rosendahl och har sedan tidigare ett småhusområde i Gunsta Funbo med ca: 112 bostäder. Detta tillsammans med pågående förhandlingar om nya markområden i Uppsala ger oss goda förutsättningar för en fortsatt offensiv expansion i Uppsala de närmaste åren.

Utmaningarna den kommande tiden är tillgången på attraktiv mark för bostäder, effektiva planresurser och utveckling av stabila regelsystem på myndighets såväl som på den finansiella sidan. Därutöver behöver vi kompetensutveckla och rekrytera personal för att svara upp mot vår expansion.

Fördelning mellan småhus och flerbostadshus är för närvarande ca 50/50 vilket är ett resultat av den inestående projektportföljen. Omsättning och resultatet för året ökar och överträffar våra mål.

Sett över en konjunkturcykel och med tanke på det kraftigt förbättrade resultatet så bedömer vi att vi står väl rustade för att möta de utmaningar som kommer. Detta sammantaget är mycket glädjande och vi kan föreslå en utdelning till aktieägarna i enlighet med ägaravtalet.

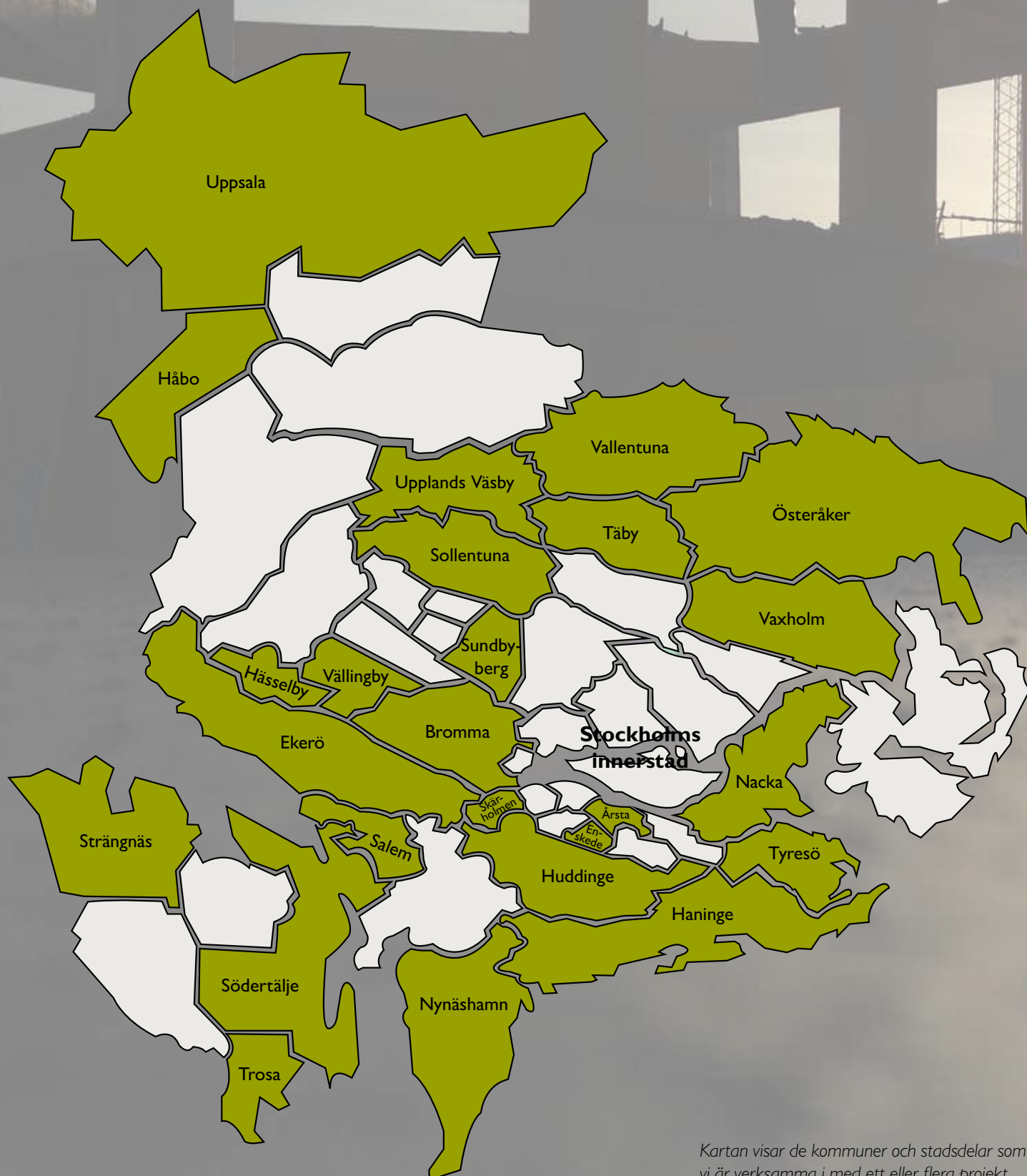
| Nyckeltal för koncernen (Mkr) | 2015* | 2014* | 2013* | 2012 |
|-----------------------------------|--------|-------|-------|-------|
| Resultatavräknad omsättning | 1039 | 745 | 612 | 602 |
| Resultat efter finansnetto | 91,8 | 63,0 | 55,6 | 55,8 |
| Justerat eget kapital | 373,2 | 311,3 | 268,1 | 212,9 |
| Räntabilitet på justerat eget kap | 27% | 22% | 23% | 28% |
| Soliditet | 47% | 55% | 70% | 64% |
| Utdelning | 23,7** | 17,4 | 15,0 | 12,0 |
| Medelantal anställda | 67 st | 57 st | 49 st | 48 st |

* K3 Successiv vinstavräkning

** Föreslagen utdelning

VERKSAMHETSOMRÅDEN

Stockholm, Uppsala och Mälardalen



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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

allmänt om verksamheten

Vision

Småa ska vara den attraktivaste bostadsutvecklaren på vår marknad.

Affärsidé

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

Ägarförhållanden

Småa AB bildades 1994 och har fortsatt med byggnation av attraktiva bostadsområden. Sedan 2003 har Småa AB tre ägargrupper JM (35%), HSB (35%) och personalgruppen (30%). De anställda som ägargrupp samverkar i en aktieägarklubb, vilket betyder ett stort engagemang för Småa.



VÄRDESKAPANDE ARBETE

och långsiktig kvalitet

Vid tillämpning av beslutade projekteringsanvisningar har vi idag ett verktyg för vägledning av våra samarbetspartners, vilket på sikt leder till ännu bättre lönsamhet. Vi arbetar aktivt i samtliga våra projekt med att leverera 0-felsintyg till våra kunder vid inflyttning, ett beslut som stärker vårt varumärke minskar kostnaderna för eftermarknad och ger nöjdare medarbetare.

Vårt första år i branschens NKI-mätning, visar oss att vi håller en god kvalitet i vårt arbete. Vi är nöjda över att resultatet var likvärdigt med branschen i stort men ser även stora möjligheter att snabbt förbättra vissa områden. NKI resultatet för 2015 blev 73.

Under året har det skett ett förbättringsarbete gällande systematiserad kundvård för att säkerställa att alla våra kunder får rätt information i rätt tid av rätt person. Vilket lett till en förstärkt kommunikation mot våra kunder. Under året har vi utvecklat dialogen med våra presumtiva kunder och engagerat dem i ett tidigt skede i våra projekt med syfte att ha en nära relation till våra intressenter och marknaden.

Årets lansering i olika sociala mediekkanaler har gett ytterligare kraft att kommunicera med marknaden. På mycket kort tid har vi fått bra genomslag och vi förväntar oss motsvarande utveckling för 2016.

