



Förvaltningsberättelse

Belopp inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Allmänt om verksamheten

Fastighets AB Brostaden är ett helägt dotterbolag till Castellum AB vars aktie är registrerad på NASDAQ OMX Stockholm AB Large Cap. Brostadens bestånd av kontorsfastigheter är koncentrerat till Stockholms närförorter med goda kommunikationsmöjligheter. Lager- och industrifastigheterna är belägna utefter Storstockholms genomfartsvägar. Brostaden är en stark aktör på ett fåtal lokala delmarknader, där bolaget kan erbjuda kunderna bästa möjliga lokaler och service. Verksamheten är organiserad med hänsyn till lokalhyresmarknaden i Stockholm. Ambitionen är att alltid ha nära och bra kontakt med kunderna. Att vara insatt i kundernas verksamhet, vardag och framtid, är en förutsättning för att kunna vara en värdefull affärspartner. Därför prioriteras en fortlöpande dialog med kunderna. Brostadens huvudkontor är beläget i en egen fastighet i Johanneshov.

Fastighetsbestånd

Brostaden ägde och förvaldade vid årsskiftet 90 fastigheter varav fyra markområden med betydande outnyttjade byggrätter. Total uthyrningsbar yta var 535 tkvm, varav 322 tkvm utgjorde butiks- och kontorslokaler och 213 tkvm industri- och lagerlokaler. Fastigheternas sammanlagda bokförda värde uppgick till 4 026 Mkr och med ett bedömt marknadsvärde om 5 672 Mkr. Fastighetsbeståndet utgörs av större kontorsenheter i Mariehäll, Sundbyberg, Solna, Kista, Sollentuna, Johanneshov samt Skärholmen/Kungens Kurva. Flertalet av lager- och industrifastigheterna är belägna i Botkyrka, Veddesta/Lunda och Rosersberg. Totalt har 297 Mkr investerats i befintliga fastigheter.

En komplett sammanställning över koncernens fastigheter finns i fastighetsförteckningen på sidorna 20–22.

Intäkter och resultat

Koncernens hyresintäkter för 2008 uppgick till 478 Mkr (432) och den ekonomiska uthyrningsgraden till 84,0% (81,2). Driftöverskott före avskrivningar uppgick till 307 Mkr (271) motsvarande en direktavkastning om 7,9% (7,8). Avskrivningar var 36 Mkr (36). Det finansiella nettot belöpte sig till -117 Mkr (-101). Förvaltningsresultatet uppgick till 148 Mkr (129).

Likviditet och kassaflöde

Brostadens likvida medel uppgick vid räkenskapsårets slut till 8 tkr (240). Därutöver hade Brostaden en fordran i Castellum ABs koncernkonto om 64 Mkr (47). Kassaflödet från förvaltningen uppgick till 185 Mkr (165).

Finansiering

Brostadens räntebärande lån uppgick vid årets slut till 2 631 Mkr (2 429). Finansieringen utgörs av lån från moderbolaget Castellum AB. Räntevillkoren för dessa lån bestäms inför varje kalenderkvartal och baseras på Castellum ABs genomsnittliga upplåningskostnad. Per den 31 december 2008 var räntan 4,8% och medelräntebindningstiden i underliggande låneportfölj uppgick till 2,9 år. Lånen löper formellt sett med tre månaders uppsägningstid men är baserade på Castellum ABs långfristiga upplåning. Till säkerhet för lånen har Brostadenkoncernen ställt pant i fastigheter. Brostaden har ett eget kapital om 1 193 Mkr (1 059), innebärande en soliditet om 29% (28).

Kontraktstrukturen

Kontraktförallostrukturen är väl fördelad i tiden. Dessutom är kundstrukturen väl spridd vilket medför en god riskspridning i beståndet. Det för

närvarande största enskilda hyreskontraktet svarar för 5% av det totala kontraktsvärdet.

Uthyrning och omförhandling

Under året har hyresavtal motsvarande 73,7 Mkr nytecknats och avtal för 55,4 Mkr sagt upp för avflyttning, vilket innebär ett netto på +18,3 Mkr (jämfört med +40,7 Mkr föregående år).

Organisationen

Brostadens fastighetsförvaltning och uthyrning sker i egen regi och är indelad i fyra geografiska marknadsområden. Projektutveckling, teknik, analys och ekonomi är stabsenheter. Ute hos bolagets kunder finns nio fastighetsansvariga som har den dagliga kontakten med våra kunder. Antalet anställda i bolaget var vid årsskiftet 40 personer. Av dessa var 9 fastighetsansvariga, 13 arbetade med kundvård och förvaltning, 7 med marknad och uthyrning och 11 med ledning, ekonomi, teknik och affärsutveckling. Medelantalet anställda samt löner och ersättningar framgår av not 7.

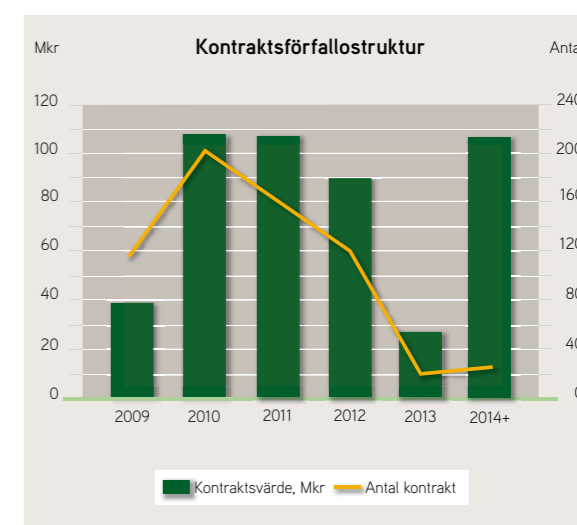
Fastighetsbeståndets förändring

	Bokfört värde, Mkr	Antal
Bestånd 2008-01-01	3 764	87
+ Ny- till och ombyggnation	297	3
- Avskrivningar	-35	-
Bestånd 2008-12-31	4 026	90

Möjligheter och risker

Såväl hyresnivåer som vakanser för kommersiella kontrakt är främst beroende av tillväxten i svensk ekonomi, men påverkas också av nyproduktionens storlek. Ekonomisk tillväxt antas leda till ökad efterfrågan på lokaler och därmed minskade vakanser, med potential för stigande marknadshyror, vilket även möjliggör nyproduktion. En stagnation i tillväxten ger omvänt förhållande.

Turbulensen på den internationella kreditmarknaden tillsammans med rådande lågkonjunktur medför ökad risk för konkurser, vilket kan få direkt genomslag på hyresintäkterna. Risken för stora förändringar i vakanserna ökar med färre och stora hyresgäster. Brostadens kontraktsporf



följ bedöms ligga på marknadsmässiga nivåer. Brostadens befintliga kontraktförallostruktur ger, tillsammans med kontraktportföljens fördelning på såväl storlek som bransch, god riskspridning.

Fastighetskostnaderna bedöms ligga på en långsiktigt stabil nivå i förhållande till beståndets storlek, även om utvecklingen är något osäker vad avser kommunala avgifter och energipriser. Räntekostnaderna utgör den enskilt största kostnadsposten och marknadsräntan kan förändras snabbt. I syfte att begränsa denna påverkan har ränteförallostrukturen fördelats över olika löptider, vilket hanterats på koncernnivå av moderbolaget Castellum AB som även säkerställer Brostadens kapitalbehov och övriga finansiella risker.

