

Styrelsen för

## I4/A1 Garnisonsfastigheter AB

556547-8756

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport förändring eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	19



**I4/A1 Garnisonsfastigheter AB**  
**556547-8756**

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Smedstad 1:21 i Linköping.  
Fastigheten är uthyrd till lokalhyresgäster.

Ekonomisk förvaltningen handhas av Accountor AB.

### Viktiga händelser under räkenskapsåret

Den 11:e mars 2016 såldes I4/A1 Garnisonsfastigheter AB av Regementsfastigheter R Holding AB till Intea Fastigheter AB. Tillträde skedde den 1:a juni 2016.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Hysesintäkter	123 838	120 598	121 815	120 449	120 024
Resultat efter finansiella poster	3 815	51 259	35 699	18 598	19 353
Balansomslutning	886 927	984 284	825 163	804 106	797 498

### Koncernförhållanden

Bolaget ingår i en koncern där Intea Fastigheter AB, org.nr 559027-5656 med säte i Stockholm, är moderbolag.

### Finansiella instrument

Upplysningar om företagets finansiella instrument, mål och tillämplade principer för finansiell riskstyrning finns i not 3 gällande risker och riskhantering.

### Förslag till disposition av bolagets resultat

*(belopp i kronor)*

Till årsstämman förfogande står enligt balansräkningen:

balanserat resultat	76 673 897
årets resultat	1 230 921
	<hr/>
	77 904 818

Styrelsen föreslår att vinstmedlen:

balanseras i ny räkning	77 904 818
	<hr/>
	77 904 818

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.



**I4/A1 Garnisonsfastigheter AB**  
**556547-8756**

**Resultaträkning**

*Belopp i tkr*

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	4	123 838	120 598
Övriga rörelseintäkter		<u>3 625</u>	<u>9 790</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift- och underhållskostnader	4,6	-32 418	-31 027
Fastighetsskatt	4	<u>-6 628</u>	<u>-5 917</u>
<b>Driftöverskott</b>		<b>88 417</b>	<b>93 444</b>
Avskrivningar enligt plan på materiella anläggningstillgångar	12	<u>-45 905</u>	<u>-31 487</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>42 512</b>	<b>61 957</b>
Centrala administrationskostnader		<b>-14 446</b>	<b>-3 852</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>28 066</b>	<b>58 105</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	8	37	180
Räntekostnader och liknande kostnader	9	<u>-24 288</u>	<u>-7 026</u>
		<b>-24 251</b>	<b>-6 846</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 815</b>	<b>51 259</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	10		
Förändring periodiseringsfond		-778	-
Förändring överavskrivningar		-1 446	5 863
Avsättning ersättningsfond		-	5 199
Koncernbidrag		<u>-</u>	<u>-57 639</u>
		<b>-2 224</b>	<b>-46 577</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 591</b>	<b>4 682</b>
<b>Skatt</b>	11		
Aktuell skatt		-514	-
Uppskjuten skatt		<u>154</u>	<u>-1 067</u>
		<b>-360</b>	<b>-1 067</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 231</b>	<b>3 615</b>

Årets resultat överensstämmer med övrigt totalresultat.

†

I4/A1 Garnisonsfastigheter AB  
556547-8756

## Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<i>belopp i tkr</i>			
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	787 487	720 414
Pågående nyanläggning	13	5 777	103 196
		<u>793 264</u>	<u>823 610</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>793 264</b>	<b>823 610</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	14	3 516	3 926
Fordringar hos koncernföretag		83 484	151 085
Skattefordringar		3 017	4 242
Övriga fordringar		3 456	1 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	190	352
		<u>93 663</u>	<u>160 674</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>93 663</b>	<b>160 674</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>886 927</b>	<b>984 284</b>

tb

**I4/A1 Garnisonsfastigheter AB**  
**556547-8756**

<b>Balansräkning, forts</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<i>belopp i tkr</i>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Reservfond		200	200
		<u>1 200</u>	<u>1 200</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		76 673	73 058
Årets resultat		1 231	3 615
		<u>77 904</u>	<u>76 673</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>79 104</b>	<b>77 873</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>16</b>	<b>17 886</b>	<b>15 661</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter	<b>17</b>	9 070	9 224
<b>Summa avsättningar</b>		<u><b>9 070</b></u>	<u><b>9 224</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	<b>19</b>	642 393	644 688
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u><b>642 393</b></u>	<u><b>644 688</b></u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		6 311	7 182
Skulder till koncernföretag		82 182	199 257
Övriga skulder		156	89
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>18</b>	49 825	30 310
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u><b>138 474</b></u>	<u><b>236 838</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>886 927</b>	<b>984 284</b>