Sammantaget har vi under året förstärkt både vår kommunikation och våra kommunikationskanaler för att tydliggöra och förstärka oss mot omvärlden vilket bidragit årets rekordsiffror.



GRÖNA SMÅA

ett målmedvetet arbete

Hållbarhetsarbetet är inkluderat i vår verksamhetsstrategi och inom miljöområdet arbetar vi målmedvetet med att systematiskt utveckla och förbättra våra miljöinsatser. Genom att kontinuerligt minska företagets klimatpåverkan, effektivisera energianvändningen samt skapa miljöanpassade boenden är vi med och bidrar till en hållbar samhällsutveckling. Arbetet inom miljöområdet innehåller flera delar, där certifiering enligt Miljöbyggnad, Nudge och ekosystemtjänster är våra tre fokusområden.

Miljöbyggnad silver

Ambitionen att certifiera alla våra bostäder med miljöbyggnad Silver fortgår. Under året har vi certifierat två projekt, motsvarande 66 bostäder. Med en certifiering enligt Miljöbyggnad säkerställer vi miljömässigt hållbara byggnader vad gäller energi, inomhusmiljö och material.

Nudge-konceptet

Vårt arbete med Nudge-konceptet är en självklar del i vårt sätt att bearbeta våra bostadsprojekt. Nudge ger de boende i våra bostadsområden en ”knuff” i rätt riktning för att leva klimatsmart, vilket är ett enkelt, effektivt och smart sätt att öka hållbarheten i projekten.

Ekosystemtjänster

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



MARKNADSFÖRING

inriktning och utveckling

Marknadsinriktning och marknadsföring

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

Vi arbetar också för att våra bostäder och bostadsområden ska utformas och marknadsföras för att vara så attraktiva som möjligt för de målgrupper vi riktar oss till.

Vårt fokus ligger i att skapa attraktiva boendemiljöer oavsett livsstil, där kunden erbjuds möjlighet till skapandet av ett personligt hem.

De viktiga begrepp eller värdeord som vi använder för att beskriva vår verksamhet är Personliga hem, Attraktiva boendemiljöer och Kvalitet över tiden.

Personliga hem

Vårt koncept för att ge kunder större möjlighet till individuell utformning. Vår ambition är att få varje kund att känna sig delaktig med stort inflytande vid utformningen av sitt nya boende, därför står personliga hem för två delar;

Den ena delen står för professionell vägledning av en inredningsarkitekt. Med individuella inredningstimmar och inspirerande inredningskurs, gör vi köparna trygga i deras process av att utforma sina personliga hem.

Den andra delen består av vårt historiska arv, självbyggeri, där kunden utför delar av arbetet själv samtidigt som det reducerar priset på bostaden.

Attraktiva boendemiljöer

Våra områden tar hänsyn till platsens unika förutsättningar. Med anpassad arkitektur, bearbetad utomhusmiljö och konstnärliga utsmyckningar skapar vi bostadsområden med profession och känsla. Vi binder samman området hela karaktär med kvaliteter som förstärker platsens karaktär. Vi vill att du ska trivas långt innan du satt nyckeln i din dörr.

Kvalitet över tiden

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



Marknadens utveckling

Under 2015 har vi sett en kraftig prisuppgång på bostäder i Stockholms Regionen som ökat med 18%. Utbudet på successionsmarknaden har likt 2014 haft ett relativt lågt utbud och de föreslagna amorteringskraven och skuldtaken från Finansinspektionen har eldat på bostadsmarknaden rejält under året men framför allt under våren. Reporäntan har under året varit negativ och har sedan juli legat på -0,35%, vilket lett till extremt låga bostadsräntor. De faktorerna sammantaget har gett oss ett riktigt rekordår.

Marknaden har under året visat ett enormt stort intresse för våra projekt. Vi har ökat vår försäljningstakt mot föregående år med 77 % och vi har även haft en kraftig tillströmning till vår medlems kö. Under 2015 har vi ökat nyregistreringar till kön med 254%. Vilket vi ser som en mycket positiv signal om att våra kommande projekt är intressanta och attraktiva.

Flera tecken i slutet av året visade att bostadsmarknadens prisuppgång kan vara på väg in i ett lugnare tempo. En lätt återhämtning i prisutveckling syntes tydligt i statistiken under det sista månaderna.

Vi bedömer att den stora efterfrågan på bostadsmarknaden kommer kvarstå men att vi kommer få en mer modest prisuppgång under 2016. De låga bostadsräntorna kommer inte att förändras nämnvärt och vi bedömer att vi även fortsättningsvis kommer ha en gynnsam marknad att bearbeta.

Vi bedömer att marknaden i stort kommer att vara likvärdig 2015 och att vi kommer se en intensiv vår innan förslaget för allmänt amorteringskrav med en reglering av maximal skuldkvot kommer klubbas igenom. Därefter kan marknaden bedarra något och beroende på hur skuldkvoten hanteras kan hösten få ett betydligt lugnare tempo.

Markinnehav och projektutveckling

Under året har bolaget ingått avtal/markanvisning för cirka 500 bostäder i sju projekt (förra året 547 bostäder i sju projekt). Tre av projekten tillkom genom att vårt förslag utsågs till vinnare i markanvisningstävling och två genom direktmarkanvisning.

Vi har därutöver tecknat avtal om att förvärva två områden för exploatering av totalt 295 lägenheter. Vår projektutveckling avseende anskaffning av ny mark har gett bra resultat och motsvarar våra mål.

Vid årets utgång bestod innehavet av mark och markanvisningar i projekt/projektetapper som ännu inte startats av cirka 1 264 (1 584) byggrätter där detaljplan är klar eller beräknas bli klar inom ett till två år. Därutöver fanns ett innehav av mark och markanvisningar för cirka 855 (1 275) bedömda byggrätter där detaljplanarbetet ännu inte är påbörjat eller nyligen har påbörjats.



VÄSENTLIGA HÄNDELSE

under räkenskapsåret

Vid verksamhetens början pågick produktion i 14 st projekt/projektetapper och under året har därutöver produktion startats i 7 st projekt enligt nedan, samt en utökning av etapper i 2 projekt. 7 st av nedanstående projekt/projektetapper, markerade med *, avslutades under året.

I produktion vid årets början

| | |
|--------------------------------------|----------------------------|
| *Kv Anemonen / Nacka | 44 småhus, äganderätt |
| *Smedbyhöjden / Åkersberga | 14 småhus, bostadsrätt |
| *Vistabergs allé / Huddinge | 39 lägenheter, bostadsrätt |
| *Wäckare Äng et 1+2 / Upplands Väsby | 33 småhus, äganderätt |
| *Colourfront / Täby | 63 lägenheter, bostadsrätt |
| *Kv Lobelian / Nacka | 30 småhus, äganderätt |
| *Kv Lobelian / Nacka | 22 lägenheter, bostadsrätt |
| Wäckare Äng et 3+4 / Upplands Väsby | 30 småhus, äganderätt |
| Kullö terrass / Vaxholm | 72 lägenheter, bostadsrätt |
| Ullna Strand / Täby | 26 småhus, äganderätt |
| Lindholmen et 3+4 / Vallentuna | 31 småhus, äganderätt |
| Frösundavik et 1 / Bålsta, Håbo | 21 småhus, äganderätt |
| Sörgårdsängen / Kälvesta | 34 småhus, äganderätt |
| Öbolandet / Trosa | 4 småhus, äganderätt |

Summa 463 (föregående år 398)

Produktion som startats under året

| | |
|---------------------------|----------------------------|
| Kv Lövkojan / Nacka | 65 småhus, äganderätt |
| Skutvikshagen / Vaxholm | 55 lägenheter, bostadsrätt |
| Pålsundstrand / Vaxholm | 16 småhus, bostadsrätt |
| Kv Mispeln / Nacka | 42 lägenheter, bostadsrätt |
| Frösundavik et 2 / Bålsta | 26 småhus, äganderätt |
| Sagoslingan / Huddinge | 32 lägenheter, bostadsrätt |
| Vega Lodge / Haninge | 27 småhus, äganderätt |
| Vita Staden / Stockholm | 17 småhus, äganderätt |
| Öbolandet / Trosa | 8 småhus, äganderätt |

Summa 288 (föregående år 196)

Summa totalt 751 (föregående år 594)

Under 2016 beräknar vi att starta produktion i 9 st nya projekt/projektetapper om totalt cirka 285 st bostäder, med en beräknad omsättning under 2016 om ca 275 Mkr. Den resultatavräknade omsättningen för 2016 beräknas bli cirka 1050 Mkr och ge ett positivt resultat.



