



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 förvaltade vid årsskiftet 97 fastigheter varav två markområden med betydande outnyttjade byggrätter. Total uthyrningsbar yta var 569 tkvm, varav 332 tkvm utgjorde butiks- och kontorslokaler och 237 tkvm industri- och lagerlokaler. Fastigheternas sammanlagda bokförda värde uppgick till 4 606 Mkr. Fastighetsbeståndet värderas årligen internt och uppgick per den 31 december 2010 till 6 370 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 181 Mkr investerats i ny-, till- och ombyggnation. En komplett sammanställning över koncernens fastigheter finns i fastighetsförteckningen på sidorna 20–22.

Intäkter och resultat

Koncernens hyresintäkter för 2010 uppgick till 500 Mkr (489) och den ekonomiska uthyrningsgraden till 81,8% (84,8). Driftöverskott före avskrivningar uppgick till 317 Mkr (312) motsvarande en direktavkastning om 7,9% (8,0). Avskrivningar var 41 Mkr (39). Det finansiella nettot belöpte sig till -107 Mkr (-96). Förvaltningsresultatet uppgick till 164 Mkr (172).

Likviditet och kassaflöde

Brostadens likvida medel uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 Mkr (0). Överskottet i likviditeten amorteras löpande mot de räntebärande lånen från moderbolaget. Därutöver hade Brostaden en fordran i Castellum ABs koncernkonto om 85 Mkr (166). Kassaflödet från förvaltningen uppgick till 204 Mkr (210).

Finansiering

Brostadens räntebärande lån uppgick vid årets slut till 3 011 Mkr (2 961), innebärande en belåningsgrad om 47%. 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 2010 var räntan 3,9% och medelräntebindningstiden i underliggande låneportfölj uppgick till 2,6 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 1 206 Mkr (1 234).

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 4% av det totala kontraktsvärdet.

Uthyrning och omförhandling

Under året har hyresavtal motsvarande 47,0 Mkr nytecknats och avtal för 42,4 Mkr sagt upp för avflyttning, vilket innebär ett netto på +4,6 Mkr (jämfört med -5,5 Mkr föregående år).

Organisationen

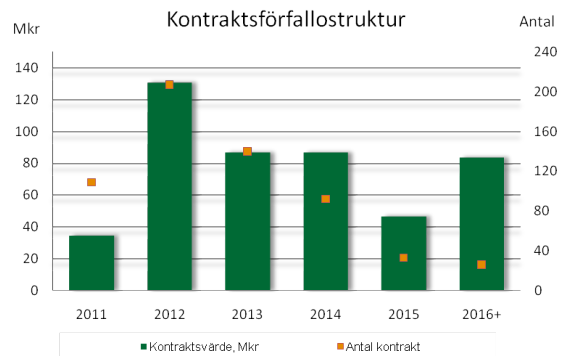
Brostadens fastighetsförvaltning och uthyrning sker i egen regi och är indelad i tre geografiska marknadsområden. Fastighetsutveckling, marknad, analys och ekonomi är stabsenheter. Ute hos bolagets kunder finns åtta fastighetsansvariga som har den dagliga kontakten med våra kunder. Antalet anställda i bolaget var vid årsskiftet 37 personer. Av dessa var 8 fastighetsansvariga, 13 arbetade med kundvård och förvaltning, 6 med marknad och uthyrning och 10 med ledning, ekonomi, fastighetsutveckling och affärsutveckling. Medelantalet anställda samt löner och ersättningar framgår av not 7.

Fastighetsbeståndets förändring

	Bokfört värde, Mkr	Antal
Bestånd 2010-01-01	4 265	90
+ Ny-, till-, och ombyggnation	181	-
+ Förvärv	203	8
- Försäljningar	-2	-1
- Avskrivningar	-41	-
Bestånd 2010-12-31	4 606	97

Möjligheter och risker

Stigande marknadsräntor är normalt över tid en effekt av ekonomisk tillväxt och stigande inflation, vilket antas leda till högre hyresintäkter. Detta beror dels på att efterfrågan på lokaler antas öka vilket medför minskade vakanser och därmed potential för stigande marknadshyror, dels på att index-klasulen i de kommersiella kontrakten kompenserar



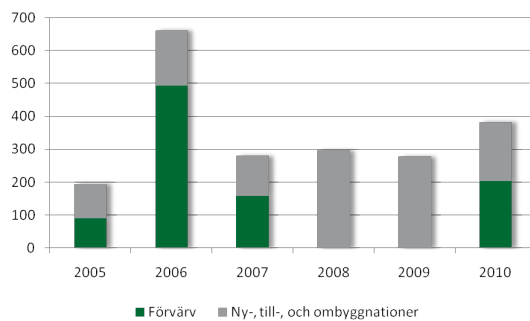
den stigande inflationen.

En högkonjunktur innebär därmed högre räntekostnader men även högre hyresintäkter, medan omvänt förhållande råder i en lågkonjunktur. Förändringen i hyresintäkter och räntekostnader sker inte exakt samtidigt, varför resultateffekten på kort sikt kan uppstå vid olika tidpunkter.

Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökande efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv real utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt, medan låg real tillväxt får motsatt effekt.