†

**I4/A1 Garnisonsfastigheter AB**  
**556547-8756**

**Rapport över förändring eget kapital**

*Belopp i tkr*

		<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv - fond</b>	<b>Balanserade vinstmedel</b>	<b>Totalt kapital</b>
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>2015-01-01</b>	1 000	200	73 058	74 258
Årets resultat				3 615	3 615
<i>Summa totalresultat</i>				<i>3 615</i>	<i>3 615</i>
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>1 000</b>	<b>200</b>	<b>76 673</b>	<b>77 873</b>
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>2016-01-01</b>	1 000	200	76 673	77 873
Årets resultat				1 231	1 231
<i>Summa totalresultat</i>				<i>1 231</i>	<i>1 231</i>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>1 000</b>	<b>200</b>	<b>77 904</b>	<b>79 104</b>

10 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

Ingen fördelning på olika aktieslag finns varvid samtliga aktier har lika stor rätt till röster och kapital i i bolaget.





## Kassaflödesanalys

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<i>belopp i tkr</i>			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		3 815	51 259
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	22	45 905	31 486
		<u>49 720</u>	<u>82 745</u>
Betald skatt		711	-1 550
<b>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>50 431</b>	<b>81 195</b>
Kortfristiga fordringar		65 786	-123 526
Kortfristiga skulder		<u>-98 362</u>	<u>178 785</u>
		-32 576	55 259
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>17 855</b>	<b>136 454</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av och investering i fastigheter	12	<u>-15 560</u>	<u>-65 531</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-15 560</b>	<b>-65 531</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av skuld		-2 295	-13 284
Lämnade koncernbidrag		<u>-</u>	<u>-57 639</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 295</b>	<b>-70 923</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Likvida medel vid årets början		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

**I4/A1 Garnisonsfastigheter AB**  
**556547-8756**

## **NOTER**

*belopp i tkr om inget annat anges*

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Denna årsredovisning avges per 2016-12-31 och avser I4/A1 Garnisonsfastigheter AB (org nr 556547-8756) med säte i Stockholm, Sverige. Bolagets huvudkontor är i Stockholm, adress Kungsträdgårdsgatan 16, 111 47 Stockholm.

Årsredovisningen för I4/A1 Garnisonsfastigheter AB har godkänts av styrelsen den 30 juni 2017 och att föreläggas årstämman för fastställande den 30 juni 2017. Inga händelser har inträffat efter rapportperiodens slut som föranleder justeringar av redovisade belopp.

### **Grunder för upprättande av redovisningen**

#### **Lagar och regler**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (ÅRL) samt de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) med undantag och tillägg som anges i den av rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR2 Redovisning för juridiska personer. Bolagets redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

#### **Redovisningsvaluta**

De finansiella rapporterna presenteras i företagets redovisningsvaluta som är svenska kronor.

#### **Koncernbidrag**

Bolaget tillämpar alternativregeln i enlighet med RFR2 vilket innebär att både lämnade och erhållna koncernbidrag i sin helhet redovisas som bokslutsdisposition.

#### **Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren.

Lämnade aktieägartillskott aktiveras och redovisas som aktier och andelar.

#### **Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas**

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering från och med 2018. Bolaget planerar inte att förtidstillämpa IFRS 9.

Standarden innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas.

En nedskrivningsmodell införs som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster.

Även principerna för säkringsredovisning förändras, bl.a. med syfte att förenkla och att öka

samstämmigheten med företags interna riskhanteringsstrategier.

Utvärderingen av effekterna på bolagets redovisning när IFRS 9 börjar tillämpas pågår.

Den preliminära bedömningen är att IFRS 9 inte får några väsentliga effekter för bolaget.

Fordringarna består i huvudsak av hyresfordringar avseende förskotts betalning med mycket låg kreditrisk.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersätter från och med 2018 existerande IFRS relaterade till intäktsredovisning. Bolagets intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter som redovisas enligt IAS

17 Leasingavtal. IFRS 15 blir endast tillämplig på för säljning av förvaltningstjänster och media.

Bolaget planerar inte att förtidstillämpa IFRS 15. Utvärderingen av effekterna på koncernens redovisning

när IFRS 15 börjar tillämpas pågår och bedöms i allt väsentligt endast kunna leda till en ökad uppdelning

av intäkter på hyresintäkter och övriga intäkter. IFRS 15 medför även utökade upplysningskrav.