VÄSENTLIGA RISKER

och osäkerhetsfaktorer

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Styrelsens sammansättning

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

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden varav ett konstituerande. Vid dessa möten hanterades löpande informations och beslutsfrågor avseende strategier, investeringar samt väsentliga organisationsförändringar.

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

STYRELSE

och koncernledningsgrupp



Styrelse – Från vänster: Michael Johansson – suppleant, Torsten Samuelsson – ledamot, Annie Scheu – suppleant, Per Johansson – ordförande, Matias Lindberg – ledamot, Magnus Ekström – suppleant, Peder Williamson – VD, Thomas Brogren – adjungerad.



Koncernledningsgrupp – Från vänster: Helena Busck, Christina Wilhelmsson, Peder Williamson – VD, Malin Dansarie och Thomas Brogren.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

och yttrande från styrelsen

Styrelsen och den verkställande direktören föreslår att disponibla vinstmedel 313.656.174 kronor disponeras genom aktieutdelning 23.700.000 kronor och att resterande 289.956.174 kronor överföres i ny räkning.

Styrelsen föreslår att avstämningsdagen för utdelning bestäms till dagen för årsstämman.

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

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

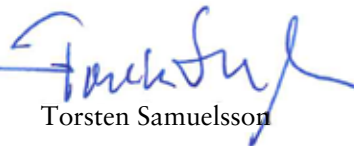
Stockholm 2016-03-04



Peder Williamson
Verkställande direktör



Per Johansson
Styrelseordförande



Torsten Samuelsson

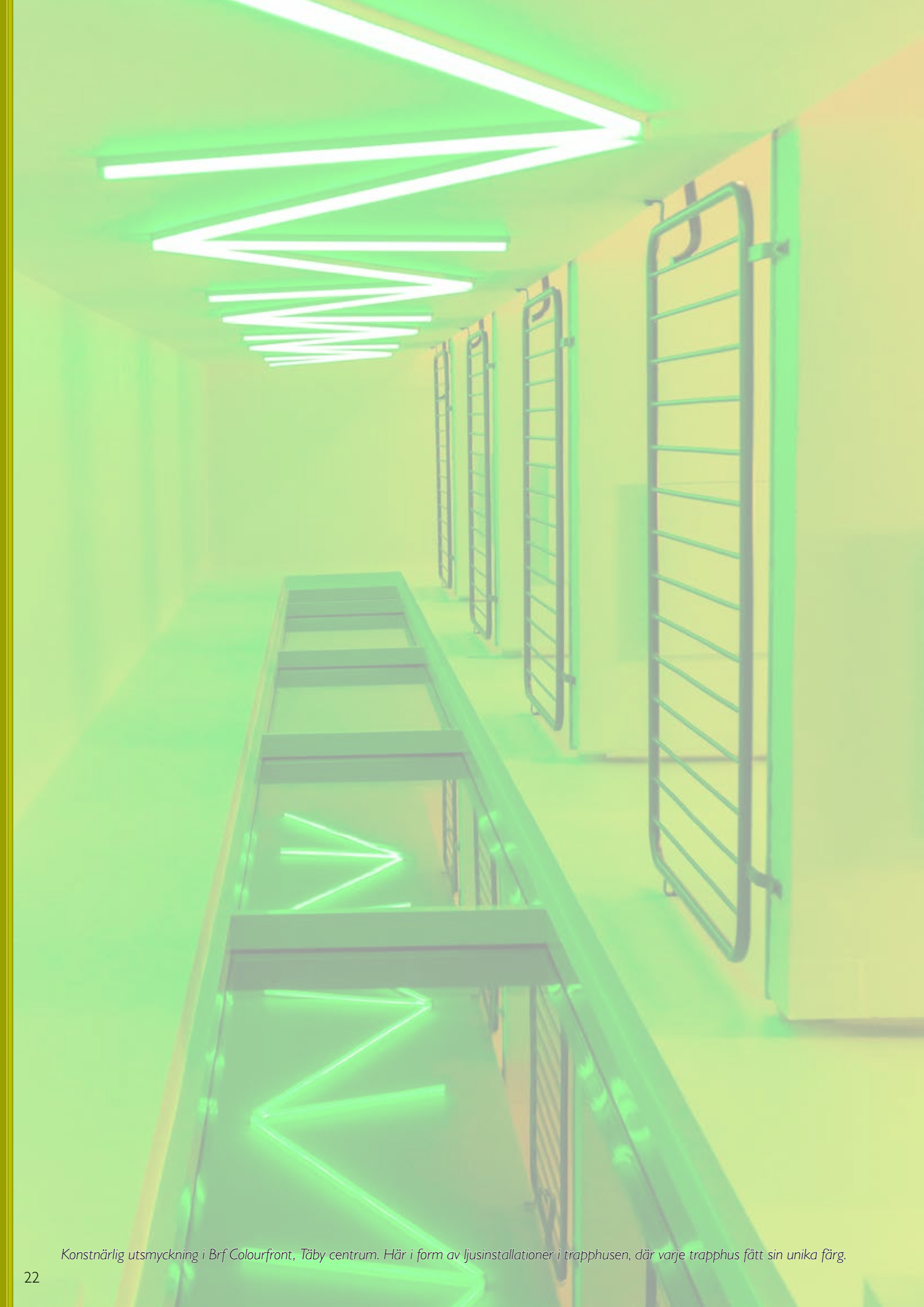


Matias Lindberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2016-03-04
BDO Mälardalen AB



Malin Nilsson
Auktoriserad revisor



Konstnärlig utsmyckning i Brf Colourfront, Täby centrum. Här i form av ljusinstallationer i trapphusen, där varje trapphus fått sin unika färg.