Storstockholm

	2010-12-31		januari–december 2010						
	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									
Norr	19	124	161	1 301	75,1%	121	49	393	72
Väst	11	114	147	1 284	76,0%	111	32	282	79
Syd	19	94	126	1 344	88,3%	111	24	262	87
Summa kontor/butik	49	332	434	1 307	79,2%	343	105	318	238
Lager/industri									
Norr	23	104	91	878	89,1%	81	24	234	57
Väst	3	6	7	1 033	100,0%	7	1	127	6
Syd	16	100	94	938	92,3%	87	25	249	62
Summa lager/industri	42	210	192	912	91,0%	175	50	238	125
Summa	91	542	626	1 154	82,8%	518	155	287	363
Uthyrning och fastighetsadministration							31	58	-31
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration							186	345	332
Projekt	4	27	9	-	-	3	3	-	0
Obebyggd mark	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	97	569	635	-	-	521	189	-	332



Resultaträkning

Belopp i tkr		Koncernen		Moderbolag	
		2010	2009	2010	2009
Hyresintäkter	Not 2	500 257	488 534	369 775	363 713
Driftskostnader		-92 348	-86 017	-68 624	-61 468
Underhåll		-19 129	-20 376	-13 969	-14 751
Tomträttsavgäld		-10 609	-14 248	-8 494	-11 659
Fastighetsskatt		-30 416	-26 611	-21 012	-18 547
Uthyrning och fastighetsadministration	Not 7	-30 898	-29 195	-33 800	-32 634
Driftsöverskott före avskrivningar		316 857	312 087	223 876	224 654
<i>Avskrivningar</i>	Not 3	-41 842	-38 876	-28 035	-27 222
Bruttoresultat fastighetsförvaltning		275 015	273 211	195 841	197 432
<i>Försäljning fastigheter</i>					
Försäljningsintäkter netto		5 522	-	461 545	-
Bokfört värde		-2 844	-	-774 067	-
Resultat fastighetsförsäljning		2 678	-	-312 522	-
Centrala administrationskostnader		-6 300	-5 463	-6 300	-5 463
Rörelseresultat		271 393	267 748	-122 981	191 969
<i>Finansiella poster</i>					
Finansiella intäkter	Not 4	6 416	4 638	33 303	20 676
Finansiella kostnader	Not 5	-113 434	-100 780	-83 949	-77 808
Resultat efter finansnetto		164 375	171 606	-173 627	134 837
<i>Bokslutsdispositioner</i>					
Avskrivning utöver plan		-	-	-704	-287
Resultat före skatt		164 375	171 606	-174 331	134 550
Aktuell skatt		0	-	-	-
Uppskjuten skatt	Not 6	-43 229	-45 397	32 682	-14 272
Årets resultat		121 146	126 209	-141 649	120 278

Balansräkning

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	Not 8	4 606 170	4 265 033	1 950 956
Inventarier	Not 9	2 411	1 021	2 411
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 608 581	4 266 054	1 953 367
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Aktier och andelar i dotterbolag	Not 10	–	–	104 551
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		0	0	104 551
Summa anläggningstillgångar		4 608 581	4 266 054	2 057 918
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Hysesfordringar		1 625	4 560	1 364
Skattefordran		0	4	–
Fordringar, koncernföretag		15 000	22 000	1 025 877
Koncernkonto		85 354	166 389	71 052
Övriga fordringar		25 340	68 258	6 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 918	14 637	11 940
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		141 237	275 848	1 116 658
Kassa och bank		46	7	46
Summa omsättningstillgångar		141 283	275 855	1 116 704
Summa tillgångar		4 749 864	4 541 909	3 174 622
Eget kapital, obeskattade reserver, avsättningar och skulder				
Eget kapital	Not 11			
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital		10 000	10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000	2 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		12 000	12 000	12 000
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserad vinst		1 072 742	1 095 328	931 647
Årets resultat		121 146	126 209	-141 649
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 193 888	1 221 537	789 998
Summa eget kapital		1 205 888	1 233 537	801 998
Obeskattade reserver	Not 12	–	–	2 215
Avsättningar	Not 13	256 875	211 997	123 771
Skulder	Not 14			
Långfristiga räntebärande skulder, koncern		2 960 631	2 960 631	1 771 522
Övriga räntebärande skulder, koncernföretag		50 000	–	410 003
Leverantörsskulder		32 781	39 692	13 318
Skatteskulder		4 577	6 042	3 301
Övriga skulder		160 735	19 471	12 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	78 376	70 539	36 288
Summa skulder		3 287 100	3 096 375	2 246 639
Summa eget kapital, obeskattade reserver avsättningar och skulder		4 749 863	4 541 909	3 174 622
Ställda säkerheter	Not 16	3 631 402	3 631 402	1 930 877
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga	Inga

Förändring av eget kapital

Koncernen, tkr	Antal aktier	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Totalt eget kapital
Eget kapital 2008-12-31	100 000	10 000	2 000	1 181 114	1 193 114
Aktieutdelning	-	-	-	-102 000	-102 000
Koncernbidrag efter skatt	-	-	-	16 214	16 214
Årets resultat	-	-	-	126 209	126 209
Eget kapital 2009-12-31	100 000	10 000	2 000	1 221 537	1 233 537
Aktieutdelning	-	-	-	-123 000	-123 000
Koncernbidrag efter skatt	-	-	-	-25 795	-25 795
Årets resultat	-	-	-	121 146	121 146
Eget kapital 2010-12-31	100 000	10 000	2 000	1 193 888	1 205 888