**I4/A1 Garnisonsfastigheter AB**  
**556547-8756**

**Intäkter**

Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkterna fördelas över tiden enligt avtalens innebörd, vilket bland annat innebär att hyresrabatter redovisas i den period de avser.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker.

Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (exempelvis försenad hyregästanpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

**Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader**

*Fastighetskostnader*

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

*Finansiella intäkter och kostnader*

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

**Leasingavtal**

Leasingavtal där alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Bolagets samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Principen framgår av avsnittet intäkter.

**Skatt**

*Aktuell skatt*

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justeras för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerad med aktuell skatt som är hänförlig till tidigare perioder

*Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilket innebär att uppskjutna skatteskulder redovisas i balansräkningen för alla temporära skillnader som uppkommer mellan det bokförda och det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder.

Uppskjuten skattefordring avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den omfattning det är troligt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattemässiga överskott.

Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran eller skatteskulden regleras.

Den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver särredovisas inte utan ingår i obeskattade reserver.



**I4/A1 Garnisonsfastigheter AB**  
**556547-8756**

**Anläggningstillgångar**

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärde när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst eller förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttras, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
Byggnader	2
Byggnadsinventarier	10-20
Markanläggningar	5
Maskiner och inventarier	20
Hysesgästanpassningar	Kontraktets längd

**Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungliga anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparation och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

**Nedskrivningar**

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

**Inventarier**

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på bedömd nyttjandeperiod och görs på anskaffningsvärdet.



**I4/A1 Garnisonsfastigheter AB**  
**556547-8756**

**Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel och kundfordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och låneskulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader.

*Likvida medel*

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och kortfristiga placeringar.

Kassa och bank bokförs till nominella belopp vilket anses motsvara verkligt värde.

*Kundfordringar*

Kundfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde, minskat med eventuella reserveringar för värdeminskning. En reservering av kundfordringar görs när det finns objektiva riskbedömningar för att bolaget inte kommer att få betalt. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av den bedömda framtida betalningen.

Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen som en rörelsekostnad.

*Låneskulder*

Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte bolaget har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalningen åtminstone 12 månader efter balansdagen.

*Övriga finansiella tillgångar och skulder*

Övriga finansiella tillgångar redovisas med det belopp som förväntas inflyta. Övriga finansiella skulder redovisas till nominellt belopp. Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas utan diskontering då den förväntade löptiden är mindre än 1 år.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod, innebärande att uppgifterna hämtas från resultat- och balansräkningen.

**Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar**

För att kunna upprätta redovisning enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt.

Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningarna ge en betydande påverkan på bolagets resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av avkastningskrav. Intea inhämtar oberoende värderingar av samtliga fastigheter kvartalsvis.

**Not 3 Risker och riskhantering**

Styrelsen har det övergripande ansvaret för styrning och kontroll. Styrelsen fastställer principer samt övergripande riktlinjer och säkerställer att dessa tillämpas i organisationen.

Ledningen ansvarar således för att riskerna hanteras och prioriteras i enlighet med styrelsens beslut.

Ansvarsområdena för styrelsen fastställs i styrelseinstruktioner. Styrelsen har också ett ansvar för att se till att styrelsen i dotterbolag fastställer och följer principer och övergripande riktlinjer för styrning och kontroll.

**I4/A1 Garnisonsfastigheter AB**  
**556547-8756**

**Kapitalrisk**

Bolaget har som målsättning att bibehålla aktiekapitalet intakt. Som kapital inräknas samtliga delar av det egna kapitalet.

**Likviditetsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet.

Likviditetsrisken begränsas av att summan av likvida medel och bekräftade kreditlöften minst motsvarar 100% av lånefall inom 12 månader.