RESULTATRÄKNING

koncern

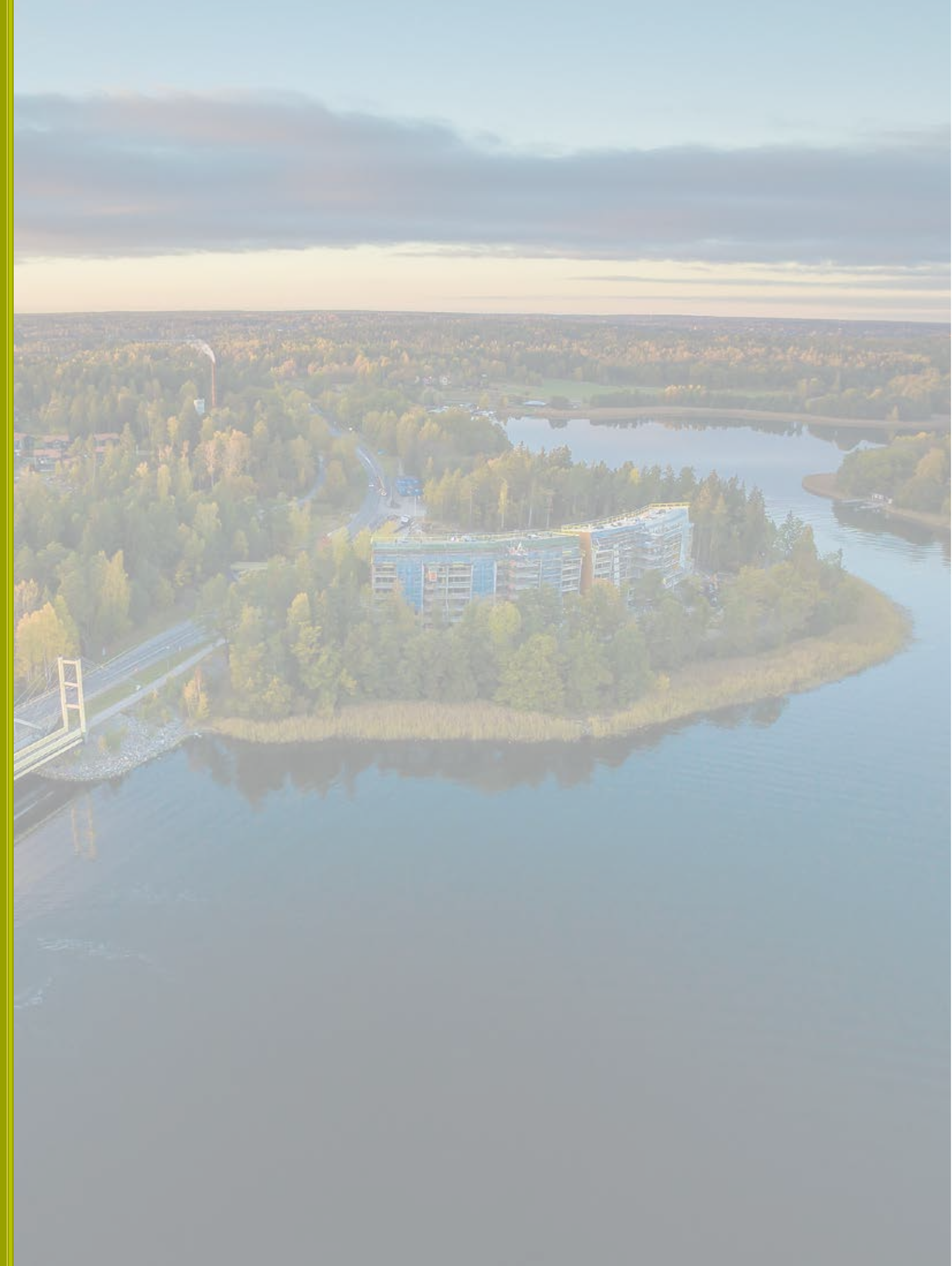
| | Not | 2015 | 2014 |
|---|---------|--------------------|--------------------|
| Nettoomsättning | 1 | 1 037 278 944 | 743 417 854 |
| Kostnader för produktion | 2 | -889 912 643 | -626 405 225 |
| Bruttoresultat | | 147 366 301 | 117 012 629 |
| Adminstrationskostnader | 2,3,4,5 | -40 776 313 | -39 682 294 |
| Försäljningskostnader | | -15 860 665 | -15 734 198 |
| Övriga rörelseintäkter | | 1 838 365 | 1 400 208 |
| Övriga rörelsekostnader | | -871 924 | -189 711 |
| Rörelseresultat | | 91 695 764 | 62 806 634 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 229 478 | 293 769 |
| Räntekostnader | | -131 912 | -94 670 |
| Resultat efter finansiella poster och före skatt | | 91 793 330 | 63 005 733 |
| Skatt | 6 | -5 399 327 | -5 059 242 |
| Uppskjuten skatt | 7 | -7 063 520 | 261 749 |
| ÅRETS RESULTAT | | 79 330 483 | 58 208 240 |

BALANSRÄKNING

koncern

| | Not | 2015 | 2014 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Inventarier | 3 | 10 632 820 | 10 416 326 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Uppskjuten skattefordran | 7 | 0 | 2 829 497 |
| Summa anläggningstillgångar | | 10 632 820 | 13 245 823 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Exploateringsfastighet | | 108 005 000 | 19 110 000 |
| <i>Fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 25 484 181 | 10 703 199 |
| Skattefordringar | | 9 275 817 | 13 525 379 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 253 217 097 | 85 939 300 |
| Förutbetalda kostn & upplupna intäkter | 9 | 189 681 683 | 250 252 576 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 194 139 291 | 173 734 463 |
| Summa omsättningstillgångar | | 779 803 069 | 553 264 917 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 790 435 889 | 566 510 740 |

| | Not | 2015 | 2014 |
|---------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 10 | | |
| <i>Aktiekapital</i> | | | |
| Aktiekapital, (100.000/10.000aktier) | | 10 000 000 | 10 000 000 |
| <i>Övrigt tillskjutet kapital</i> | | 0 | 0 |
| <i>Annat eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 283 906 956 | 243 098 716 |
| Årets resultat | | 79 330 483 | 58 208 240 |
| Summa eget kapital | | 373 237 439 | 311 306 956 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättningar för uppskjuten skatt | 7,11 | 15 349 083 | 11 115 060 |
| Övriga avsättningar | 11 | 11 768 000 | 7 407 000 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga långfristiga skulder | | 10 612 174 | 10 375 035 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 74 447 060 | 55 323 655 |
| Upplupna kostn & förutbet intäkter | 12 | 34 970 431 | 46 288 515 |
| Övriga skulder | | 165 916 733 | 8 068 645 |
| Pågående arbeten | 8 | 104 134 969 | 116 625 874 |
| Summa skulder | | 390 081 367 | 236 681 724 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Ställda Säkerheter | | | |
| Inteckningar i fast egendom | 13 | 524 550 000 | 449 450 000 |
| Anvarsförbindelser | 13 | 113 400 000 | 44 500 000 |



KASSAFLÖDESANALYS

koncern

| | 2015 | 2014 |
|---|--------------------|--------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat efter finansiella poster | 91 793 330 | 63 005 733 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i> | | |
| Avskrivningar | 20 645 | 20 645 |
| Avsättningar | 4 361 000 | -176 000 |
| Inkomstskatt | -5 399 327 | -5 059 242 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 90 775 648 | 57 791 136 |
| Förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) / minskning (+) av pågående arbeten | -12 490 905 | 126 224 189 |
| Ökning (-) / minskning (+) av fordringar | -117 238 324 | -164 357 516 |
| Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder | 165 653 409 | 23 896 846 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 126 699 828 | 43 554 655 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av exploateringsfastighet | -88 895 000 | 0 |
| Avyttring av exploateringsfastighet | 0 | 780 000 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -237 139 | -2 865 668 |
| Avyttring av aktier i dotterbolag | | |
| Förvärv av aktier i dotterbolag | | |
| Andelar i intressebolag | | |
| Återbetalning av kapital från intressebolag | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -89 132 139 | -2 085 668 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån, netto | | |
| Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder | 237 139 | 2 865 668 |
| Utbetald utdelning | -17 400 000 | -15 000 000 |
| Lämnade koncernbidrag | | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -17 162 861 | -12 134 332 |
| Årets kassaflöde | 20 404 828 | 29 334 655 |
| Likvida medel vid årets början | 173 734 463 | 144 399 808 |
| Likvida medel vid årets slut | 194 139 291 | 173 734 463 |