Moderbolaget, tkr	Antal aktier	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Totalt eget kapital
Eget kapital 2008-12-31	100 000	10 000	2 000	1 064 375	1 076 375
Aktieutdelning	-	-	-	-102 000	-102 000
Koncernbidrag efter skatt	-	-	-	28 006	28 006
Årets resultat	-	-	-	120 278	120 278
Eget kapital 2009-12-31	100 000	10 000	2 000	1 110 659	1 122 659
Aktieutdelning	-	-	-	-123 000	-123 000
Koncernbidrag efter skatt	-	-	-	-56 012	-56 012
Årets resultat	-	-	-	-141 649	-141 649
Eget kapital 2010-12-31	100 000	10 000	2 000	789 998	801 998

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2010	2009	2010	2009
Verksamheten				
Driftöverskott före avskrivningar	316 857	312 087	223 876	224 654
Centrala administrationskostnader	-6 300	-5 463	-6 300	-5 463
Betalt finansnetto	-107 018	-96 142	-50 646	-57 132
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	203 539	210 482	166 930	162 059
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av kortfristiga fordringar	134 611	-160 153	-158 739	-299 941
Förändring av kortfristiga skulder	190 725	-22 603	169 479	4 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten	528 876	27 726	177 670	-133 286
Investeringsverksamheten				
Investeringar i ny-, till-, och ombyggnation	-181 297	-277 695	-46 183	-89 065
Förvärv av fastigheter	-192 620	-	-	-
Försäljning av fastigheter	5 522	-	461 545	-
Investeringar i övrigt netto	-2 443	729	-2 443	-288
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-370 837	-276 966	412 919	-89 353
Finansieringsverksamheten				
Förändring långfristiga skulder	-	329 239	-391 550	286 639
Aktieutdelning	-123 000	-102 000	-123 000	-102 000
Lämnade koncernbidrag	-50 000	-	-76 000	-
Erhållna koncernbidrag	15 000	22 000	-	38 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-158 000	249 239	-590 550	222 639
Årets kassaflöde	39	-1	39	0
Kassa och bank ingående balans	7	8	7	7
Kassa och bank utgående balans	46	7	46	7

Nothänvisningar och Redovisningsprinciper

Belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Fastighets AB Brostadens räkenskaper har upprättats i enlighet med svensk Årsredovisningslag och med tillämpning av Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 årsredovisning i mindre Aktiebolag (K2-reglerna). 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 balans- och resultaträkning omfattar alla bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande. Alla bolag i koncernen är helägda och vare sig intresseföretag eller joint ventures förekommer. Koncernen omfattar utöver moderbolaget de i not 10 angivna dotterbolagen med tillhörande underkoncerner. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, innebärande att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångars och skulders verkliga värden, eliminerats i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. 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 leasing-avtal

aviseras 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 kontraktetsdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Vid försäljning av fastighet via bolag bruttoredo visas 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	10%
Markanläggningar	5%
Inventarier	20%
Datorer	33%

Skattemässigt görs maximalt tillåtna avskrivningar.

Nedskrivningar

Det bokförda värdet på koncernens anläggningstillgångar provas 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 concernmässiga 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- till- och ombyggnader aktiveras och reducerar således de finansiella kostnaderna. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig 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 pensions-

kostnad, vilken motsvaras av de erlagda avgifterna.

Inkomstskatter

Bolaget är skattskyldigt enligt svensk lagstiftning. Inkomstskatten i resultaträkningen fördelas på aktuell och uppskjuten skatt. 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. Aktuell och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats, som för närvarande är 26,3%.

Öppna yrkanden i inkomstdeklarationen, som innehåller en viss grad av osäkerhet beaktas i skatteberäkningen tidigast under året efter räkenskapsåret, efter att slutskattosedel erhållits från Skatteverket.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas i Fastighets AB Brostaden, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som realiserar den dag tillgången eller skulden säljs. I Fastighets AB Brostaden finns tre poster där det föreligger temporära skillnader – fastigheter, underskottsavdrag och obeskattade reserver.

Uppskjuten skattefordran hänförligt till underskottsavdrag redovisas, eftersom det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdragen. Uppskjuten skatteskuld avser skillnaden mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde. Vid förändring av ovan nämnda poster förändras således även den uppskjutna skatteskulden/fordran, vilket redovisas i resultaträkningen som en uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Utöver uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen även aktuell skatt, vilket motsvarar den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell aktuell skatt avseende tidigare perioder.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren

klassificeras som operationellt 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 samt not 2. Tomträttsavtal är, sett ur ett redovisningsperspektiv, operationellt leasingavtal. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad för den period den avser. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där Fastighets AB 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 innehåvs 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 genomsnittlig upplåningskostnad för Castellumkoncernen (3,8%). 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 kontraktsdag 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 investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöde.

Not 2 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2010	2009	2010	2009
Kontrakterade hyresintäkter under år 1				
Kommersiellt	482 580	477 210	237 907	350 453
Kontrakterade hyresintäkter mellan år 2–5	942 376	986 810	421 179	690 611
Kontrakterade hyresintäkter senare än 5 år	205 786	321 901	28 555	96 836
Summa hyresintäkter	1 630 742	1 785 921	687 641	1 137 900

Av noten framgår avtalade framtida leasingintäkter avseende befintliga hyreskontrakt.