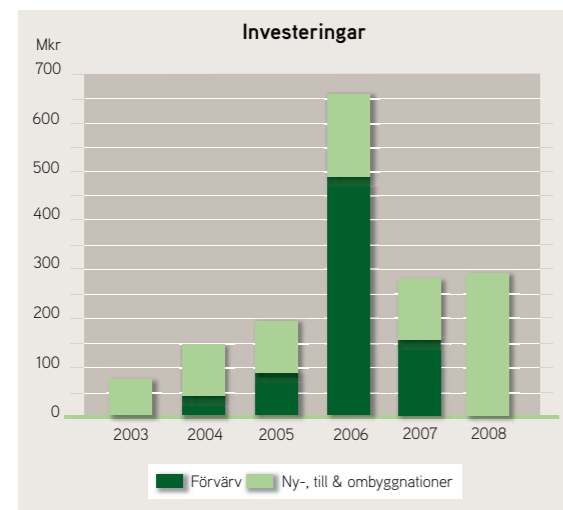
Brostaden påverkas av politiska beslut i form av t.ex. förändringar i nivån på företagsbeskattning, fastighetsskatt samt skattelagstiftningen och tolkning av denna. Framtida omläggning av reglerna för inkomstbeskattning eller tolkningarna av dessa skulle kunna medföra att Brostadens skatteposition förändras i såväl positiv som negativ inriktning.

Under 2008 har en värdenedgång skett på fastigheter, vilket främst beror på en försiktigare syn på real tillväxt i framtida driftöverskott i samband med rådande lågkonjunktur, samt den kreditåstramning som skett i och med turbulensen på den internationella kreditmarknaden.

Alla Brostadens fastigheter är fullvärdeförsäkrade.

Storstockholm

	2008-12-31		januari–december 2008						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hysesvärde Mkr	Hysesvärde-kr/kvm	Ekon. ut-hyrningsgrad	Hyses-intäkter Mkr	Fastighets-kostnader Mkr	Fastighets-kostnader kr/kvm	Driftsöver-skott Mkr
Kontor/butik									
Mariehäll i Bromma	8	93	110	1 189	83,9%	93	26	272	67
Elektronikbyn i Kista	7	55	92	1 661	69,6%	64	25	453	39
Skärholmen/Kungens kurva	8	27	37	1 369	97,5%	36	7	278	29
Solna	4	24	39	1 594	84,4%	33	7	270	26
Sollentuna	5	40	47	1 174	84,9%	40	12	298	28
Övriga orter	13	65	78	1 201	85,5%	66	20	314	46
	45	304	403	1 324	82,4%	332	97	318	235
Lager/industri									
Veddesta/Lunda	12	37	30	826	89,5%	27	9	251	18
Rosersberg	4	34	25	725	94,3%	23	5	147	18
Sollentuna	2	18	19	1 104	85,5%	16	3	179	13
Johanneshov	5	21	19	907	74,5%	14	5	262	9
Skärholmen/Kungens kurva	3	15	16	1 013	83,8%	13	4	272	9
Övriga orter	10	68	57	833	91,0%	53	16	219	37
	36	193	166	859	88,0%	146	42	218	104
Summa	81	497	569	1 144	84,0%	478	139	279	339
Uthyrning och fastighetsadministration							31	62	-31
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration							170	341	308
Projekt	5	38	14			0	1		-1
Obebyggd mark	4	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	90	535	583			478	171		307



Resultaträkning

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolag		
	2008	2007	2008	2007	
Hysesintäkter	not 2	478 034	431 517	360 895	330 202
Driftskostnader		-83 690	-78 864	-61 521	-57 733
Underhåll		-20 789	-19 220	-15 024	-14 256
Tomträttsavgäld		-13 822	-13 454	-11 424	-10 984
Fastighetsskatt		-21 984	-25 328	-15 917	-16 577
Uthyrning och fastighetsadministration	not 7	-30 891	-23 795	-33 795	-26 507
Driftsöverskott före avskrivningar		306 858	270 856	223 214	204 145
<i>Avskrivningar</i>	not 3	-36 474	-36 363	-25 530	-25 857
Bruttoresultat fastighetsförvaltning		270 384	234 493	197 684	178 288
Centrala administrationskostnader		-5 144	-4 782	-5 144	-4 782
Rörelseresultat		265 240	229 711	192 540	173 506
<i>Finansiella poster</i>					
Finansiella intäkter	not 4	4 285	2 967	20 202	19 965
Finansiella kostnader	not 5	-121 459	-104 156	-90 186	-79 443
Resultat efter finansnetto		148 066	128 522	122 556	114 028
Avskrivning utöver plan		-	-	-595	-629
		148 066	128 522	121 961	113 399
<i>Bokslutsdispositioner</i>					
Aktuell skatt		-1	-207	-	-
Uppskjuten skatt	not 6	-17 935	4 888	-23 377	-29 551
Årets resultat		130 130	133 203	98 584	83 848

Balansräkning

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	Not 8 4 025 508	3 764 208	2 643 106	2 543 047
Inventarier	Not 9 1 608	1 333	1 608	1 333
Summa materiella anläggningstillgångar	4 027 116	3 765 541	2 644 714	2 544 380
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Aktier och andelar i dotterbolag	Not 10 -	-	104 551	102 351
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar	0	0	104 551	102 351
Summa anläggningstillgångar	4 027 116	3 765 541	2 749 265	2 646 731
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Hysesfordringar	2 438	1 657	1 645	1 147
Skattefordran	123	-	-	-
Fordringar, koncernföretag	5 000	-	606 559	579 410
Koncernkonto	64 239	46 857	26 436	17 760
Övriga fordringar	29 399	11 077	9 404	6 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 496	5 426	13 934	4 882
Summa kortfristiga fordringar	115 695	65 017	657 978	609 873
Kassa och bank	8	240	7	7
Summa omsättningstillgångar	115 703	65 257	657 985	609 880
Summa tillgångar	4 142 819	3 830 798	3 407 250	3 256 611
Eget kapital, obeskattade reserver, avsättningar och skulder				
Eget kapital	Not 11			
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital	10 000	10 000	10 000	10 000
Reservfond	2 000	2 000	2 000	2 000
Summa bundet eget kapital	12 000	12 000	12 000	12 000
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserad vinst	1 050 984	914 181	965 791	869 343
Årets resultat	130 130	133 203	98 584	83 848
Summa fritt eget kapital	1 181 114	1 047 384	1 064 375	953 191
Summa eget kapital	1 193 114	1 059 384	1 076 375	965 191
Obeskattade reserver	Not 12 -	-	1 225	629
Avsättningar	Not 13 159 966	141 127	152 175	141 398
Skulder	Not 14			
Långfristiga räntebärande skulder, koncern	2 631 392	2 429 047	1 876 433	1 822 283
Leverantörsskulder	67 070	28 154	20 603	22 254
Skatteskulder	4 867	4 108	2 342	1 877
Övriga skulder, koncernföretag	-	88 000	209 943	242 924
Övriga skulder	15 402	14 727	14 360	10 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 71 008	66 251	53 794	49 268
Summa skulder	2 789 739	2 630 287	2 177 475	2 149 393
Summa eget kapital, obeskattade reserver avsättningar och skulder	4 142 819	3 830 798	3 407 250	3 256 611
Ställda säkerheter	Not 16 2 947 849	2 462 804	2 086 323	1 758 574
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga	Inga