RESULTATRÄKNING

moderbolag

| | Not | 2015 | 2014 |
|--|---------|-------------------|-------------------|
| Nettoomsättning | 1 | 687 681 627 | 578 041 333 |
| Kostnader för produktion | 2 | -614 274 375 | -506 130 584 |
| Bruttoresultat | | 73 407 252 | 71 910 749 |
| Administrationskostnader | 2,3,4,5 | -40 776 313 | -39 682 294 |
| Försäljningskostnader | | -15 860 665 | -15 734 198 |
| Övriga rörelseintäkter | | 1 838 365 | 1 400 208 |
| Övriga rörelsekostnader | | -845 702 | -189 711 |
| Rörelseresultat | | 17 762 937 | 17 704 754 |
| <i>Resultat från finansiella poster</i> | | | |
| Ränteintäkter | | 229 455 | 271 329 |
| Räntekostnader | | -131 912 | -94 670 |
| Utdelning från koncernföretag | | 50 170 000 | 50 000 000 |
| Resultat efter finansiella poster | | 68 030 480 | 67 881 413 |
| Bokslutsdispositioner | 6 | 5 929 000 | 3 885 000 |
| Resultat före skatt | | 73 959 480 | 71 766 413 |
| Skatt | 7 | -5 399 327 | -5 059 242 |
| ÅRETS RESULTAT | | 68 560 153 | 66 707 171 |

BALANSRÄKNING

moderbolag

| | Not | 2015 | 2014 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Inventarier | 3 | 20 646 | 41 291 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 8 | 104 122 563 | 19 750 158 |
| Summa anläggningstillgångar | | 104 143 209 | 19 791 449 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 25 484 181 | 10 703 199 |
| Skattefordringar | | 9 266 578 | 13 525 379 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 39 712 968 | 49 569 684 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 127 532 097 | 89 300 |
| Förutbetalda kostn & upplupna intäkter | 10 | 189 681 683 | 238 702 576 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| | | 193 520 775 | 173 384 463 |
| Summa omsättningstillgångar | | 585 198 282 | 485 974 601 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 689 341 491 | 505 766 050 |

| | Not | 2015 | 2014 |
|---------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | 11 | | |
| Aktiekapital, (100.000/10.000aktier) | | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Reservfond | | 2 000 000 | 2 000 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 245 096 021 | 195 788 850 |
| Årets resultat | | 68 560 153 | 66 707 171 |
| Summa eget kapital | | 325 656 174 | 274 496 021 |
| Obeskattade reserver | 6 | 44 594 000 | 50 523 000 |
| Avsättningar | 12 | 11 768 000 | 7 407 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 74 447 060 | 55 323 655 |
| Upplupna kostn & förutbet intäkter | 13 | 34 970 431 | 46 288 515 |
| Skulder till koncernföretag | | 300 000 | 150 000 |
| Övriga skulder | | 165 916 734 | 8 068 645 |
| Pågående arbeten | 9 | 31 689 093 | 63 509 214 |
| Summa skulder | | 307 323 318 | 173 340 029 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 689 341 491 | 505 766 050 |
| Ställda Säkerheter | | | |
| Inteckningar i fast egendom | 14 | 524 550 000 | 449 450 000 |
| Anvarsförbindelser | 14 | 113 400 000 | 44 500 000 |



KASSAFLÖDESANALYS

moderbolag

| | 2015 | 2014 |
|---|--------------------|--------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat efter finansiella poster | 68 030 480 | 67 881 413 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i> | | |
| Avskrivningar | 20 645 | 20 645 |
| Avsättningar | 4 361 000 | -176 000 |
| Inkomstskatt | -5 399 327 | -5 059 242 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 67 012 798 | 62 666 816 |
| Förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) / minskning (+) av pågående arbeten | -31 820 122 | 110 648 508 |
| Ökning (-) / minskning (+) av fordringar | -79 087 369 | -141 634 760 |
| Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder | 165 803 410 | 12 804 090 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 121 908 717 | 44 484 654 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | |
| Andelar i intressebolag | | |
| Förvärv av aktier i dotterbolag | -84 372 405 | -100 000 |
| Återbetalning av kapital från intressebolag | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -84 372 405 | -100 000 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Utbetald utdelning | -17 400 000 | -15 000 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -17 400 000 | -15 000 000 |
| Årets kassaflöde | 20 136 312 | 29 384 654 |
| Likvida medel vid årets början | 173 384 463 | 143 999 809 |
| Likvida medel vid årets slut | 193 520 775 | 173 384 463 |



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

allmänna upplysningar, koncern och moderbolag

Redovisningsprinciper

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

Intäktsredovisningen av entreprenad till fast pris avräknas i koncernen enligt K3 enligt successiv vinstavräkning i takt med färdigställandet.

Finansiella leasingavtal i koncernen redovisas enligt principerna för finansiell leasing enligt K3.

Uppskjuten skatt har beräknats i samband med omräkningen av ovanstående poster. För belopp som påverkar eget kapital se not 10.

I koncernredovisningen har uppgifterna för 2012 i flerårsjämförelsen inte räknats om till K3.

Värderingsprinciper

Intäktsredovisning

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

Pågående entreprenadavtal

Pågående entreprenadavtal koncernen

Uppdrag till fast pris.

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

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

Pågående entreprenadavtal moderbolaget

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

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

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

Resultatavräkningsprinciper

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

Anteciperade utdelningar

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

Ersättningar till anställda

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

Avgiftsbestämda planer

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

Inkomstskatt

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

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

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

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Finansiella instrument

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

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

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

Likvida placeringar

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

Finansiell leasing

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

Operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

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

Avsättningar

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

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

Ansvarsförbindelse

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

Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderföretaget direkt eller indirekt innehar bestämmande inflytande. Vid bedömning av om bestämmande inflytande föreligger, tas hänsyn till innehav av finansiella instrument som är potentiellt röstberättigade och som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras till röstberättigade andelar (t ex optioner och konvertibla skuldebrev). Bestämmande inflytande föreligger normalt när moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna.

Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att dotterföretagens beskattade och obeskattade egna kapital inräknas i koncernens egna kapital endast till den del det intjänas efter förvärvet.

Rörelseförvärv

Moderföretaget upprättar förvärvsanalys per förvärvstidpunkten för att identifiera koncernens anskaffningsvärde dels för andelarna, dels för dotterföretagets tillgångar, skulder och avsättningar. Rörelseförvärv redovisas i koncernen från och med förvärvstidpunkten.

Anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten beräknas som summan av köpeskillingen, dvs verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet. Exempel på utgifter är transaktionskostnader.

Förändringar i innehavet

Förvärvs ytterligare andelar i ett företag som inte är dotterföretag så att bestämmande inflytande uppkommer, anses de ursprungliga andelarna avyttrade. Den vinst eller förlust, beräknad som skillnaden mellan verkligt värde och koncernmässigt redovisat värde, redovisas i koncernens resultaträkning.

När moderföretaget förlorar sitt bestämmande inflytande över ett dotterföretag, anses dessa andelar avyttrade och den vinst eller förlust som uppkommer vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Finns andelar kvar efter avyttringen redovisas dessa enligt kapitel 11 Finansiella instrument värderade utifrån verkligt värde med det verkliga värdet vid försäljningstidpunkten som anskaffningsvärde.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

Dotterbolag

Pottmyran Förvaltnings AB, Småa Förvaltnings 2 AB, Småa Förvaltnings 3 AB, Bruno Vit AB, Småa Förvaltnings 6 AB.

Östra Kullön Holding AB, Södra Hedvigslunds Förvaltnings AB, Täbyharen Förvaltnings AB, Småa Örskår Holding AB, Småa Leptit Holding, Småa Passad Holding AB, Småa Förvaltnings 1 AB, Småa Förvaltnings 4 AB, Småa Förvaltnings 5 AB. Ingen verksamhet har bedrivits i bolagen under året.