Not 3 Avskrivningar

	Koncernen		Moderbolag	
	2010	2009	2010	2009
Byggnader	38 474	35 971	26 282	25 915
Byggnadsinventarier	2 315	2 030	701	432
Inventarier	1 053	875	1 052	875
Summa avskrivningar	41 842	38 876	28 035	27 222

Not 4 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2010	2009	2010	2009
Ränteintäkter, internt	6 037	3 990	32 983	20 103
Ränteintäkter, externt	379	648	320	573
Summa finansiella intäkter	6 416	4 638	33 303	20 676

Not 5 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolag	
	2010	2009	2010	2009
Räntekostnader, internt	112 936	100 237	83 815	77 753
<i>varav aktiverad ränta</i>	<i>-1 508</i>	<i>-7 321</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Räntekostnader, externt	368	-	15	-
Övriga finansiella kostnader	130	543	119	55
Summa finansiella kostnader	113 434	100 780	83 949	77 808

Not 6 Inkomstskatt

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 26,3%. I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. 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,

skattemässiga avdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter vilka aktiverats redovisningsmässigt och 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.

Skattekostnad	Koncernen		Moderbolag	
	2010	2009	2010	2009
Redovisat resultat före skatt	164 375	171 606	-174 331	134 550
Skatt enligt gällande skattesats, 26,3%	-43 229	-45 132	45 849	-35 386
Skatteeffekt på grund av övr skattemässiga justeringar	-	-265	-13 167	21 114
Redovisad skattekostnad	-43 229	-45 397	32 682	-14 272

Not 7 Personal, styrelse och revisorer

	Koncernen		Moderbolag	
	2010	2009	2010	2009
<i>Antal anställda</i>				
Medeltal anställda (samtliga i Sverige)	37	37	37	37
<i>varav kvinnor</i>	13	13	13	13
<i>Löner och ersättningar</i>				
Styrelse och VD	2 248	1 310	2 248	1 310
<i>varav tantiem och bonus</i>	939	–	939	–
Övriga anställda	16 752	17 218	16 752	17 218
Summa löner och ersättningar	19 000	18 528	19 000	18 528
<i>Sociala kostnader</i>				
Styrelse och VD	1 072	811	1 072	811
<i>varav pensionskostnader</i>	363	400	363	400
Övriga anställda	7 773	7 721	7 773	7 721
<i>varav pensionskostnader</i>	2 302	2 730	2 302	2 730
Summa sociala kostnader	8 845	8 532	8 845	8 532
<i>Sjukfrånvaro, %</i>				
Totalt	1%	2%	1%	2%
<i>varav långtidssjukskrivna</i>	0%	0%	0%	0%
Män	1%	1%	1%	1%
Kvinnor	1%	2%	1%	2%
29 år och yngre	0%	1%	0%	1%
30–49 år	1%	2%	1%	2%
50 år och äldre	3%	2%	3%	2%

Revisorer

Ersättning till revisionsbyråer, i all huvudsak KPMG, har under året uppgått till 786 (169), varav 590 (100) avsett revisionsuppdrag och skatterådgivning. För moderbolaget är motsvarande belopp 786 (169), respektive 590 (100).

Styrelse

Någon ersättning till styrelse har inte utgått. Antalet styrelseledamöter uppgick under 2010 för koncernen och moderbolaget till 3 (3), samtliga män.

Företagsledning

Till verkställande direktören har under 2010 utgått lön och bonus med 2 248 tkr samt förmåner med 9 tkr. Verkställande direktören har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att erlägga 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 ledande befattningshavare i bolaget uppgår till 8 (10) varav 2 (2) kvinnor.

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolag	
	2010	2009	2010	2009
<i>Specifikation bokfört värde</i>				
Byggnader	3 799 024	3 277 181	1 722 589	2 251 839
Byggnadsinventarier	15 777	14 357	4 881	3 190
Mark	481 285	482 626	173 407	298 419
Pågående nyanläggningar	310 084	490 869	50 079	152 376
Bokfört värde	4 606 170	4 265 033	1 950 956	2 705 824
<i>Specifikation årets förändring</i>				
Ingående anskaffningsvärden	4 780 887	4 503 361	3 087 126	2 998 061
<i>varav aktiverade räntekostnader</i>	19 643	12 322	9 384	9 384
Investeringar	181 297	277 695	40 278	89 065
<i>varav aktiverade räntekostnader</i>	1 508	7 321	-	-
Förvärv	203 473	-	-	-
Försäljning m m	-2 844	-169	-881 559	-
Utgående anskaffningsvärden	5 162 813	4 780 887	2 245 845	3 087 126
Ingående avskrivningar	-421 986	-383 985	-333 315	-306 968
Avskrivningar sålda fastigheter	-	-	94 595	-
Årets avskrivningar	-40 789	-38 001	-26 982	-26 347
Utgående avskrivningar	-462 775	-421 986	-265 702	-333 315
Ingående nedskrivningar	-93 868	-93 868	-47 987	-47 987
Nedskrivningar sålda fastigheter	-	-	18 800	-
Utgående nedskrivningar	-93 868	-93 868	-29 187	-47 987
Bokfört värde	4 606 170	4 265 033	1 950 956	2 705 824
<i>Specifikation taxeringsvärde</i>				
Byggnader	2 805 580	2 391 295	1 365 894	1 693 080
Mark	863 827	791 515	413 789	551 146
Summa taxeringsvärde	3 669 407	3 182 810	1 779 683	2 244 226

Not 9 Inventarier

	Koncernen		Moderbolag	
	2010	2009	2010	2009
Ingående anskaffningsvärden	11 658	11 370	11 658	11 370
Inköp	2 443	288	2 443	288
Utgående anskaffningsvärden	14 101	11 658	14 101	11 658
Ingående avskrivningar	-10 637	-9 762	-10 637	-9 762
Årets avskrivningar	-1 053	-875	-1 053	-875
Utgående avskrivningar	-11 690	-10 637	-11 690	-10 637
Bokfört värde	2 411	1 021	2 411	1 021