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2008	2007	2008	2007
Verksamheten				
Driftöverskott före avskrivningar	306 858	270 856	223 214	204 145
Centrala administrationskostnader	-5 144	-4 782	-5 144	-4 782
Betalt finansnetto	-117 174	-101 189	-69 984	-59 478
Betald skatt förvaltningsresultat	-1	-207	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	184 539	164 678	148 086	139 885
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>				
Förändring av kortfristiga fordringar	-50 678	20 113	-48 105	-4 534
Förändring av kortfristiga skulder	-42 893	90 900	-26 068	102 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten	90 968	275 691	73 913	237 698
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	-296 620	-121 652	-124 689	-81 380
Förvärv av fastigheter	-	-140 068	-	-
Investeringar i övrigt netto	-1 925	-818	-3 374	-818
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-298 545	-262 538	-128 063	-82 198
Finansieringsverksamheten				
Förändring långfristiga skulder	202 345	75 080	54 150	-6 500
Lämnade koncernbidrag	-	-88 000	-	-149 000
Erhållna koncernbidrag	5 000	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	207 345	-12 920	54 150	-155 500
Årets kassaflöde	-232	233	0	0
Kassa och bank ingående balans	240	7	7	7
Kassa och bank utgående balans	8	240	7	7

Nothänvisningar och Redovisningsprinciper

Belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Fastighets AB Brostaden räkenskaper har upprättats i enlighet med den svenska Årsredovisningslagen och med tillämpning av Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har, i förekommande fall, vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer. Redovisningsprinciperna har varit oförändrade mot föregående år. Fastighets AB Brostaden är ett helägt dotterbolag till Castellum AB, org nr 556475-5550, med säte i Göteborg, som upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Castellum AB är noterat på NASDAQ OMX Stockholm AB Large Cap.

Koncernredovisning

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, som innebär att tillgångar och skulder har upptagits till marknadsvärden enligt upprättad förvärvsanalys. Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla bolag i vilket moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande. Koncernen omfattar utöver moderbolaget de i not 10 nedan angivna dotterbolagen med tillhörande underkoncerner. I koncernens resultaträkning ingår under året förvärvade eller avyttrade koncernbolag endast med värden som avser innehavstiden. Interna försäljningar, vinster, förluster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen.

Intäkter

Hysesintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviserar i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom

reduktion för succesiv inflyttning belastar den period de avser. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på kontraktsdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Vid försäljning av fastighet via bolag bruttoredovisas transaktionen vad avser såväl underliggande fastighetspris, bokfört värde som kalkylmässigt avdrag för eventuell skatt. Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan avseende förvaltningsfastigheter och inventarier baseras på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar och beräknad livslängd. Avskrivningsbara tillgångar antas ha ett försumbart restvärde. På under året anskaffade och färdigställda tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt eller tidpunkt för färdigställande. Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden. Mark skrivs inte av. De olika grupperna av anläggningstillgångar skrivs årligen av med följande procentsatser.

Byggnader	1%
Byggnadsinventarier	4–20%
Markanläggningar	5%
Markinventarier	4–20%
Inventarier	20%
Datorer	33%

Skattemässigt görs maximalt tillåtna avskrivningar.

Nedskrivningar

Det bokförda värdet på koncernens anläggningstillgångar prövas fortlöpande genom analyser av tillgångar. Om en sådan analys indikerar att det bokförda värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivningsbeloppet belastar resultaträkningen i den period värdenedgång under bokfört värde påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning ej längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde, d.v.s. ursprunglig nedskrivning med avdrag för de avskrivningar som skulle gjorts om nedskrivning ej skett. I de fall en tidigare nedskrivning har redovisats i resultaträkningen sker återföringen i resultaträkningen, medan i de fall nedskrivningen

tidigare redovisats direkt i balansräkningen sker återföringen direkt mot eget kapital. För att pröva eventuell nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms, vid varje årsskifte eller kvartalsvis om indikation på större värdeförändringar finns, varje fastighets bokförda värde av mot en intern värderingsmodell. Värderingsmodellen bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. Vad avser aktier i dotterbolag prövas på samma sätt som ovan aktiernas bokförda värde mot dotterbolagens koncernmässiga synliga egna kapital.

Finansiella kostnader

Med finansiella kostnader avses ränta och andra kostnader som uppkommer då ett företag lånar pengar. Kostnader för uttag av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som fastighetsutgift. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänför sig. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny- och ombyggnader aktiveras och reducerar således de finansiella kostnaderna. Räntan beräknas utifrån genomsnittligt vägd upplåningskostnad för koncernen.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, betald semester och betald sjukfrånvaro m m redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Vad avser pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan dessa klassificeras som antingen avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Fastighets AB Brostadens åtaganden för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. För dessa så kallade avgiftsbaserade pensionsplaner redovisas fortlöpande en pensionskostnad, vilken motsvaras av de erlagda avgifterna.

Inkomstskatter

Bolaget är skattskyldigt enligt svensk lagstiftning. Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 28% för 2008, från 2009 kommer den att vara 26,3%. Inkomstskatten i resultaträkningen fördelas på aktuell och uppskjuten skatt. Aktuell skatt för 2008 har beräknats

utifrån en nominell skattesats om 28% medan den uppskjutna skatten har beräknats utifrån den lägre skattesatsen 26,3%. Inkomstskatten belastar resultaträkningen förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner, såsom koncernbidrag, vilka redovisas direkt mot eget kapital då även eventuell skatteeffekt redovisas direkt mot eget kapital. Vid redovisning av inkomstskatter tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för alla temporära skillnader mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässigt värde. Detta innebär att det finns en skattefordran eller skatteskuld som förfaller till betalning den dag tillgången eller skulden realiserar. I Fastighets AB Brostaden finns tre poster där det föreligger temporära skillnader – fastigheter, underskottsavdrag och obeskattade reserver. För underskottsavdragen föreligger en uppskjuten skattefordran, eftersom det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott. Vid förändring av dessa poster förändras således även den uppskjutna skatteskulden/fordran, vilket redovisas i resultaträkningen som en uppskjuten skatt. Utöver uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen även aktuell skatt, vilket motsvarar den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat. Den totala skatten kan komma att avvika från nominell skatt i de fall det finns redovisade intäkter/ kostnader som inte är skattepliktiga/ avdragsgilla eller att det finns andra typer av skattemässiga justeringar. Öppna yrkanden i inkomstdeklarationen, som innehåller en viss grad av osäkerhet beaktas i skatteberäkningen tidigast under året efter räkenskapsåret, efter att slutskattedel erhållits från Skatteverket.

Leasingavtal

Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Fastighets AB Brostadens förvaltningsfastigheter är sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter. Fastighets AB Brostaden följer BFNAR 2000:4, punkt 2–7. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där Brostaden är leasetagare. Även dessa leasingavtal är operationella leasingavtal och avser främst personbilar. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehavs i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av Fastighets AB Brostadens ägda eller via tomträttsavtal nyttjande fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter har upptagits till anskaffningsvärde, med tillägg för tillkommande utgifter och med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt nedskrivningar. Pågående nyanläggningar har upptagits till nedlagda utgifter. Till anskaffningsvärdet läggs även, vid större ny- till- och ombyggnader, räntekostnad under produktionstiden. Räntan beräknas utifrån genomsnittligt vägd upplåningskostnad för Castellumkoncernen (fn 4,7%).