Kassaflödesanalys

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

Uppskattningar och bedömningar

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

NOTFÖRTECKNING

koncern

Noter med bokslutskommentarer

| Not | 2015 | 2014 |
|---|----------------------|--------------------|
| 1 Omsättning | | |
| Årets fakturering | 1 236 984 610 | 754 137 404 |
| Fakturerat men ej resultatavräknat per 15-01-01 | 46 535 977 | 35 816 427 |
| Fakturerat men ej resultatavräknat per 15-12-31 | -246 241 643 | -46 535 977 |
| | <u>1 037 278 944</u> | <u>743 417 854</u> |
| 2 Personal | | |
| Medelantal anställda | | |
| Medelantal anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid | | |
| Medelantal anställda har varit | 67 | 57 |
| Löner, ersättningar m.m. | | |
| Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp: | | |
| Styrelsen och VD: | | |
| Löner och ersättningar | 1 595 928 | 1 512 658 |
| varav bonus | 507 000 | 489 000 |
| Pensionskostnader | 832 535 | 844 250 |
| Övriga anställda: | | |
| Löner och ersättningar | 34 924 815 | 30 180 140 |
| Pensionskostnader | 4 884 405 | 4 432 551 |
| Sociala kostnader | 18 249 038 | 16 981 242 |
| Summa styrelse och övriga | 60 486 721 | 53 950 841 |
| Det finns ingen överenskommelse om avgångsvederlag till VD. | | |
| Könsfördelning i styrelse och företagsledning | | |
| Antal styrelseledamoter | 6 | 6 |
| varav kvinnor | 1 | 1 |
| varav män | 5 | 5 |
| Antal övriga befattningshavare | 1 | 1 |
| varav kvinnor | 0 | 0 |
| varav män | 1 | 1 |
| 3 Administrationskostnader / Inventarier | | |
| Administrationskostnader | 40 755 668 | 39 661 649 |
| Avskrivningar | 20 645 | 20 645 |
| | <u>40 776 313</u> | <u>39 682 294</u> |
| <i>Avskrivningar, inventarier</i> | | |
| Anläggningstillgångar redovisas till sitt ursprungliga anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar enligt plan. Dessa beräknas utifrån ursprungliga anskaffningsvärden med avdrag för avskrivningsvärden och tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd. | | |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |

| | | | |
|--|-----------|--------------------------|------------------------|
| Vid årets början | | 14 314 242 | 12 013 699 |
| Nyanskaffningar | | 94 762 | 2 300 543 |
| | | <u>14 409 004</u> | <u>14 314 242</u> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i> | | | |
| Vid årets början | | -744 062 | -723 417 |
| Årets avskrivningar enligt plan | | -3 032 122 | -3 174 499 |
| | | <u>-3 776 184</u> | <u>-3 897 916</u> |
| Utgående planenligt restvärde | | 10 632 820 | 10 416 326 |
| 4 Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare | | | |
| Under året har företaget leasingavgifter uppgått till | | 2 542 144 | 2 404 315 |
| Belopp som förfaller inom: | | | |
| 1 år | 2.253.972 | | |
| 2-5 år | 2.065.032 | | |
| > 5 år | 0 | | |
| 5 Ersättning till revisorer | | | |
| Revisionsuppdrag | | | |
| BDO Mälardalen AB | | 271 875 | 118 132 |
| Skatterådgivning | | | |
| BDO Mälardalen AB | | 497 700 | 46 500 |
| Övrig rådgivning | | | |
| BDO Mälardalen AB | | 158 500 | 103 863 |
| Grant Thornton Sweden AB | | 0 | 68 800 |
| | | <u>928 075</u> | <u>337 295</u> |
| 6 Skatt på årets resultat | | | |
| Avstämning av effektiv skatt | | | |
| Resultat före skatt | | 91 793 330 | 63 005 733 |
| Skattekostnad 22% | | -20 194 533 | -13 861 261 |
| Skatteeffekt av: | | | |
| Ej avdragsgilla kostnader | | -112 852 | -100 858 |
| Ej skattepliktiga intäkter | | 10 746 283 | 9 344 173 |
| Skattemässiga justeringar | | 0 | 0 |
| Schablonintäkt periodiseringsfond | | -72 248 | -179 547 |
| Återföring uppskjuten skatt | | -2 829 497 | 0 |
| Summa | | <u>-12 462 847</u> | <u>-4 797 493</u> |
| 7 Uppskjuten skatt 2015-12-31 | | | |
| | | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld |
| Pågående arbeten | | | 5 538 403 |
| Obeskattade reserver | | | 9 810 680 |
| Uppskjuten skatt avseende | | 2015 | 2014 |
| Obeskattade reserver | | 1 304 380 | 854 700 |
| Pågående arbeten | | -8 367 900 | -592 951 |
| | | <u>-7 063 520</u> | <u>261 749</u> |

| | | | |
|----------|-------------------------|--------------------|--------------------|
| 8 | Pågående arbeten | | |
| | Fakturering | 1 050 349 519 | 690 153 945 |
| | varav byggnadskreditiv | 468 950 000 | 396 250 000 |
| | Nedlagda kostnader | -946 214 550 | -573 528 071 |
| | | <u>104 134 969</u> | <u>116 625 874</u> |

Pågående arbeten har schablonmässigt skrivits ned med 3%

Totalt beviljad byggnadskreditiv per 2015-12-31

848 050 000

| | | | |
|----------|---|--------------------|--------------------|
| 9 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| | Förutbetalda kostnader | 2 957 683 | 1 488 513 |
| | Upplupna intäkter sålda, ej fakturerade fastigheter | 186 724 000 | 248 764 063 |
| | | <u>189 681 683</u> | <u>250 252 576</u> |

| | | | | | | |
|-----------|--|-------------------|--------------------|-------------------|----------------------------|--------------------|
| 10 | Eget kapital | Aktiekapital | Annat eget kapital | | | |
| | | Aktiekapital | Balanserad vinst | Årets resultat | Övrigt tillskjutet kapital | Summa eget kapital |
| | Ingående balans | 10 000 000 | 243 098 716 | 58 208 240 | 0 | 311 306 956 |
| | Disposition av föregående års resultat | | 58 208 240 | -58 208 240 | | |
| | Årets resultat | | | 79 330 483 | | |
| | Transaktioner med aktieägare | | | | | |
| | Utdelning till ägare | | | -17 400 000 | | |
| | Utgående balans per 2015-12-31 | 10 000 000 | 283 906 956 | 79 330 483 | 0 | 373 237 439 |

| | | | |
|-----------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| 11 | Avsättningar | | |
| | Avsättning för uppskjuten skatt | 15 349 083 | 11 115 060 |
| | Garantiavsättningar | 11 768 000 | 7 407 000 |
| | | <u>27 117 083</u> | <u>18 522 060</u> |

| | | | |
|-----------|---|-------------------|-------------------|
| 12 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| | Tillkommande kostnader i resultatavräknade projekt | 22 380 118 | 34 739 934 |
| | Resultatbonus anställda | 5 750 000 | 4 830 000 |
| | Förutbetalda intäkter | 0 | 5 600 |
| | Övriga upplupna kostnader | 6 840 313 | 6 712 981 |
| | | <u>34 970 431</u> | <u>46 288 515</u> |

| | | | |
|-----------|---|-------------|-------------|
| 13 | Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | | |
| | Ställda säkerheter | | |
| | Fastighetsinteckningar | 524 550 000 | 449 450 000 |
| | Ansvarsförbindelser | | |
| | Borgensförbindelser | 113 400 000 | 44 500 000 |





