





**Tobin Properties**  
Årsredovisning 2015





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

5	Case: År	32	Förändring av eget kapital	41
6	STYRELSE	36	Kassaflödesanalys	48
9	LEDNING	37	Nyckeltal	49
10	FINANSIELLA RAPPORTER 2015	38	NOTER	50
13	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	39	REVISIONSBERÄTTELSE	54
16	RÄKENSKAPER	44	AKTIEN OCH ÄGARNÄ	56
24	Resultaträkning	44	AKTIEÄGARINFORMATION	59
28	Balansräkning	45		



NO 42

4 ROK 90 KVM  
PLAN II  
TERRASS, BALKONG  
ENTRE TRAPPHUS A



## TOBIN PROPERTIES I KORTHET

### AFFÄRSIDEN

Tobin Properties affärsidé är att utfylla den moderna storstadsinnehålls behov utveckla funktionella och välsitigade bostäder.

### VISION

Tobin Properties vision är att utveckla stadsbilden med nya bostäder som engagerar och ger högre livskvalitet samt har en särskiljande arkitektur och design.

### AFFÄRSMODELL

Tobin Properties förvärvar och utvecklar fastigheter i syfte att skapa moderna och efterfrågade bostäder i attraktiva lägen. Affärsprocessen omfattar projektering, fastighetsförvärf, strukturering, finansiering, projektering, försäljning, genomförande samt överlämningsfärdigställande. Tobin Properties agerar byggherre genom nybildade bostadsrättsföreningar. Fastighetsrättsåtgärderna avyttras genom försäljning av rörelseobjekt. Därigenom uppstår det netto som äger Tobin Properties rörelseintäkter. Under projektperioden uppstår även löpande nettokostnader i projektet, men dessa är av mindre betydelse.

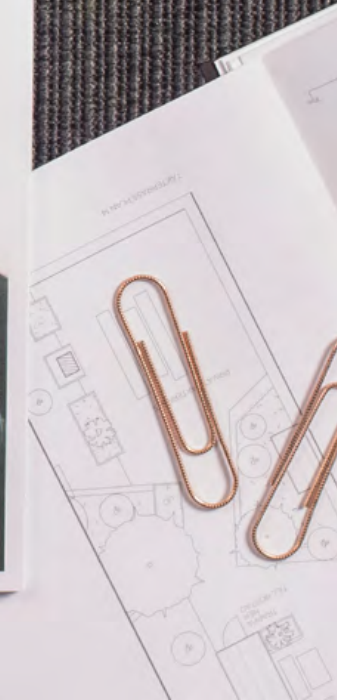
### STRATEGI


Tobin Properties är ett fastighetsutvecklingsföretag med inriktning på attraktiva bostadsområden, främst i Stockholm med närfororter. Tobin Properties samarbetar med ledande arkitekter och konsulter för utformningen och mer utvalda miljöer för försäljningen av bostäderna. För uppförandet av bostäderna upptjänst Tobin Properties entreprenadstjänster från valkvalificerade byggföretag.

### FINANSIELLA MÅL

Tobin Properties målsättning är att projektmarginalen, uttryckt som projektvinst ställd i relation till de totala intäkterna, skall uppgå till 20 %.

*Tobin Properties målsättning är att projektmarginalen, uttryckt som projektvinst ställd i relation till de totala intäkterna, skall uppgå till 20 %.*



A hand holding a pen is positioned over a detailed architectural illustration of a cityscape, featuring various buildings and structures. The scene is set against a light, hazy background. The text is printed in a serif font, slightly tilted to the right.

*Jobin Properties målsättning är att projektmarginalen, uttryckt som projektvinst ställd i relation till de totala intäkterna, skall uppgå till 20 %.*

## MARKNAD UNDER TILLVÄXT



För många av Tobin Properties kunder är det också viktigt att själva följa en hållbar livsstil, vilket kräver nya smarta lösningar.