Därutöver aktiveras endast tillkommande utgifter som sannolikt förbättrar den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades.

Bolaget har en långsiktig syn på sitt fastighetsinnehav och redovisningsmässigt behandlas därför fastigheterna som anläggningstillgångar.

I det fall det finns bolag som i skattemässig mening bedriver handel med fastigheter, utgör bolagets fastigheter och eventuella andelar i fastighetsförvaltande dotterbolag omsättningstillgångar. Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen per kontraktstag såvida detta inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

Inventarier

Inventarier vilka har klassificerats som anläggningstillgångar, har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar.

Finansiella tillgångar och skulder

Långfristiga värdepappersinnehav värderas till anskaffningsvärde om inte marknadsvärdet påvisar behov av nedskrivning. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Kortfristiga fordringar utgörs av fordringar som förfaller till betalning inom 12

månader från balansdagen. Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalningar av räntor och lån bokföres på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokföres på kontoförande banks bokföringsdag. Fastighets AB Brostadens räntebärande lån upptas till anskaffningsvärde och utgörs av lån från moderbolaget Castellum AB. Lånen löper formellt sett med tre månaders uppsägningstid men är dock baserad på Castellum AB:s långfristiga upplåning, varför lånen klassificeras som långfristiga. Lånen redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Kortfristiga skulder utgörs av skulder vilka förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen. Dessa upptas till anskaffningsvärde.

Utdelning, koncernbidrag och aktieägartillskott

Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt medan lämnad utdelning redovisas som en minskning av fritt eget kapital efter det att bolagsstämman fattat beslut. Lämnade och erhållna koncernbidrag samt eventuell skatteeffekt därpå, redovisas direkt i balansräkningen som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital. Erhållna koncernbidrag som är att likställa med en utdelning redovisas dock som en finansiell intäkt i resultaträkningen. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

Avsättningar

Avsättningar är skulder som är ovissa vad gäller förfallotidpunkt eller belopp. Avsättning bokförs i balansräkningen när det finns ett åtagande till följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medför in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investeringsseller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Not 2 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2008	2007	2008	2007
Kontrakterade hyresintäkter under år 1				
Kommersiellt	458 727	444 669	336 514	325 328
Kontrakterade hyresintäkter mellan år 2-5	989 837	805 559	640 764	567 337
Kontrakterade hyresintäkter senare än 5 år	281 941	168 496	110 123	75 419
Summa	1 730 505	1 418 724	1 087 401	968 084

Av noten framgår avtalade framtida leasingintäkter avseende befintliga hyreskontrakt. Ökningen beror främst på ett ökat fastighetsbestånd, men även till viss del högre uthyrningsgrad.

Not 3 Avskrivningar

	Koncernen		Moderbolag	
	2008	2007	2008	2007
Byggnader	33 696	33 585	24 198	24 574
Byggnadsinventarier	1 878	1 762	432	267
Inventarier	900	1 016	900	1 016
Summa	36 474	36 363	25 530	25 857

Not 4 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2008	2007	2008	2007
Ränteintäkter, internt	3 746	2 379	19 845	19 603
Ränteintäkter, externt	539	588	357	362
Summa finansiella intäkter	4 285	2 967	20 202	19 965

Not 5 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolag	
	2008	2007	2008	2007
Räntekostnader, internt	124 099	104 276	91 217	79 550
Varav aktiverad ränta	-2 802	-350	-1 082	-201
Övriga finansiella kostnader	162	230	51	94
Summa finansiella kostnader	121 459	104 156	90 186	79 443

Not 6 Inkomstskatt

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 28%, men från och med 2009 är den 26,3%. I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt för 2008 har beräknats utifrån en nominell skattesats om 28%, medan den uppskjutna skatten beräknats utifrån den lägre skattesatsen 26,3%. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat som är lägre än det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja: skattemässiga avskrivningar på fastigheter vilka överstiger de redovisningsmässiga, skattemässigt avdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter, vilka aktiverats redovisningsmässiga,

befintliga underskottsavdrag. Den uppskjutna skatten är en avsättning för den skatt som framgent skall betalas när fastigheterna säljs, då återläggning av skattemässiga avskrivningar och avdragna investeringar görs. Som framgår av tabellen nedan uppkommer i princip inget skattepliktigt resultat år 2008 då Brostaden bland annat kan utnyttja ovan nämnda skattemässiga avskrivningar, skattemässigt avdragsgilla ombyggnationer och befintliga underskottsavdrag. Betald skatt som uppstår beror på att ett fåtal dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter.

	Koncernen		Moderbolag	
	2008	2007	2008	2007
Skattekostnad				
Redovisat resultat före skatt	148 066	128 522	121 961	113 399
Skatt enligt gällande skattesats, 28%	-41 458	-35 986	-34 149	-31 752
Skatteeffekt på grund av övr skattemässiga justeringar	23 522	40 667	10 772	2 201
Redovisad skattekostnad	-17 936	4 681	-23 377	-29 551
Skatteberäkning	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt		
Förvaltningsresultat	148 066			
Skattemässigt avdragsgilla:				
avskrivningar	-48 818	48 818		
ombyggnationer	-40 000	40 000		
Övriga skattemässiga justeringar	-2 802	2 802		
Skattepliktigt förvaltningsresultat	56 446	91 620		
Koncernbidrag	5 000	-5 000		
Årets skattepliktiga resultat	61 446	86 620		
Underskottsavdrag, ingående balans	-120 370	120 370		
Skattemässigt avdragsgilla				
nedskrivning aktier	-47 079			
ombyggnationer tidigare år	-39 940	39 940		
Underskottsavdrag, utgående balans	145 947	-145 947		
Skattepliktigt resultat	4	100 983		
Därav 28% aktuell /uppskjuten skatt	-1	-28 276		
Omvärdering uppskjuten skatt 26,3%	-	10 341		
Årets skatt enligt resultaträkningen	-1	-17 935		

Not 7 Personal, styrelse och revisorer

	Koncernen		Moderbolag	
	2008	2007	2008	2007
<i>Antal anställda</i>				
Medeltal anställda (samtliga i Sverige)	40	38	40	38
varav kvinnor	16	15	16	15
<i>Löner och ersättningar</i>				
Styrelse och VD	1 180	1 061	1 180	1 061
varav tantiem och bonus	-	-	-	-
Övriga anställda	15 275	13 917	15 275	13 917
Summa löner och ersättningar	16 455	14 978	16 455	14 978
<i>Sociala kostnader</i>				
Styrelse och VD	655	541	655	541
varav pensionskostnader	268	194	268	194
Övriga anställda	7 110	5 974	7 110	5 974
Summa sociala kostnader	7 765	6 515	7 765	6 515
varav pensionskostnader	2 373	1 549	2 373	1 549
<i>Sjukfrånvaro, %</i>				
Totalt	2%	3%	2%	3%
varav långtidssjukskrivna	51%	47%	51%	47%
Män	1%	1%	1%	1%
Kvinnor	3%	6%	3%	6%
29 år och yngre	1%	0%	1%	0%
30-49 år	2%	3%	2%	3%
50 år och äldre	0%	2%	0%	2%

Revisorer

Ersättning till revisionsbyråer, i all huvudsak KPMG, har under året uppgått till 612 (501), varav 400 (150) avsett revisionsuppdrag och resterande konsultuppdrag. För moderbolaget är motsvarande belopp 612 (501), respektive 400 (150).