Not 10 Aktier och andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2010	2009
Ingående anskaffningsvärden	104 551	104 551
Bokfört värde	104 551	104 551

Bokförda värden i direktägda dotterbolag framgår nedan, medan övriga i koncernen ingående bokförda värden framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

<i>Bolag</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>	<i>Kapitalandel</i>	<i>Bokförtvärde</i>
Brostaden Gårdsfogden AB	556241-5637	Stockholm	100%	83 730
Smista Park AB	556025-9854	Stockholm	100%	17 158
Brostaden Invest AB	556689-9794	Stockholm	100%	3 663
BIV Smeden AB	556645-8757	Stockholm	100%	
BIV Löken AB	556645-8732	Stockholm	100%	
BIV Stockholmshammaren AB	556645-9169	Stockholm	100%	
BIV Stockholmsvagnen AB	556647-6650	Stockholm	100%	
BIV Solnafastigheten AB	556673-3688	Stockholm	100%	
Brostaden Mariehäll AB	556689-9778	Stockholm	100%	
Brostaden Bilpärmen AB	556054-1020	Stockholm	100%	
Brovästberga AB	556730-4760	Stockholm	100%	
Veddestabro AB	556730-4752	Stockholm	100%	
BIV Sätesdalen AB	556627-7793	Stockholm	100%	
BIV Yrket AB	556641-7183	Stockholm	100%	
Fastighets AB Regeringsgatan 2	556715-8349	Stockholm	100%	
Slakthusområdet i Johanneshov AB	556764-2532	Stockholm	100%	
Lundblomman Fastighets AB	556579-0994	Stockholm	100%	
Eklandia Hisingen 6 AB	556660-7536	Stockholm	100%	
Bergkällan HB	916608-4138	Stockholm	100%	
Veddesta 2:23 HB	916557-5631	Stockholm	100%	
Brostaden Parkering HB	916833-3285	Stockholm	100%	
Råsten KB	969685-9082	Stockholm	100%	
BRO Alphyddan 11 AB	556821-1956	Stockholm	100%	
BRO Haifa 1 AB	556821-1949	Stockholm	100%	
BRO Linaberg 15 AB	556821-1931	Stockholm	100%	
BRO Tjurhornet 15 AB	556821-1923	Stockholm	100%	
BRO Lindetorpsvägen AB	556821-1915	Stockholm	100%	
BRO Rankan AB	556821-1907	Stockholm	100%	
BRO Mästaren 1 AB	556821-1899	Stockholm	100%	
BRO Renseriet AB	556821-1881	Stockholm	100%	
BRO Rosersberg AB	556821-2038	Stockholm	100%	
BRO Visiret 2 A AB	556821-2020	Stockholm	100%	
BRO Visiret 2 B AB	556821-2012	Stockholm	100%	
BRO Visiret 2 F AB	556821-2004	Stockholm	100%	
BRO Visiret 2 C AB	556821-1998	Stockholm	100%	
BRO Visiret 2 D AB	556821-1980	Stockholm	100%	
BRO Visiret 2 E AB	556821-1972	Stockholm	100%	
BRO Varpen AB	556821-1964	Stockholm	100%	
BRO Varpen 8 B AB	556821-1832	Stockholm	100%	
BRO Varpen 8 C AB	556821-1840	Stockholm	100%	
BRO Spejaren AB	556821-1857	Stockholm	100%	
Summa bokfört värde				104 551

Not 11 Eget kapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2010 fördelat på 100 000 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kronor per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med

hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

Föreslagen utdelning för räkenskapsåret 2010 uppgår till 71 Mkr.

Not 12 Obeskattade reserver

	Koncernen		Moderbolag	
	2010	2009	2010	2009
Avskrivning utöver plan	-	-	2 215	1 512
Summa obeskattade reserver	-	-	2 215	1 512

Not 13 Avsättningar

	Koncernen		Moderbolag	
	2010	2009	2010	2009
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	43 173	49 893	2 164	6 712
Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värden	-300 048	-261 890	-125 935	-183 153
Summa avsättningar	256 875	211 997	123 771	176 441

Not 14 Skulder

	Koncernen		Moderbolag	
	2010	2009	2010	2009
Övriga ej räntebärande skulder	276 330	135 744	65 114	85 525
Räntebärande låneskulder med förfall tidigare än ett år efter balansdagen	50 000	-	410 003	220 113
Räntebärande låneskulder med förfall mellan ett till fem år efter balansdagen	2 960 631	2 960 631	1 771 522	2 163 072
Summa skulder	3 286 961	3 096 375	2 246 639	2 468 710

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2010	2009	2010	2009
Förskottsbetalda hyror	45 416	49 809	25 395	37 522
Övrigt	32 960	20 730	10 893	15 461
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 376	70 539	36 288	52 983

Not 16 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolag	
	2010	2009	2010	2009
Fastighetsinteckningar	3 631 402	3 631 402	1 930 877	2 726 777
Summa ställda säkerheter	3 631 402	3 631 402	1 930 877	2 726 777

Not 17 Försäljning inom koncernen

	Koncernen		Moderbolag	
	2010	2009	2010	2009
Administration m m	-	-	10 787	6 018
Summa försäljning inom koncernen	-	-	10 787	6 018

Not 18 Händelser efter balansdagen

Styrelsen i Fastighets AB Brostaden avser att föreslå årsstämman en utdelning om 71 Mkr. Resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen skall fastställas på Fastighets AB Brostadens årsstämma, vilken beräknas äga rum den 10 mars 2011.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Bolaget föreslås lämna utdelning om 71 000 000 kr.