Tobin Properties verkar i Stockholmsområdet, en region präglad av bostadsbrist på grund av ökad inflyttning. För Tobin Properties är det en möjlighet att växa verksamheten ytterligare, men det kräver även ett erbjudande som står sig i den hårda konkurrensen.

### STOCKHOLM — EN SNABBVAXANDE REGION

Stockholm är en av de snabbast växande regionerna i Västeuropa. Stockholmsområdet, Tobin Properties primära marknad, växer även snabbare än resten av Sverige. Under det senaste decenniet har antalet invånare i Stockholms kommun vuxit med cirka 325 000 personer, vilket motsvarar en ökning på 17 procent. Framöver förväntas befolkningstillväxten i de områden som Tobin Properties är verksamma inom att växa dubbelt så snabbt som landet i sin helhet.

Utifrån denna tillväxttakt har Stockholms stad gjort en uppskattning att behovet av bostäder uppgår till 10 000 nya bostäder varje år i tio år, någonting som gynnar såväl Tobin Properties som dess konkurrenter. Till 2030 är målet att 140 000 nya bostäder ska planeras och byggas i Stockholms stad.

### FOLKMÄNGD STOCKHOLMS LÄN



### GYNNSAMMA MAKROEKONOMISKA FAKTORER

Det finns flera faktorer som bidrar till goda förutsättningar för fortsatt tillväxt på fastighetsmarknaden i Stockholm. Förutom underskott av bostäder bidrar även det låga ränteläget och den relativt stabila arbetsmarknaden. Utvecklingen på fastighetsmarknaden påverkas också av konjunktur- och löneutvecklingen som varit gynnsamma för Tobin Properties affär.

### HÅLLBARHET OCH INDIVIDANPASSNING I FOKUS

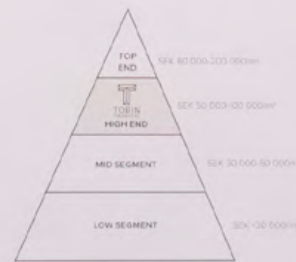
Efterfrågan på hållbara bostäder ökar vilket ställer höga krav på bland annat boiag inom fastighetsbranschen. För många av Tobin Properties kunder är det också viktigt att själva följa en hållbar livsstil, vilket kräver nya smarta lösningar.

Design, kvalitet och eftertanke förväntas i nyproduktion, vilket kunderna även är benägna att betala en premie för. För att säkerställa en konkurrenskraftig position på marknaden behöver Tobin Properties och dess konkurrenter i allt större utsträckning kund- och individanpassa sina erbjudanden.

### EN KONKURRENSUTSATT MARKNAD

En växande stad, fortsatt inflyttning och människors förändrade livsstil gör att så gott som alla bedömare förväntar sig en fortsatt mycket stor efterfrågan på funktionella och välutrustade bostäder i Stockholmsområdet.

Detta innebär också att konkurrensen inom fastighetsutvecklingsbranschen hårdnar. Det som särskiljer Tobin Properties från sina konkurrenter är att projektet alltid utgår från kundens behov: att företaget håller en hög ambitionsnivå gällande både interiören och exteriören samt att Tobin Properties vill bidra till att utveckla hela stadsbilden. Baserat på noggrann analys har Tobin Properties valt att rikta in sig mot ett tydligt specifikt segment som är köpstarkt och därmed erbjuder en mindre exponering mot volatilitet i marknaden. Utifrån antal köpare och total köpkraft, är det ett relativt stort segment. Noggrann marknadsresearch har även visat att de uppskattar design, arkitektur och kvalitet vilket passar väl ihop med Tobin Properties affärsidé.



Tobin Properties bostadsköpare återfinns således primärt bland hushåll med goda inkomster och stabil ekonomi. Bostadsköparna är ofta människor som föredrar att bo i innerstaden eller i attraktiva närorter. De väljer etablerade stadsdelar och områden och är villiga att betala extra för nyproduktion.