Styrelse

Någon ersättning till styrelse har inte utgått.

Företagsledning

Till verkställande direktören har under 2008 utgått lön med 1 180 tkr och förmåner med 11 tkr. Verkställande direktören deltar dessutom i ett incitamentsprogram i moderbolaget Castellum AB.

Verkställande direktören har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att erlagga en årlig premie, som under räkenskapsåret uppgick till 25 procent av den fasta lönen. Vid uppsägning från bolagets sida äger VD rätt till lön under ett år. Avräkning från lön görs om lön eller annan ersättning erhålles från annan anställning. Antalet styrelseledamöter uppgick under 2008 till 3 (3) varav 0 (0) var kvinnor, medan antalet ledande befattningshavare uppgick till 10 (10) varav 2 (2) var kvinnor. Motsvarande för moderbolaget var 3 (3) styrelseledamöter, varav 0 (0) kvinnor samt 10 (10) ledande befattningshavare, varav 2 (2) kvinnor.

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolag	
	2008	2007	2008	2007
<i>Specifikation bokfört värde</i>				
Byggnader	3 099 315	3 046 991	2 108 623	2 069 066
Byggnadsinventarier	16 539	16 950	3 622	4 050
Mark	482 626	485 291	298 419	298 419
Pågående nyanläggningar	427 028	214 976	232 442	171 508
Bokfört värde	4 025 508	3 764 208	2 643 106	2 543 047
<i>Specifikation årets förändring</i>				
Ingående anskaffningsvärden	4 206 487	3 925 938	2 873 372	2 791 992
varav aktiverade räntekostnader	9 520	9 170	8 302	8 101
Investeringar	296 620	121 652	124 689	81 380
varav aktiverade räntekostnader	2 802	350	1 082	201
Förvärv	254	158 170	-	-
Försäljning, m m	-	727	-	-
Utgående anskaffningsvärden	4 503 361	4 206 487	2 998 061	2 873 372
Ingående avskrivningar	-348 411	-313 064	-282 338	-257 498
Årets avskrivningar	-35 574	-35 347	-24 630	-24 840
Utgående avskrivningar	-383 985	-348 411	-306 968	-282 338
Ingående nedskrivningar	-93 868	-93 868	-47 987	-47 987
Utgående nedskrivningar	-93 868	-93 868	-47 987	-47 987
Bokfört värde	4 025 508	3 764 208	2 643 106	2 543 047
<i>Specifikation taxeringsvärde</i>				
Byggnader	2 375 955	2 374 894	1 680 868	1 680 868
Mark	771 593	789 439	554 090	554 090
Summa taxerings värde	3 147 548	3 164 333	2 234 958	2 234 958

Not 9 Inventarier

	Koncernen		Moderbolag	
	2008	2007	2008	2007
Ingående anskaffningsvärden	10 195	9 377	10 195	9 377
Inköp	1 175	818	1 175	818
Utgående anskaffningsvärden	11 370	10 195	11 370	10 195
Ingående avskrivningar	-8 862	-7 846	-8 862	-7 846
Årets avskrivningar	-900	-1 016	-900	-1 016
Utgående avskrivningar	-9 762	-8 862	-9 762	-8 862
Bokfört värde	1 608	1 333	1 608	1 333

Not 10 Aktier och andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2008	2007
Ingående anskaffningsvärden	102 351	102 351
Aktieägartillskott m m	2 200	-
Bokfört värde	104 551	102 351

Specifikation aktier och andelar i koncernen ingående dotterföretag, 2008-12-31.

Bolag	Org.nr	Säte	Kapitalandel	Bokförtvärde
Brostaden Gårdsfogden AB	556241-5637	Stockholm	100%	83 730
Industrifastigheten i Solna AB	556710-6066	Stockholm	100%	-
Smista Park AB	556025-9854	Stockholm	100%	17 158
Brostaden Parkering HB	916833-3285	Stockholm	100%	-
Veddesta 2:23 HB	916557-5631	Stockholm	100%	-
Bergkällan HB	916608-4138	Stockholm	100%	-
Tunby Fastighets AB	556675-9501	Stockholm	100%	-
Brovedde AB	556260-2143	Stockholm	100%	-
Broskiftet AB	556527-1649	Stockholm	100%	-
Råsten KB	969685-9082	Stockholm	100%	-
Brostaden Invest AB	556689-9794	Stockholm	100%	3 663
Brostaden Mariehäll AB	556689-9778	Stockholm	100%	-
BIV Löken AB	556645-8732	Stockholm	100%	-
BIV Smeden AB	556645-8757	Stockholm	100%	-
BIV Stockholmsammaren AB	556645-9169	Stockholm	100%	-
BIV Yrket AB	556641-7183	Stockholm	100%	-
BIV Stockholmsvagnen AB	556647-6650	Stockholm	100%	-
BIV Sättdalen AB	556627-7793	Stockholm	100%	-
BIV Solnafastigheten AB	556673-3688	Stockholm	100%	-
Brostaden Bilpärmen AB	556054-1020	Stockholm	100%	-
Brovästberga AB	556730-4760	Stockholm	100%	-
Veddestabro AB	556730-4752	Stockholm	100%	-
Lundblomman Fastighets AB	556579-0994	Stockholm	100%	-
Fastighets AB Regeringsgatan 2	556715-8349	Stockholm	100%	-
Summa bokfört värde				104 551

Not 11 Eget kapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2008 fördelat på 100 000 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kronor per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda. Det förekommer inga restriktioner vad avser utdelning eller andra typer av återbetalning. Styrelsen föreslår en utdelning till Castellum AB med 102 Mkr.

Koncernen, tkr	Antal aktier	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Totalt eget kapital
Eget kapital 2006-12-31	100 000	10 000	2 000	1 018 701	1 030 701
Lämnat koncernbidrag	-	-	-	-147 000	-147 000
Erhållet koncernbidrag	-	-	-	42 480	42 480
Årets resultat	-	-	-	133 203	133 203
Eget kapital 2007-12-31	100 000	10 000	2 000	1 047 384	1 059 384
Koncernbidrag	-	-	-	3 600	3 600
Årets resultat	-	-	-	130 130	130 130
Eget kapital 2008-12-31	100 000	10 000	2 000	1 181 114	1 193 114

Moderbolaget, tkr	Antal aktier	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Totalt eget kapital
Eget kapital 2006-12-31	100 000	10 000	2 000	1 030 383	1 042 383
Erhållet koncernbidrag efter skatt	-	-	-	30 960	30 960
Lämnat koncernbidrag efter skatt	-	-	-	-192 000	-192 000
Årets resultat	-	-	-	83 848	83 848
Eget kapital 2007-12-31	100 000	10 000	2 000	953 191	965 191
Justering skatt koncernbidrag 2007	-	-	-	12 600	12 600
Årets resultat	-	-	-	98 584	98 584
Eget kapital 2008-12-31	100 000	10 000	2 000	1 064 375	1 076 375

Not 12 Obeskattade reserver

	Koncernen		Moderbolag	
	2008	2007	2008	2007
Avskrivning utöver plan	-	-	1 225	629
Summa obeskattade reserver	-	-	1 225	629

Not 13 Avsättningar

	Koncernen		Moderbolag	
	2008	2007	2008	2007
Uppskjuten skatteskuld (se Not 6)	159 966	141 127	152 175	141 398
Summa avsättningar	159 966	141 127	152 175	141 398