NOTFÖRTECKNING

moderbolag

Noter med bokslutskommentarer

| Not | 2015 | 2014 |
|---|--------------------|--------------------|
| 1 Omsättning | | |
| Årets fakturering | 887 387 293 | 588 760 883 |
| Fakturerat men ej resultatavräknat per 15-01-01 | 46 535 977 | 35 816 427 |
| Fakturerat men ej resultatavräknat per 15-12-31 | -246 241 643 | -46 535 977 |
| | <u>687 681 627</u> | <u>578 041 333</u> |
| 2 Personal | | |
| Medelantal anställda | | |
| Medelantal anställda bygges på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid | | |
| Medelantal anställda har varit | 67 | 57 |
| Löner, ersättningar m.m. | | |
| Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp: | | |
| Styrelsen och VD: | | |
| Löner och ersättningar | 1 595 928 | 1 512 658 |
| varav bonus | 507 000 | 489 000 |
| Pensionskostnader | 832 535 | 844 250 |
| Övriga anställda: | | |
| Löner och ersättningar | 34 924 815 | 30 180 140 |
| Pensionskostnader | 4 884 405 | 4 432 551 |
| Sociala kostnader | 18 249 038 | 16 981 242 |
| Summa styrelse och övriga | <u>60 486 721</u> | <u>53 950 841</u> |
| Det finns ingen överenskommelse om avgångsvederlag till VD. | | |
| Könsfördelning i styrelse och företagsledning | | |
| Antal styrelseledamöter | 6 | 6 |
| varav kvinnor | 1 | 1 |
| varav män | 5 | 5 |
| Antal övriga befattningshavare | 1 | 1 |
| varav kvinnor | 0 | 0 |
| varav män | 1 | 1 |

3 Administrationskostnader / Inventarier

| | | |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Administrationskostnader | 40 755 668 | 39 661 649 |
| Avskrivningar | 20 645 | 20 645 |
| | <u>40 776 313</u> | <u>39 682 294</u> |

Avskrivningar, inventarier

Anläggningstillgångar redovisas till sitt ursprungliga anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar enligt plan. Dessa beräknas utifrån ursprungliga anskaffningsvärden med avdrag för avskrivningsvärden och tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd.

Ackumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början | 785 353 | 785 353 |
| Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | <u>785 353</u> | <u>785 353</u> |

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Vid årets början | -744 062 | -723 417 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -20 645 | -20 645 |
| Utrangering | 0 | 0 |
| | <u>-764 707</u> | <u>-744 062</u> |

| | | |
|-------------------------------|--------|--------|
| Utgående planenligt restvärde | 20 646 | 41 291 |
|-------------------------------|--------|--------|

4 Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare

Under året har företagets leasingavgifter uppgått till

Belopp som förfaller inom:

| | |
|--------|-----------|
| 1 år | 2.253.972 |
| 2-5 år | 2.065.032 |
| > 5 år | 0 |

| | |
|-----------|-----------|
| 4 856 364 | 4 498 852 |
|-----------|-----------|

5 Ersättning till revisorer

| | | |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Revisionsuppdrag | | |
| BDO Mälardalen AB | 271 875 | 118 132 |
| Skatterådgivning | | |
| BDO Mälardalen AB | 497 700 | 46 500 |
| Övrig rådgivning | | |
| BDO Mälardalen AB | 158 500 | 103 863 |
| Grant Thornton Sweden AB | 0 | 68 800 |
| | <u>928 075</u> | <u>337 295</u> |

6 Obeskattade reserver / Bokslutsdispositioner

| | | |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Periodiseringsfond, tax 10 | 0 | 9 275 000 |
| Periodiseringsfond, tax 11 | 11 083 000 | 11 083 000 |
| Periodiseringsfond, tax 12 | 8 757 000 | 8 757 000 |
| Periodiseringsfond, tax 13 | 8 306 000 | 8 306 000 |
| Periodiseringsfond, tax 14 | 8 737 000 | 8 737 000 |
| Periodiseringsfond, tax 15 | 4 365 000 | 4 365 000 |
| Periodiseringsfond, tax 16 | 3 346 000 | 0 |
| | <u>44 594 000</u> | <u>50 523 000</u> |

| | | | |
|----------|--|-------------|-------------|
| 7 | Skatt på årets resultat | | |
| | Avstämning av effektiv skatt | | |
| | Resultat före skatt | 73 959 480 | 71 766 413 |
| | Skattekostnad 22% | -16 271 086 | -15 788 611 |
| | Skatteeffekt av: | | |
| | Ej avdragsgilla kostnader | -112 852 | -100 858 |
| | Ej skattepliktiga intäkter | 11 056 859 | 11 009 774 |
| | Skattemässiga justeringar | 0 | 0 |
| | Schablonintäkt periodiseringsfond | -72 248 | -179 547 |
| | Förändring uppskjuten skatt | | |
| | Avrundningsdifferens | | |
| | Summa | -5 399 327 | -5 059 242 |
| 8 | Andelar i koncernföretag | | |
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Vid årets början | 19 750 158 | 19 650 158 |
| | Nyanskaffningar | 84 372 405 | 100 000 |
| | Nedskrivningar | 0 | 0 |
| | | 104 122 563 | 19 750 158 |
| | Utgående planenligt restvärde | 104 122 563 | 19 750 158 |
| | Småa Örskär Holding AB, org.nr 556716-0428 Stockholm, andel 100%. Eget kap 100.000 kr | | |
| | Bokfört värde | 100 000 | 100 000 |
| | Resultat 0 kr | | |
| | Småa Leptit Holding AB, org.nr 556716-0436 Stockholm, andel 100%. Eget kap 100.000 kr | | |
| | Bokfört värde | 100 000 | 100 000 |
| | Resultat 0 kr | | |
| | Småa Passad Holding AB, org.nr 556716-0683 Stockholm, andel 100%. Eget kap 100.000 kr | | |
| | Bokfört värde | 100 000 | 100 000 |
| | Resultat 0 kr | | |
| | Östra Kullön Holding AB, org.nr 556747-2567 Stockholm, andel 100%. Eget kapital 100.000 kr | | |
| | Bokfört värde | 19 200 158 | 19 200 158 |
| | Resultat 0 kr | | |
| | Täbyharen Förvaltning AB, org.nr 556907-5657 Stockholm, andel 100%. Eget kapital 50.000 kr | | |
| | Bokfört värde | 50 000 | 50 000 |
| | Resultat 0 kr | | |
| | S Hedvigslunds Förvaltning AB, org.nr 556908-2083 Stockholm, andel 100%. Eget kapital 50.000 kr | | |
| | Bokfört värde | 50 000 | 50 000 |
| | Resultat 0 kr | | |
| | Pottmyran Förvaltning AB, org.nr 556908-2109 Stockholm, andel 100%. Eget kapital 50.000 kr | | |
| | Bokfört värde | 50 000 | 50 000 |
| | Resultat -24 800 kr | | |
| | Småa Förvaltnings I AB, org.nr. 556987-6716 Stockholm, andel 100%. Eget kapital 50.000 kr | | |
| | Bokfört värde | 50 000 | 50 000 |
| | Resultat 0 kr | | |