Den föreslagna värdeöverföringen i form av utdelning reducerar bolagets soliditet till 23 %. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet bedrivs med lönsamhet, betryggande.

Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 §.

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	931 646 478 kronor
Årets resultat	-141 648 738 kronor
Summa	789 997 740 kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare	71 000 000 kronor
Överföres i ny räkning	718 997 740 kronor
Summa	789 997 740 kronor

Stockholm den 25 februari 2011



Håkan Hellström
Ordförande



Henrik Saxborn



Anders Nilsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avlämnats 2011-03-07.



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 2010. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskaps-handlingarna 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 ersättningskyldig 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 7 mars 2011



Carl Lindgren
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

Fastighet	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag						Övrigt	Totalt Tax.värde Anm	
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder				
NORR												
KONTOR/BUTIK												
Ekenäs 1	Finlandsgatan 24-48	Stockholm	2003	18 712	540	-	-	-	8	19 260	288 200	T
Ekenäs 2	Finlandsgatan 12-14	Stockholm	1989	4 631	-	40	-	-	-	4 671	50 200	T
Ekenäs 3	Finlandsgatan 10	Stockholm	1989	3 580	-	740	-	-	-	4 320	46 716	T
Ekenäs 4	Finlandsgatan 16-18	Stockholm	1991	7 549	100	426	-	-	-	8 075	86 800	T
Ekplantan 4	Djupdalsvägen 1-7	Sollentuna	1990	8 354	1 251	137	-	-	400	10 142	80 725	
Ekstubben 21&23	Djupdalsvägen 10-18, 30-32, 20-22	Sollentuna	1989	6 130	-	107	-	-	110	6 347	58 882	
Hammarby-Smedby 1:454	Johanneslundsvägen 2-6	Upplands-Väsby	1991	8 296	-	132	-	-	-	8 428	66 600	
Hammarby-Smedby 1:461	Johanneslundsvägen 3-5	Upplands-Väsby	1988	3 656	676	232	-	-	-	4 564	32 400	
Karis 3	Finlandsgatan 62	Stockholm	1989	2 881	-	425	-	-	90	3 396	34 800	T
Karis 4	Finlandsgatan 50-60	Stockholm	1985	4 624	466	134	-	-	19	5 243	57 000	T
Mandelblomman 15	Avestag 29/Kronofogdev 56	Stockholm	1950/1990	3 487	-	134	-	-	-	3 621	23 978	
Ringpärmen 3	Bergskällavägen 30	Sollentuna	1986	895	-	2 076	953	-	240	4 164	19 736	
Ringpärmen 4	Bergskällavägen 32	Sollentuna	1987	10 665	600	1 348	-	-	-	12 613	93 000	
Sjöstugan 1	Sidensvansvägen 8-10	Sollentuna	1990	4 752	-	1 546	-	-	-	6 298	50 200	
Sätedalens 2	Norgegatan 2	Stockholm	1990/2001	10 272	500	845	-	-	237	11 854	91 000	T
Veddesta 2:22	Nettovägen 7	Järfälla	1965/1975	508	-	-	-	-	-	508	2 335	
Veddesta 2:23	Nettovägen 1	Järfälla	1971/1985	-	4 202	1 737	-	-	-	5 939	30 000	
Veddesta 2:58	Fakturavägen 5	Järfälla	1985/1995	1 256	-	-	-	-	-	1 256	6 574	
Veddesta 2:66	Girovägen 13	Järfälla	1989	3 199	-	-	-	-	-	3 199	22 415	*
Summa kontor/butik				103 447	8 335	10 059	953	0	1 104	123 898	1 141 561	
LAGER/INDUSTRI												
Bredgården 1:7	Jättevägen 4	Järfälla	1978	-	-	3 718	-	-	-	3 718	17 200	*
Domnarvet 4	Domnarvsgatan 27-29	Stockholm	1987	1 882	-	5 472	-	-	397	7 751	34 332	T
Domnarvet 27	Fagerstagatan 19 B	Stockholm	1982	-	-	-	1 950	-	-	1 950	8 962	T
Domnarvet 28	Fagerstagatan 19 C	Stockholm	1986	-	-	-	3 720	-	-	3 720	13 887	*/T
Domnarvet 39	Gunnebogatan 24-26	Stockholm	1989	1 268	-	1 386	-	-	-	2 654	17 893	T
Elementet 4	Bäckvägen 18	Sollentuna	1960	1 059	190	6 392	-	-	-	7 641	29 896	B
Furudal 4	Fagerstagatan 10	Stockholm	2008	-	-	-	1 237	-	-	1 237	5 807	*/T
Mandelblomman 16	Kronofogdevägen 62	Stockholm	1974	885	-	2 374	630	-	-	3 889	12 993	
Rosersberg 11:12	Tallbacksgatan 6-12	Sigtuna	1988	464	-	17 231	-	-	276	17 971	59 219	
Rosersberg 11:34	Tallbacksgatan 14	Sigtuna	1987/1989	-	-	6 400	-	-	-	6 400	22 014	
Rosersberg 11:35	Tallbacksgatan 18	Sigtuna	1990	-	-	8 200	-	-	-	8 200	31 183	
Rosersberg 2:21-22	Rosersbergsvägen 43-45	Sigtuna	1990	-	-	2 121	-	-	5	2 126	7 799	
Skälby 2:9	Instrumentvägen 2	Upplands-Väsby	1984	-	-	3 072	-	-	-	3 072	17 661	*/T
Tidskriften 2	Kuskvägen 2	Sollentuna	1976	1 323	2 802	5 673	-	-	-	9 798	70 322	
Veddesta 1:9	Fakturavägen 2	Järfälla	1965	120	-	-	686	-	-	806	4 954	
Veddesta 2:17	Nettovägen 9	Järfälla	1968	-	-	1 338	-	-	-	1 338	5 452	
Veddesta 2:19	Girovägen 9	Järfälla	1964	-	-	2 556	-	-	-	2 556	14 464	
Veddesta 2:21	Nettovägen 5	Järfälla	1965/1988	163	-	1 742	-	-	-	1 905	8 407	
Veddesta 2:26	Nettovägen 11	Järfälla	1968	775	190	1 938	-	-	-	2 903	12 726	
Veddesta 2:49	Girovägen 11	Järfälla	1981	-	-	3 502	-	-	-	3 502	20 799	*/T
Veddesta 2:50	Kontov 7/Veddestav 23-25	Järfälla	1964	909	-	2 884	837	-	-	4 630	24 741	B
Veddesta 2:60	Fakturavägen 4	Järfälla	1987	635	-	-	324	-	63	1 022	5 872	T
Veddesta 2:77	Fakturavägen 1-3	Järfälla	1994/1997	1 000	-	4 215	-	-	-	5 215	36 529	
Summa lager/industri				10 483	3 182	80 214	9 384	0	741	104 004	483 112	
OBEBYGGD MARK												
Rankan 3-4	Sollentunaholmsvägen 1-7	Sollentuna	-	-	-	-	-	-	-	-	57 000	B
Summa obebyggd mark				0	0	0	0	0	0	0	57 000	
Summa Norr				113 930	11 517	90 273	10 337		1 845	227 902	1 681 673	