Not 14 Skulder

	Koncernen		Moderbolag	
	2008	2007	2008	2007
Övriga ej räntebärande skulder	158 347	201 240	301 042	327 110
Räntebärande låneskulder med förfall mellan ett till fem år efter balansdagen	2 631 392	2 429 047	1 876 433	1 822 283
Summa	2 789 739	2 630 287	2 177 475	2 149 393

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2008	2007	2008	2007
Förskottsbetalda hyror	53 810	51 056	39 810	37 798
Övrigt	17 198	15 195	13 984	11 470
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71 008	66 251	53 794	49 268

Not 16 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolag	
	2008	2007	2008	2007
Fastighetsinteckningar	2 947 849	2 462 804	2 086 323	1 758 574
Summa ställda säkerheter	2 947 849	2 462 804	2 086 323	1 758 574

Not 17 Inköp och försäljning inom koncernen

	Koncernen		Moderbolag	
	2008	2007	2008	2007
Administration mm	-	-	10 447	4 367
Summa	-	-	10 447	4 367

Not 18 Händelser efter balansdagen

Styrelsen föreslår en utdelning till Castellum AB med 102 Mkr. Resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen skall fastställas på Fastighets AB Brostadens årsstämma, vilken beräknas äga rum den 12 mars 2009.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	965 790 607 kronor
Årets resultat	98 584 138 kronor
Summa	1 064 374 745 kronor

Styrelsen föreslår att 102 000 000 kronor utdelas till Castellum AB och att resterande medel 962 374 745 kronor överföres i ny räkning.

Stockholm den 27 februari 2009



Håkan Hellström
Ordförande



Henrik Saxborn



Anders Nilsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avlämnats 2009-03-05.



Carl Lindgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Fastighets AB Brostaden, org nr 556002-8952

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Fastighets AB Brostaden för år 2008. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskaphandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon

styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan. Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 mars 2009



Carl Lindgren
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

Fastighet	Gatuadress	Kommun	Bygg/		Kvadratmeter per lokalslag				Övrigt	Totalt Tax.värde	Anm
			Omb.år	Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder			
MARIEHÄLL I BROMMA											
KONTOR/BUTIK											
Alphyddan 11	Bällstavägen 28-36	Stockholm	1964	4 363	-	-	-	-	-	4 363	16 615
Archimedes 1	Gårdsfogdevägen 2-6	Stockholm	1979	11 904	1 829	3 730	388	-	-	17 851	110 539
Betongblandaren 3	Gårdsfogdevägen 16	Stockholm	1971	3 238	-	2 873	-	-	-	6 111	33 000
Betongblandaren 12	Gårdsfogdevägen 18 B	Stockholm	1972	6 715	-	735	-	-	-	7 450	52 600
Betongblandaren 13	Adolfbergsvägen 15, 25-31	Stockholm	1989	7 678	1 086	2 020	-	-	-	10 784	69 800
Fredsfors 14	Karlsbodavägen 39-41	Stockholm	1960	12 420	-	2 277	400	-	3 650	18 747	93 400
Linaberg 15	Alpvägen 17	Stockholm	1973	3 247	-	1 123	-	-	-	4 370	18 413
Vallonsmidet 8	Gårdsfogdevägen 1-7	Stockholm	1963/1992	13 128	2 959	6 833	-	-	-	22 920	145 800
Summa kontor/butik				62 693	5 874	19 591	788	0	3 650	92 596	540 167
PROJEKT											
Betongblandaren 10	Archimedesv 1-3/Gårdsfogdev 8-10	Stockholm	1975/1996	2 221	-	11 683	-	-	980	14 884	43 200
Summa projekt				2 221	0	11 683	0	0	980	14 884	43 200
Summa Mariehäll i Bromma				64 914	5 874	31 274	788	0	4 630	107 480	583 367
ELEKTRONIKBYN I KISTA											
KONTOR/BUTIK											
Ekenäs 1	Finlandsgatan 24-48	Stockholm	2003	18 048	-	-	-	-	490	18 538	235 600
Ekenäs 2	Finlandsgatan 12-14	Stockholm	1989	4 572	-	72	-	-	-	4 644	38 000
Ekenäs 3	Finlandsgatan 10	Stockholm	1989	3 195	310	790	-	-	-	4 295	33 000
Ekenäs 4	Finlandsgatan 16-18	Stockholm	1991	7 458	100	435	-	-	-	7 993	67 000
Karis 3	Finlandsgatan 62	Stockholm	1989	2 967	-	219	-	-	-	3 186	28 200
Karis 4	Finlandsgatan 50-60	Stockholm	1985	4 606	440	202	-	-	-	5 248	46 400
Sätesdalen 2	Norgvegatan 2	Stockholm	1990/2001	10 450	500	589	-	-	-	11 539	82 572
Summa kontor/butik				51 296	1 350	2 307	0	0	490	55 443	530 772
Summa Elektronikbyn i Kista				51 296	1 350	2 307	0	0	490	55 443	530 772
SOLLENTUNA											
KONTOR/BUTIK											
Ekplantan 4	Djupdalsvägen 1-7	Sollentuna	1990	8 572	1 301	254	-	-	-	10 127	62 000
Ekstubben 21&23	Djupdalsvägen 10-18, 30-32, 20-22	Sollentuna	1989	6 475	-	60	-	-	-	6 535	50 968
Ringpärrmen 3	Bergskällavägen 30	Sollentuna	1986	-	4 236	-	-	-	-	4 236	24 000
Ringpärrmen 4	Bergskällavägen 32	Sollentuna	1987	10 359	869	1 284	-	-	-	12 512	90 400
Sjöstugan 1	Sidensvansvägen 8-10	Sollentuna	1990	4 331	-	2 013	-	-	-	6 344	40 400
Summa kontor/butik				29 737	6 406	3 611	0	0	0	39 754	267 768
LAGER/INDUSTRI											
Elementet 4	Bäckvägen 18	Sollentuna	1960	595	200	6 700	-	-	-	7 495	29 896
Tidskriften 2	Kuskvägen 2	Sollentuna	1976	1 108	3 650	5 173	-	-	-	9 931	70 322
Summa lager/industri				1 703	3 850	11 873	0	0	0	17 426	100 218
OBEBYGGD MARK											
Rankan 3-4	Sollentunaholmsvägen 1-7	Sollentuna	-	-	-	-	-	-	-	-	57 000
Summa obebyggd mark				0	0	0	0	0	0	0	57 000
Summa Sollentuna				31 440	10 256	15 484	0	0	0	57 180	424 986
JOHANNESHOV											
KONTOR/BUTIK											
Renseri 25	Bolidenv 12, 16/Tjurhornsgr 3	Stockholm	1910	889	-	430	80	-	80	1 479	8 754
Renseri 26	Bolidenv 14-16/Tjurhornsgr 3	Stockholm	1965	1 572	436	213	-	-	302	2 523	22 600
Tjurhornet 15	Huddingevägen 103-109	Stockholm	1986	20 453	575	1 843	-	-	-	22 871	188 164
Summa kontor/butik				22 914	1 011	2 486	80	0	382	26 873	219 518