Likviditetsrisk finansiella skulder	2016-12-31		
	1 år	2-5 år	över 5 år
Skulder till koncernföretag	–	642 393	–
Övriga finansiella skulder	–	–	–
	–	<b>642 393</b>	–

	2015-12-31		
	1 år	2-5 år	över 5 år
Skulder till koncernföretag	–	644 688	–
Övriga finansiella skulder	–	–	–
	–	<b>644 688</b>	–

**Marknadsrisk**

Marknadsrisk är risken för förluster på grund av förändringar i marknadsvariabler och/eller marknadsförutsättningar inom en viss tidshorisont. Ränterisken är risken för de förändringar i statslåne och/eller marknadsräntor och kreditmarginaler som påverkar upplåningskostnaden.

**Kreditrisk**

Med kreditrisk avses risken för förlust pga motpartens ovilja eller oförmåga att reglera sina skyldigheter. För att begränsa motpartsrisken accepteras endast motparter med hög kreditvärdighet och/eller att engagemanget per motpart är begränsat.

Maximal kreditrisk	2016-12-31	2015-12-31
Hyses- och kundfordringar	3 516	3 926
Fordringar hos koncernföretag	83 484	151 085
Övriga fordringar	3 456	1 069
	<b>90 456</b>	<b>156 080</b>

Den maximala kreditrisken enligt ovan överensstämmer med bokfört värde.

Kreditrisken för ovanstående fordringar bedöms som minimal.

**I4/A1 Garnisonsfastigheter AB**  
**556547-8756**

	<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
<b>Not 4</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Driftnetto</b>		
Hysesintäkter	127 463	130 388
<i>Fastighetskostnader</i>		
Drift	-22 347	-23 569
Underhåll	-10 071	-7 458
Fastighetsskatt	-6 628	-5 917
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>88 417</b>	<b>93 444</b>

**Not 5 Intäkternas fördelning - operationella leasingavtal**

Företaget har ingått operationella leasingavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 5 år. Längre avtal förekommer där med betydande investeringar sker utifrån hyresgästers önskemål.

*Minimileasingavgifter*

<i>Årshyror</i>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Förfall inom 1 år	127 100	126 740
Förfall senare än 1 år men inom 5 år	509 715	472 698
Förfall senare än 5 år	127 188	235 870
<b>Summa</b>	<b>764 003</b>	<b>835 308</b>

Av den kontrakterade hyran utgörs 98% (98%) av kommersiella hyreskontrakt och 2% (2%) av garagekontrakt.

	<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
<b>Not 6</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Arvode till revisor</b>		
Revisionsuppdrag	—	50
	<b>—</b>	<b>50</b>

Arvodet till revisorerna betalas från år 2016 av Intea Fastigheter AB. Under detta år är KPMG revisorer, tidigare revisionsbyrå var EY.

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisning och bokföring samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt genom rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

**Not 7 Personal**

	<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
<b>Personal</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Medeltalet anställda</b>		
Kvinnor	1	1
Män	4	4
	<b>5</b>	<b>5</b>

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått till följande belopp:

<i>Övriga anställda</i>		
Löner och ersättningar	1 985	1 711
Pensionskostnader	209	167
Sociala avgifter	697	601
	<b>2 891</b>	<b>2 479</b>

**Avtal om avgångsvederlag**

Inga avtal har träffats innehållande avgångsvederlag eller liknande uppgörelser.



**I4/A1 Garnisonsfastigheter AB**  
**556547-8756**

<b>Not 8</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ränteintäkter koncernföretag	–	150
	Övriga ränteintäkter	37	30
		<u>37</u>	<u>180</u>
		<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande kostnader</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Räntekostnader koncernföretag	-24 288	-5 644
	Övriga räntekostnader	–	-1 382
		<u>-24 288</u>	<u>-7 026</u>
		<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
<b>Not 10</b>	<b>Bokslutsdispositioner</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Förändring av periodiseringsfond	-778	–
	Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-1 446	5 863
	Avsättning ersättningsfond	–	5 199
	Lämnade koncernbidrag	–	-57 639
		<u>-2 224</u>	<u>-46 577</u>
		<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
<b>Not 11</b>	<b>Skatt</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Skatt på årets resultat</b>		
	Aktuell skatt	-514	–
	Uppskjuten skatt	154	-1 067
		<u>-360</u>	<u>-1 067</u>
	<b>Avstämning av redovisad skatt</b>		
	Redovisat resultat före skatt	1 591	4 682
	Skatt på resultatet enligt gällande skattesats 22,0%	-350	-1 030
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	8	1 074
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-172	-44
	<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-514</b>	<b>0</b>