Fastighet	Gatuadress	Kommun	Bygg/		Kvadratmeter per lokalslag					Totalt Tax.värde	Anm
			Omb.år	Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt		
VÄST											
KONTOR/BUTIK											
Alphyddan 11	Bällstavägen 28-36	Stockholm	1964	4 363	-	-	-	-	-	4 363	16 615
Archimedes 1	Gårdsfogdevägen 2-6	Stockholm	1979	13 108	2 144	2 645	310	-	-	18 207	106 171
Betongblandaren 3	Gårdsfogdevägen 16	Stockholm	1971	3 358	-	1 411	1 548	-	-	6 317	39 800
Betongblandaren 12	Gårdsfogdevägen 18 B	Stockholm	1972	7 263	-	135	-	-	-	7 398	63 400
Betongblandaren 13	Adolfbergsvägen 15, 25-31	Stockholm	1989	7 628	1 086	2 092	-	-	-	10 806	77 300
Fredsfors 14	Karlsbodavägen 39-41	Stockholm	1960	10 506	-	7 447	-	-	1 443	19 396	95 800
Gräslöken 1	Anderstorp svägen 20-26	Solna	1976	6 226	621	173	-	-	-	7 020	65 600
Linaberg 15	Alpvägen 17	Stockholm	1973	2 349	-	1 990	-	-	-	4 339	18 413
Råsten 4	Råstensg 1/Stureg 10	Sundbyberg	1929/2001	2 700	-	-	-	-	-	2 700	35 000
Vallonsmidet 8	Gårdsfogdevägen 1-7	Stockholm	1963/1992	13 091	3 039	6 742	-	-	10	22 882	166 700
Yrket 4	Smidesvägen 10-12	Solna	1982/1984	9 346	-	906	-	-	405	10 657	112 200
Summa kontor/butik				79 938	6 890	23 541	1 858	0	1 858	114 085	814 281
LAGER/INDUSTRI											
Instrumentet 1	Fabriksvägen 9	Solna	1955/2005	-	-	-	3 673	-	-	3 673	17 282
Torngluggen 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				0	0	2 710	3 673	0	0	6 383	10 007
PROJEKT											
Betongblandaren 10	Archimedesv 1-3/Gårdsfogdev 8-10	Stockholm	1975/1996	-	6 681	8 203	-	-	30	14 914	43 200
Vagnhallen 19	Jämtlandsgatan 131	Stockholm	1963/1974	1 347	-	-	4 197	-	-	5 544	15 961
Summa projekt				1 347	6 681	8 203	4 197	0	30	20 458	59 161
Summa Väst				81 285	13 571	34 454	9 728	0	1 888	140 926	883 449
SYD											
KONTOR/BUTIK											
Allartorpet 22	Jägerhorns väg 6	Huddinge	1986	818	1 267	630	-	-	-	2 715	34 800
Allartorpet 23	Jägerhorns väg 8	Huddinge	1987	1 315	2 906	-	-	-	-	4 221	57 700
Arrendatorn 15	Jägerhorns väg 3-5	Huddinge	1987	509	650	210	-	-	-	1 369	8 843
Arrendatorn 16	Jägerhorns väg 1	Huddinge	1987	628	877	-	-	-	-	1 505	9 362
Drevern 1&3	Gråhundsvägen 82-84	Stockholm	1970/1995	1 215	2 745	-	-	-	-	3 960	32 000
Ellipsen 3	Ellipsvägen 11	Huddinge	1993	2 082	-	1 376	-	-	-	3 458	16 910
Getholmen 1	Ekholmsvägen 32-36	Stockholm	1982	5 933	-	2 116	-	-	-	8 049	34 737
Getholmen 2	Måsholmstorget 1-13	Stockholm	1990	5 340	-	381	-	-	-	5 721	55 600
Haifa 1	Tegeluddsvägen 97	Stockholm	1962	3 749	-	-	-	-	-	3 749	0
Hästholmen 2	Ekholmsvägen 23	Stockholm	1985	1 215	-	-	-	-	-	1 215	9 841
Landningsbanan 3	Flygfältsgatan 18, 20	Stockholm	1984	-	-	-	1 000	-	-	1 000	6 161
Renseriet 25	Bolidenv 12, 16/Tjurhornsg 3	Stockholm	1910	1 160	-	212	80	-	-	1 452	7 365
Renseriet 26	Bolidenv 14-16/Tjurhornsg 3	Stockholm	1965	1 500	436	534	167	-	-	2 637	19 337
Sicklaön 393:4	Vikdalsvägen 50	Nacka	1990	3 584	-	421	-	-	-	4 005	42 400
Sicklaön 394:5	Vikdalsgränd 10	Nacka	1991	1 654	-	151	-	-	-	1 805	16 269
Tjurhornet 15	Huddingevägen 103-109	Stockholm	1986	19 081	575	3 576	-	-	6	23 238	169 176
Varpen 8	Smista Allé 36	Huddinge	2009	11 291	-	-	-	-	-	11 291	44 200
Visiret 2 B & C	Smista Allé 42	Huddinge	2006	7 500	-	-	-	-	-	7 500	62 000
Visiret 2 F	Smista Allé 46-48	Huddinge	2009	4 895	-	-	-	-	-	4 895	41 520
Summa kontor/butik				73 469	9 456	9 607	1 247	0	6	93 785	668 221