| | | | | | |
|-----------|---|-------------------|------------------|---------------------|-------------------|
| frts 8 | Småa Förvaltnings 2 AB, org.nr. 556987-6724 Stockholm, andel 100%. Eget kapital 50.000 kr Bokfört värde | | 50 000 | 50 000 | |
| | Resultat 14 485 000 kr | | | | |
| | Småa Förvaltnings 3 AB, org.nr. 556993-9845 Stockholm, andel 100%. Eget kapital 50.000 kr Bokfört värde | | 50 000 | 0 | |
| | Resultat 64 953 265 kr | | | | |
| | Småa Förvaltnings 4 AB, org.nr. 559005-4275 Stockholm, andel 100%. Eget kapital 50.000 kr Bokfört värde | | 50 000 | 0 | |
| | Resultat 0 kr | | | | |
| | Småa Förvaltnings 5 AB, org.nr. 559005-4242 Stockholm, andel 100%. Eget kapital 50.000 kr Bokfört värde | | 50 000 | 0 | |
| | Resultat 0 kr | | | | |
| | Bruno Vit AB, org.nr. 556714-5932 Stockholm, andel 100%. Eget kapital 50.000 kr Bokfört värde | | 84 172 405 | 0 | |
| | Resultat -65 987 kr | | | | |
| | Småa Förvaltnings 6 AB, org.nr. 559025-3000 Stockholm, andel 100%. Eget kapital 50.000 kr Bokfört värde | | 50 000 | 0 | |
| | Resultat 13 850 000 kr | | | | |
| | | | 104 122 563 | 19 750 158 | |
| 9 | Pågående arbeten | | | | |
| | Fakturering | | 715 191 643 | 473 828 285 | |
| | varav byggnadskreditiv | | 468 950 000 | 396 250 000 | |
| | Nedlagda kostnader | | -683 502 550 | -410 319 071 | |
| | | | 31 689 093 | 63 509 214 | |
| | <i>Totalt beviljad byggnadskreditiv per 2015-12-31</i> | | 848 050 000 | | |
| | Pågående arbeten har schablonmässigt skrivits ned med 3% | | | | |
| 10 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | |
| | Förutbetalda kostnader | | 2 957 683 | 1 488 513 | |
| | Upplupna intäkter sålda, ej fakturerade fastigheter | | 186 724 000 | 237 214 063 | |
| | | | 189 681 683 | 238 702 576 | |
| 11 | Eget kapital | | | | |
| | | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| | Enligt balansräkning | 10 000 000 | 2 000 000 | 195 788 850 | 66 707 171 |
| | 2014-12-31 | | | | |
| | Vinstdisposition enligt beslut | | 0 | 66 707 171 | -66 707 171 |
| | av årets bolagsstämma | | | | |
| | Utdelning | | | -17 400 000 | |
| | Årets resultat | | | | 68 560 153 |
| | Enligt balansräkning | 10 000 000 | 2 000 000 | 245 096 021 | 68 560 153 |
| | 2015-12-31 | | | | |

| | | | |
|-----------|---|-------------------|-------------------|
| 12 | Avsättningar | | |
| | Garantiavsättningar | 11 768 000 | 7 407 000 |
| 13 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| | Tillkommande kostnader i resultatavräknade projekt | 22 380 118 | 34 739 934 |
| | Resultatbonus anställda | 5 750 000 | 4 830 000 |
| | Förutbetalda intäkter | 0 | 5 600 |
| | Övriga upplupna kostnader | 6 840 313 | 6 712 981 |
| | | <u>34 970 431</u> | <u>46 288 515</u> |
| 14 | Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | | |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | | |
| | Fastighetsinteckningar | 524 550 000 | 449 450 000 |
| | <i>Ansvarsförbindelser</i> | | |
| | Borgensförbindelser | 113 400 000 | 44 500 000 |



REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i SMÅA AB
Org.nr. 556497-1322

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SMÅA AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för SMÅA AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 4 mars 2016

BDO Mälardalen AB

Malin Nilsson

Auktoriserad revisor





SMÅA

Småa AB

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

Region Stockholm - HK

Årstaängsvägen 11, Marievik
08-586 303 00

Region Uppsala

Kungsgatan 111, 753 18 Uppsala
018-444 12 30

| RESULTATRÄKNING | Not | 2016 | 2015 |
|---|---------|--------------------|--------------------|
| Nettoomsättning | 1 | 1 097 337 465 | 1 037 278 944 |
| Kostnader för produktion | 2 | -980 469 533 | -889 912 643 |
| Bruttoresultat | | 116 867 932 | 147 366 301 |
| Administrationskostnader | 2,3,4,5 | -56 663 380 | -40 776 313 |
| Försäljningskostnader | | -13 440 614 | -15 860 665 |
| Övriga rörelseintäkter | | 14 957 596 | 1 838 365 |
| Övriga rörelsekostnader | | -1 147 596 | -871 924 |
| Rörelseresultat | | 60 573 938 | 91 695 764 |
| <i>Resultat från finansiella poster</i> | | | |
| Ränteintäkter | | 117 020 | 229 478 |
| Räntekostnader | | -1 268 955 | -131 912 |
| Resultat efter finansiella poster och före skatt | | 59 422 003 | 91 793 330 |
| Bokslutsdispositioner | | 0 | 0 |
| Resultat före skatt | | 59 422 003 | 91 793 330 |
| Skatt | 6 | -2 419 881 | -5 399 327 |
| Uppskjuten skatt | 7 | 308 647 | -7 063 520 |
| ÅRETS RESULTAT | | 57 310 769 | 79 330 483 |

| BALANSRÄKNING | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | | 0 | 0 |
| Inventarier | 3 | 12 080 094 | 10 632 820 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Aktier i intresseföretag | | 0 | 0 |
| Fordran i intresseföretag | | 0 | 0 |
| Uppskjuten skattefordran | 7 | 0 | 0 |
| Summa anläggningstillgångar | | 12 080 094 | 10 632 820 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Exploateringsfastighet | | 125 713 126 | 108 005 000 |
| <i>Fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 46 678 748 | 25 484 181 |
| Skattefordringar | | 12 917 050 | 9 275 817 |
| Pågående arbeten | 8 | 258 243 254 | 0 |
| Fordringar hos moderföretag | | 0 | 0 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 0 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 109 180 250 | 253 217 097 |
| Förutbetalda kostn & upplupna intäkter | 9 | 9 801 666 | 189 681 683 |
| Upparbetad men ej fakturerad intäkt | | 0 | 0 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 152 908 788 | 194 139 291 |
| Summa omsättningstillgångar | | 715 442 882 | 779 803 069 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 727 522 976 | 790 435 889 |

| BALANSRÄKNING | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 10 | | |
| <i>Aktiekapital</i> | | | |
| Aktiekapital, (100.000/10.000aktier) | | 10 000 000 | 10 000 000 |
| <i>Övrigt tillskjutet kapital</i> | | 0 | 0 |
| <i>Annat eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 339 942 457 | 283 906 956 |
| Årets resultat | | 57 310 769 | 79 330 483 |
| Summa eget kapital | | 407 253 226 | 373 237 439 |
| Obeskattade reserver | | | |
| Ack avskrivningar utöver plan | | 0 | 0 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättningar för uppskjuten skatt | 7,11 | 7 372 420 | 15 349 083 |
| Övriga avsättningar | 11 | 11 182 000 | 11 768 000 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga långfristiga skulder | | 12 080 094 | 10 612 174 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 89 846 920 | 74 447 060 |
| Upplupna kostn & förutbet intäkter | 12 | 72 971 091 | 34 970 431 |
| Övriga skulder | | 116 685 988 | 165 916 733 |
| Pågående arbeten | 8 | 0 | 104 134 969 |
| Skulder till moderbolag | | 0 | 0 |
| Skulder till koncernföretag | | 0 | 0 |
| Skatteskulder | | 10 131 238 | 0 |
| Summa skulder | | 301 715 331 | 390 081 367 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 727 522 977 | 790 435 889 |

Anbudsmall

| | |
|---|---|
| Pris per ljust BTA | 14.100 kr |
| Uppskattad ljust BTA enligt anbud | 27.630 m ² |
| Kostnad utbyggnad allmänna anläggningar | 80 miljoner |
| Bolag | Småa AB |
| Organisationsnummer | 556497-1322 |
| Kontaktuppgifter | David Lundgren Regionchef Stockholm david.lundgren@smaa.se 08-586 303 22 |
| Bilagor (lista över inlämnade dokument) | Tävlingshandlingar Årsredovisning 2015 Ekonomisk prognos 2016 Anbudsmall |
| Villkor | Anbudet är villkorat av att beslut om fastighetsförvärv tas i styrelsen för Småa AB. |
| Underskrift av firmatecknare |  |
| Namnförtydligande firmatecknare | Fredrik Arpe |