**I4/A1 Garnisonsfastigheter AB**  
**556547-8756**

<b>Not 12 Förvaltningsfastigheter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Byggnader</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	916 514	876 024
Omklassificeringar	-193 828	-
Nyanskaffningar/färdigställda till- och ombyggnader	95 838	40 490
	<b>818 524</b>	<b>916 514</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-220 006	-197 274
Omklassificeringar	7 100	-
Årets avskrivning enligt plan	-14 414	-22 732
	<b>-227 320</b>	<b>-220 006</b>
	<b>591 204</b>	<b>696 508</b>
<b>Byggnadsinventarier</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	93 006	91 932
Omklassificeringar	193 828	-
Nyanskaffningar	5 550	1 074
	<b>292 384</b>	<b>93 006</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-87 240	-79 976
Omklassificeringar	-7 100	-
Årets avskrivning enligt plan	-30 000	-7 264
	<b>-124 340</b>	<b>-87 240</b>
	<b>168 044</b>	<b>5 766</b>
<b>Markanläggningar</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	29 828	29 828
Nyanskaffningar	11 590	-
	<b>41 418</b>	<b>29 828</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 281	-14 790
Årets avskrivning enligt plan	-1 491	-1 491
	<b>-17 772</b>	<b>-16 281</b>
	<b>23 646</b>	<b>13 547</b>
<b>Mark</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 593	4 593
	<b>4 593</b>	<b>4 593</b>
<b>Utgående bokfört värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>787 487</b>	<b>720 414</b>
<b>Verkligt värde</b>		
Byggnader och mark	2 034 000	1 919 500




**I4/A1 Garnisonsfastigheter AB**  
**556547-8756**

Bolaget genomför kvartalsvis en extern värdebedömning av bolagets fastighetsbestånd. Metod för värdering beskrivs i not 2, avsnitt angående förvaltningsfastigheter.

Fastigheternas skattemässiga restvärde understiger bokföringsmässigt restvärde med 42 320 tkr (41 927) tkr.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten:

<u>Fastighet</u>	<u>Kommun</u>	<u>Yta</u>	<u>Byggår/ ombyggn.år</u>
Linköping Smedstad 1:21	Linköping	77927 kvm	1922/2001-2013

*Värderingsmetodik*

Samtliga värderingsobjekt har per sista december 2016 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från det oberoende värderingsinstitutet Forum Fastighetsvärdering. Värderingen har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder och baseras på en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Avkastningsbaserad värdering bygger på en prognos över framtida kassaflöden där nuvärdet av framtida betalningsströmmar beräknas. Ortpriisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp ligger som grund för bedömning av marknadens direktavkastningskrav. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Inteas företagsledning bedömer att några avvikelser inte föreligger avseende marknadsmässiga nivåer på hyresinbetalningar eller drifts- och underhållskostnader.

*Värderingsmodell*

+ Hyresinbetalningar  
Driftutbetalningar  
= **Driftnetto**  
Investeringar  
= Fastighetens kassaflöde

*Värderingsunderlag*

Driftsnettot baseras på marknadsanpassade hyresintäkter. Hyresintäkterna marknadsanpassas genom att befintliga hyror justeras med nytecknade och omförhandlade hyresavtal samt med hänsyn till förväntad hyresutveckling. Den långsiktiga vakansen har bedömts av värderarna och Intea tillsammans. Driftutbetalningar inkluderar utbetalningar för fastighetens normala drift. Bedömningen om driftutbetalningar är baserad på budget samt tidigare års utfall kompletterat med de oberoende värderarnas erfarenheter. Fastighetens underhållsnivå bestäms utifrån aktuellt skick kompletterat med bedömningar om framtida underhållsbehov. Investeringsbehovet bedöms utifrån aktuellt skick med tillägg för kommande projekt.

*Sammanfattning*

Värdetidpunkt	31 december 2016
Verkligt värde	2 034 mkr
Kalkylperiod	10 till 20 år

Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	Mellan 5,3 till 6,3 procent
Kalkylränta för nuvärdeberäkning av kassaflöde	Mellan 5,3 till 7,9 procent
Kalkylränta för nuvärdeberäkning av restvärde	Mellan 7,4 till 8,3 procent
Långsiktig inflationsutveckling	2 procent