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	1 520	-	5 447	-	-	-	6 967	19 740	T
Charkuteristen 6	Slakthusgatan 20	Stockholm	1955	-	1 066	1 139	186	-	-	2 391	6 726	T
Charkuteristen 8	Slakthusgatan 22	Stockholm	1968	548	-	4 717	-	-	-	5 265	15 533	T
Dagskiftet 4	Elektravägen 10	Stockholm	1945	358	-	1 352	-	-	-	1 710	4 930	T
Elektra 3	Västbergavägen 25	Stockholm	1946	1 187	235	6 025	-	-	-	7 447	20 781	
Godståget 1	Transportvägen 7-9	Stockholm	1985	1 818	-	10 830	400	-	-	13 048	77 503	
Hantverkaren 2	Hantverkarvägen 9	Botkyrka	1976/1979	-	-	-	5 790	-	-	5 790	20 628	
Kumla Hage 3	Kumla Gårdsväg 24 A-B	Botkyrka	1985	-	-	1 889	-	-	-	1 889	6 965	
Kumla Hage 13	Kumla Gårdsväg 24 C	Botkyrka	1990	-	-	1 630	-	-	-	1 630	7 066	
Lagerhallen 2	Brunnbyvägen 2-4/Partihandelsvägen 27-45	Stockholm	1975	2 194	-	7 560	-	-	3 609	13 363	47 466	T
Linde Torp 8	Bolidenvägen 8-10	Stockholm	1929	574	67	1 141	-	-	-	1 782	14 486	B
Mästaren 1	Kumla Gårdsväg 21	Botkyrka	1983/1986	-	-	17 937	3 103	-	-	21 040	82 702	
Sandhagen 6	Slakthusgatan 9	Stockholm	1967	1 521	-	2 659	-	-	-	4 180	14 184	T
Skarpnäs 5:10	Skarpnäsvägen 14	Nacka	2008	-	-	5 642	-	-	-	5 642	22 492	*
Stensättra 7	Strömsättravägen 16	Stockholm	1974	-	-	5 288	-	-	-	5 288	19 200	T
Visiret 2 A	Smista Allé 44	Huddinge	2004	-	-	-	2 690	-	-	2 690	19 704	
Summa lager/industri				9 720	1 368	73 256	12 169	0	3 609	100 122	400 106	
PROJEKT												
Saltmossen 3	Kumla Gårdsväg 21	Botkyrka	-	-	-	5 300	-	-	-	5 300	7 400	
Varpen 8 C	Smista Allé 32	Huddinge	2010	1 390	-	-	-	-	-	1 390	0	
Summa projekt				1 390	0	5 300	0	0	0	6 690	7 400	
OBEBYGGD MARK												
Smista Park	Smista Allé	Huddinge	-	-	-	-	-	-	-	-	28 558	B
Summa obebyggd mark				0	0	0	0	0	0	0	28 558	
Summa Syd				84 579	10 824	88 163	13 416	0	3 615	200 597	1 104 285	
SUMMA FASTIGHETS AB BROSTADEN				279 794	35 912	212 890	33 481	0	7 348	569 425	3 669 407	

Anm: * = Förvärv, T = Tomträtt, A = Arrende, B = Outnyttjad byggrätt

Definitioner

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i procent av summan av fastigheternas verkliga värde enligt intern värdering med avdrag för förvärvade ej tillträdde fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdde fastigheter vid periodens utgång.

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 fastighets specifika 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.brostaden.se

merVärden