Fastighet	Gatuadress	Kommun	Bygg/		Kvadratmeter per lokalslag				Övrigt	Totalt Tax.värde	Anm
			Omb.år	Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder			
LAGER/INDUSTRI											
Charkuteristen 5	Hallvägen 21	Stockholm	1955	202	-	6 775	-	-	-	6 977	19 740
Charkuteristen 6	Slakthusgatan 20	Stockholm	1955	-	-	2 557	-	-	-	2 557	6 726
Charkuteristen 8	Slakthusgatan 22	Stockholm	1968	-	-	5 359	-	-	-	5 359	15 533
Linde Torp 8A	Bolidenvägen 8-10	Stockholm	1929	408	-	1 529	-	-	-	1 937	11 800
Sandhagen 6	Slakthusgatan 9	Stockholm	1967	1 501	-	2 659	-	-	-	4 160	14 184
Summa lager/industri				2 111	0	18 879	0	0	0	20 990	67 983
OBEBYGGD MARK											
Linde Torp 8	Bolidenv 2-6/Huddingev 101	Stockholm	-	-	-	-	-	-	-	-	5 200
Summa obebyggd mark				0	0	0	0	0	0	0	5 200
Summa Johanneshov				25 025	1 011	21 365	80	0	382	47 863	292 701
SKÄRHOLMEN/KUNGENS KURVA											
KONTOR/BUTIK											
Getholmen 2	Måsholmstorget 1-13	Stockholm	1990	5 674	-	-	-	-	-	5 674	35 600
Hästholmen 2	Ekholmsvägen 23	Stockholm	1985	1 220	-	-	-	-	-	1 220	8 803
Altartorpet 22	Jägerhornsväg 6	Huddinge	1986	818	1 477	420	-	-	-	2 715	31 800
Altartorpet 23	Jägerhornsväg 8	Huddinge	1987	4 221	-	-	-	-	-	4 221	32 200
Arrendatorn 15	Jägerhornsväg 3-5	Huddinge	1987	509	860	-	-	-	-	1 369	8 843
Arrendatorn 16	Jägerhornsväg 1	Huddinge	1987	884	418	-	-	-	-	1 302	9 162
Ellipsen 3	Ellipsvägen 11	Huddinge	1993	1 723	-	1 367	-	-	-	3 090	16 910
Visiret 2 B	Smista Allé 42	Huddinge	2006	1 000	3 500	1 000	2 000	-	-	7 500	42 400
Summa kontor/butik				16 049	6 255	2 787	2 000	0	0	27 091	185 718
LAGER/INDUSTRI											
Getholmen 1	Ekholmsvägen 32-36	Stockholm	1982	4 569	-	-	3 412	-	-	7 981	44 175
Stensåtra 7	Strömsåtravägen 16	Stockholm	1974	958	-	4 330	-	-	-	5 288	19 200
Visiret 2	Smista Allé 44	Huddinge	2004	-	-	-	2 135	-	-	2 135	9 201
Summa lager/industri				5 527	0	4 330	5 547	0	0	15 404	72 576
OBEBYGGD MARK											
Smista Park	Smista Allé	Huddinge	-	-	-	-	-	-	-	-	28 459
Summa obebyggd mark				0	0	0	0	0	0	0	28 459
PROJEKT											
Visiret 2 C	Smista Allé 46-48	Huddinge	2008	5 800	-	-	-	-	-	5 800	0
Visiret 2 D	Smista Allé	Huddinge	-	-	-	-	-	-	7 500	7 500	0
Visiret 3 E	Smista Allé	Huddinge	2008	4 450	-	-	-	-	-	4 450	0
Summa projekt				10 250	0	0	0	0	7 500	17 750	0
Summa Skärholmen/Kungens kurva				31 826	6 255	7 117	7 547	0	7 500	60 245	286 753
VEDDESTA/LUNDA											
KONTOR/BUTIK											
Mandelblomman 15	Avestag 29/Kronofogdev 56	Stockholm	1950/1990	3 394	-	191	-	-	-	3 585	20 545
Veddesta 2:22	Nettovägen 7	Järfälla	1965/1975	-	-	508	-	-	-	508	2 330
Veddesta 2:23	Nettovägen 1	Järfälla	1971/1985	-	5 140	699	-	-	-	5 839	30 200
Veddesta 2:58	Fakturavägen 5	Järfälla	1985/1995	1 256	-	-	-	-	-	1 256	7 707
Summa kontor/butik				4 650	5 140	1 398	0	0	0	11 188	60 782
LAGER/INDUSTRI											
Domnarvet 4	Domnarvsgatan 27-29	Stockholm	1987	1 636	-	-	6 396	-	-	8 032	34 332
Domnarvet 27	Fagerstagatan 19 B	Stockholm	1982	-	-	-	1 950	-	-	1 950	8 962
Domnarvet 39	Gunnebogatan 24-26	Stockholm	1989	1 209	-	1 417	-	-	-	2 626	15 217
Mandelblomman 16	Kronofogdevägen 62	Stockholm	1974	885	-	3 073	-	-	-	3 958	12 993
Veddesta 1:9	Fakturavägen 2	Järfälla	1965	-	-	-	806	-	-	806	4 954
Veddesta 2:17	Nettovägen 9	Järfälla	1968	120	-	1 226	-	-	-	1 346	5 452
Veddesta 2:19	Girovägen 9	Järfälla	1964	-	-	2 556	-	-	-	2 556	14 464
Veddesta 2:21	Nettovägen 5	Järfälla	1965/1988	343	-	1 562	-	-	-	1 905	8 407
Veddesta 2:26	Nettovägen 11	Järfälla	1968	775	190	1 938	-	-	-	2 903	12 726
Veddesta 2:50	Kontov 7/Veddestav 23-25	Järfälla	1964	611	-	3 007	700	-	-	4 318	24 741
Veddesta 2:60	Fakturavägen 4	Järfälla	1987	376	-	-	753	-	-	1 129	5 872
Veddesta 2:77	Fakturavägen 1-3	Järfälla	1994/1997	2 267	-	-	3 154	-	-	5 421	36 600
Summa lager/industri				8 222	190	14 779	13 759	0	0	36 950	184 720
Summa Veddesta/Lunda				12 872	5 330	16 177	13 759	0	0	48 138	245 502