**I4/A1 Garnisonsfastigheter AB**  
**556547-8756**

**Not 13 Pågående om- och tillbyggnad**

Ingående nedlagda kostnader	103 196	79 228
Under året nedlagda kostnader	5 769	23 968
Överfört till byggnader	-102 529	-
Överfört till inventarier	-	-
Kostnadsförda investeringar	-659	-
	<u>5 777</u>	<u>103 196</u>

<b>Not 14 Kundfordringar</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Hyses- och kundfordringar	3 516	3 927
	<u>3 516</u>	<u>3 927</u>

<i>Åldersanalys</i>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ej förfallet	1 989	2 491
Förfallet 1-30 dagar	74	-
Förfallet 31-60 dagar	258	63
Förfallet över 60 dagar	1 195	1 373
	<u>3 516</u>	<u>3 927</u>

Alla förfallna fordringar prövas individuellt varvid en reservering sker om risk för kreditförlust föreligger

<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Övriga förutbetalda drifts- & administrationskostnader	190	352
	<u>190</u>	<u>352</u>

<b>Not 16 Obeskattade reserver</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<i>Periodiseringsfonder</i>		
Inkomstår 2012	779	779
Inkomstår 2013	5 678	5 678
Inkomstår 2014	5 382	5 382
Inkomstår 2016	778	-
	<u>778</u>	<u>-</u>
<i>Avskrivning utöver plan</i>		
Inventarier	5 269	3 822
	<u>17 886</u>	<u>15 661</u>

<b>Not 17 Avsättningar för skatter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Uppskj. skatteskuld hänförlig till anläggningstillgångar	9 070	9 224
	<u>9 070</u>	<u>9 224</u>

<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Förutbetalda hyresintäkter	36 863	28 739
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 962	1 571
	<u>49 825</u>	<u>30 310</u>

fr

I4/A1 Garnisonsfastigheter AB  
556547-8756

**Not 19** Upplysningar om närstående

	<u>Moderbolag</u>	<u>Koncernbolag</u>
Inköp	14 446	-
Kortfristiga fordringar	83 484	-
Långfristiga skulder	642 393	-
Kortfristiga skulder	20 969	61 213

Inga övriga transaktioner eller utestående fordringar/skulder än ovan angivna finns med övriga koncernbolag, intressebolag, styrelseledamöter eller andra närstående. Internpriser baseras på självkostnadprincipen, dock högst marknadspris.

<i>Skulder till koncernföretag</i>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	642 393	644 688
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	-	-
	<u>642 393</u>	<u>644 688</u>

Bolagets samtliga koncerninterna lån löper rörligt.

**Not 20** Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel, med belopp i kr.

**Styrelsens förslag till vinstdisposition**

Fritt eget kapital	76 673 897
Årets resultat	1 230 921

**Till årsstämman förfogande stående medel** **77 904 818**

balanseras i ny räkning 77 904 818

**Summa** **77 904 818**

<b>Not 21</b> Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetsinteckningar ställda för egna skulder	624 000	624 000
Varav i eget förvar	624 000	624 000
Eventalförpliktelser	-	-
	<u>624 000</u>	<u>624 000</u>

<b>Not 22</b> Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Avskrivningar	45 905	31 487
Nedskrivning relaterad till brand	-	-
	<u>45 905</u>	<u>31 487</u>

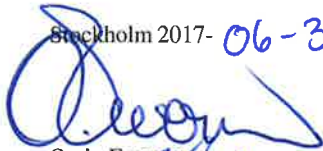
†



**I4/A1 Garnisonsfastigheter AB**  
**556547-8756**

<b>Not 23</b>	<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Erhållen ränta	37	180
	Erlagd ränta	24 288	5 648

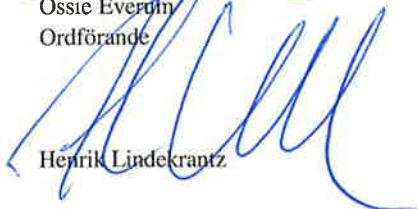
Stockholm 2017- 06-30



Ossie Everaen  
Ordförande



Christian Haglund



Henrik Lindekrantz

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017- 06-30

KPMG AB



Peter Dahllöf  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i I4/A1 Garnisonsfastigheter AB, org. nr 556547-8756

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för I4/A1 Garnisonsfastigheter AB för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av I4/A1 Garnisonsfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till I4/A1 Garnisonsfastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 26 april 2016 med modifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för I4/A1 Garnisonsfastigheter AB för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till I4/A1 Garnisonsfastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm 2017-06-30

KPMG AB



Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