Fastighet	Gatuadress	Kommun	Bygg/		Kvadratmeter per lokalslag					Totalt Tax.värde	Anm
			Omb.år	Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt		
SOLNA											
KONTOR/BUTIK											
Gräslöken 1	Anderstorp svägen 20-26	Solna	1976	6 589	-	412	-	-	-	7 001	73 600
Instrumentet 1	Fabriksvägen 9	Solna	1955/2005	1 387	-	-	1 866	-	420	3 673	17 282
Råsten 4	Råstensg 1/Stureg 10	Sundbyberg	1929/2001	2 700	-	-	-	-	-	2 700	36 400
Yrket 4	Smidesvägen 10-12	Solna	1982/1984	9 216	-	993	-	-	895	11 104	89 600
Summa kontor/butik				19 892	0	1 405	1 866	0	1 315	24 478	216 882
Summa Solna				19 892	0	1 405	1 866	0	1 315	24 478	216 882
ROSEBERG											
LAGER/INDUSTRI											
Rosersberg 2:21-22	Rosersbergsvägen 43-45	Sigtuna	1990	-	-	2 126	-	-	-	2 126	7 799
Rosersberg 11:12	Tällbacksgatan 6-12	Sigtuna	1988	1 121	-	17 005	-	-	-	18 126	59 219
Rosersberg 11:34	Tällbacksgatan 14	Sigtuna	1987/1989	-	-	5 930	-	-	-	5 930	22 014
Rosersberg 11:35	Tällbacksgatan 18	Sigtuna	1990	-	-	8 139	-	-	-	8 139	31 183
Summa lager/industri				1 121	0	33 200	0	0	0	34 321	120 215
Summa Rosersberg				1 121	0	33 200	0	0	0	34 321	120 215
BOTKYRKA											
LAGER/INDUSTRI											
Hantverkaren 2	Hantverkärvägen 9	Botkyrka	1976/1979	-	-	-	5 790	-	-	5 790	20 628
Kumla Hage 3	Kumla Gårdsväg 24 A-B	Botkyrka	1985	-	690	1 200	-	-	-	1 890	6 965
Kumla Hage 13	Kumla Gårdsväg 24 C	Botkyrka	1990	-	-	1 630	-	-	-	1 630	7 066
Mästaren 1	Kumla Gårdsväg 21	Botkyrka	1983/1986	360	-	9 820	10 814	-	-	20 994	69 290
Summa lager/industri				360	690	12 650	16 604	0	0	30 304	103 949
OBEBYGGD MARK											
Sallmossen 3	Kumla Gårdsväg 21	Botkyrka	-	-	-	-	-	-	-	-	7 400
Summa obebyggd mark				0	0	0	0	0	0	0	7 400
Summa Botkyrka				360	690	12 650	16 604	0	0	30 304	111 349
ÖVRIGA STOCKHOLM											
KONTOR/BUTIK											
Drevern 1&3	Gråhundsvägen 82-84	Stockholm	1970/1995	1 226	2 735	-	-	-	-	3 961	24 839
Haifa 1	Tegeluddsvägen 97	Stockholm	1962	3 749	-	-	-	-	-	3 749	0
Hammarby-Smedby 1:454	Johanneslundsvägen 2-6	Upplands-Väsby	1991	8 325	-	116	-	-	18	8 459	54 800
Hammarby-Smedby 1:461	Johanneslundsvägen 3-5	Upplands-Väsby	1988	3 672	-	141	-	-	676	4 489	22 800
Sicklaön 393:4	Vikdalsvägen 50	Nacka	1990	3 574	-	469	-	-	-	4 043	42 600
Sicklaön 394:5	Vikdalsgränd 10	Nacka	1991	1 834	-	80	-	-	-	1 914	13 334
Summa kontor/butik				22 380	2 735	806	0	0	694	26 615	158 373
LAGER/INDUSTRI											
Dagskiftet 4	Elektravägen 10	Stockholm	1945	90	-	1 619	-	-	-	1 709	4 930
Elektra 3	Västbergavägen 25	Stockholm	1946	907	235	5 820	-	-	-	6 962	20 781
Godståget 1	Transportvägen 7-9	Stockholm	1985	2 169	-	10 789	-	-	-	12 958	77 503
Lagerhallen 2	Brunnby 2-4/Partihandelsv 27-45	Stockholm	1975	2 236	-	7 560	-	-	3 567	13 363	47 466
Tornluggen 1-3	Bällstav 159/Tornväktargr 1-9	Stockholm	1963/1983	-	-	1 900	-	-	-	1 900	6 541
Tornluckan 1	Tornväktargränd 6	Stockholm	1960	-	-	810	-	-	-	810	3 466
Summa lager/industri				5 402	235	28 498	0	0	3 567	37 702	160 687
PROJEKT											
Vagnhallen 19	Jämtlandsgatan 131	Stockholm	1963/1974	-	-	5 460	-	-	-	5 460	15 961
Summa projekt				0	0	5 460	0	0	0	5 460	15 961
Summa Övriga Stockholm				27 782	2 970	34 764	0	0	4 261	69 777	335 021
SUMMA FASTIGHETS AB BROSTADEN				266 528	33 736	175 743	40 644	0	18 578	535 2293	147 548

Definitioner

Direktavkastning

Driftsöverskottet på fastigheter ägda vid periodens utgång (under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats) i procent av bokförda värdet vid bokslutstillfället. Projekt och obebyggd mark har exkluderats. Direktavkastningen redovisas dels på områdes- och kategorinivå, exklusive ej fastighetsspecifika kostnader för uthyrning och fastighetsadministration, dels på portföljnivå, inklusive sådana kostnader. Vid delårsbokslut har direktavkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Under perioden redovisade hyresintäkter i procent av hyresvärde avseende fastigheter ägda vid periodens utgång. Under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt samt obebyggd mark har exkluderats.

Fastighetskategori

Fastighetens huvudsakliga hyresvärde med avseende på lokalslag. Inom en fastighetskategori kan därför förekomma ytor som avser andra ändamål än den huvudsakliga användningen.

Fastighetskostnader

I posten ingår direkta fastighetskostnader, d.v.s. driftskostnader, underhåll, hyresgästanpassningar, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, samt indirekta kostnader, d.v.s. uthyrnings- och fastighetsadministration.

Förvaltningsresultat

Redovisat resultat med återläggning av vinst från fastighetsförsäljningar, nedskrivningar netto och skatt.

Hyresintäkter

Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt.

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Kassaflöde förvaltning

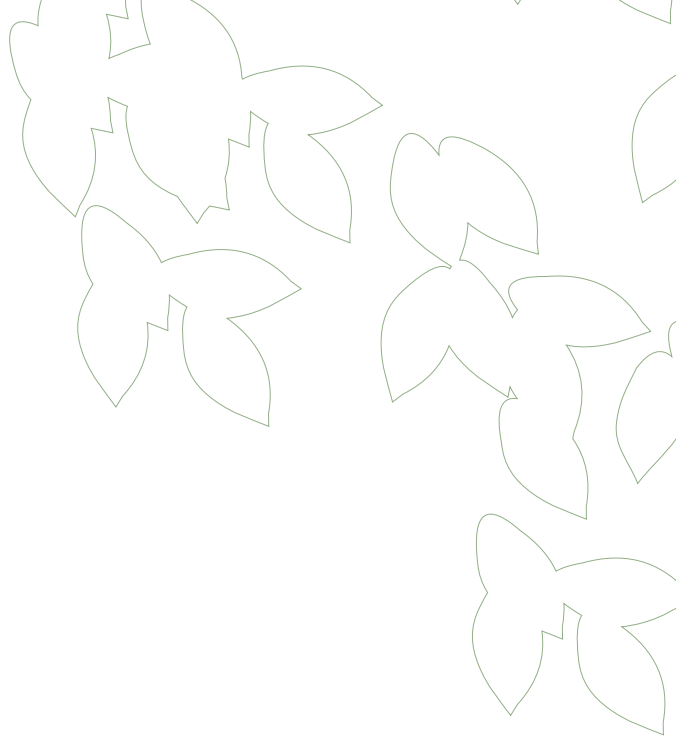
Förvaltningsresultat med återläggning av avskrivningar och avdrag för betald skatt hänförlig till förvaltningsresultatet.

Kronor per kvm

Fastighetsrelaterade nyckeltal, uttryckta i kronor per kvm, baseras på fastigheter ägda vid periodens utgång, varvid under året förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt och obebyggd mark har exkluderats. Vid delårsbokslut har nyckeltalen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Soliditet

Redovisat eget kapital i procent av redovisade totala tillgångar vid periodens utgång.



Europas grönaste fastighetsbolag

BROSTADEN

Bolidenvägen 14 | Box 5013 | 121 05 Johanneshov | Tel 08-602 33 00 | Fax 08-602 33 30 | www.brostden.se