NO 42

8 RÖK, 30 FVM  
KLAR T  
TERRASS, BALKONG  
ENTRÉ TRAPPHUSA



#### 2010

Tobin Properties grundas av Erik Karlén och Johan Varland  
Förvärvar Ösby Park i Djursholm

#### 2011

Förvärvar Etaget på Kungsholmen  
Förvärvar Soherassen i Saltjöbaden

#### 2012

Byggstartar Ösby Park och Soherassen  
Ehåller markanvisning på två markområden i  
Norra Djurgårdstaden och på Årstafältet från Stockholms stad

#### 2013

Förvärvar Sprängaren 6 i Sundbyberg  
(Vintergatan, Arkaden och Etapp C)  
Färdigställer och överlämnar Ösby Park

#### 2014

Säljerstartar Vintergatan, Arkaden och Etaget  
Färdigställer och överlämnar Soherassen  
Byggstartar Vintergatan och Etaget

#### 2015

Förvärvar del i fastighetsutvecklingsprojekt vid Tyresö golfbana  
Förvärvar Skaktären 12 i Sundbyberg  
Blir ägare till hela projekt Brofästet i Norra Djurgårdstaden  
Avyttrar Årstafältet  
Förvärvar och tillträder Gladan 5 på Västra Kungsholmen  
Nyemission av preterensaktier och stamaktier  
Förvärvar Nacka Strand 1,2 och 3 samt Toillare 3 i Nacka

## VERKSAMHETEN

### EN AKTIV FÖRVÄRVSAGENDA

Tobin Properties har sedan starten 2010 framgångsrikt utvecklat bostäder utifrån den moderna storstadsinvånarens behov.

2015 har påbörjats av flera nya förläggningar såsom Gladan 5 på Västra Kungsholmen, Skaktären 12 i Sundbyberg, Nacka Strand 1, 2 och 3 samt Toillare 3 i Nacka. Alla dessa områden passar väl in i Tobin Properties strategi att erbjuda sig på attraktiva bostadsområden. Det är områden under utveckling med goda kommunikationsförhållanden, vilket gör att de eller tillägg både av fastighetsutvecklare och potentiella köpare.

För att kunna finansiera Rivieran har Tobin Properties rest kapital under året. I november offentliggjordes en riksdagsnyemission av stamaktier till ett värde av cirka 750 miljoner kronor. Tobin Properties också är ett resultat som redovisning av bolagets stamaktier på Nasdaq First North eller motsvarande handelsplats som löv vidträder från emissionens genomförande.

Desförändringar i februari, antiterror "Tobin Properties totalt 850 000 nya preferensaktier till kursen 708 kronor. Efterfrågan var så pass stor att den första emissionen blev 700 000 preferensaktier utskickades med ytterligare 150 000 aktier.

### UTGÅNGSPUNKT I KÖPARENS BEHOV

Allt utveckla bostäder utifrån kundernas behov innebär stort fokus på design, detaljer och funktion. Det kräver också ett engagemang som går utöver giltigt och konvention. Därför har Tobin Properties en vision vars syfte är att skapa hela stadsdelar. Bostäderna som byggs ska erbjuda en god livskvalitet, men också bidra till att staden förbättras utvecklas.

Tobin Properties lutar aktivt efter områden som ger möjligheter att forma nya stadsdelar. Dessa områden kännetecknas av goda kommunikationer och utvecklad kvalitet, vilket ofta innebär i innerstadens ytterkanter eller i dess närområde. Tobin Properties bygger bostäder utifrån varje områdes specifika karaktär och förhållanden. Genom att sätta invarstadens urbana kvaliteter blir de attraktiva igen där många vill bo.



”JAG FÅR NÄSTAN  
NYPA MIG I ARMEN”



ANDREA BRÖNNEGÅRD  
KÖPARE I VINTERGATAN

VINTERGATAN  
SUNDBYBERG





är i andrahandslägenheter i Stockholm och London hittade 28 bostäder i Bronnegård drömboendet på en av favoritgatorna i gamla Sundbyberg – en Properties nyproduktion Vintergatan.

... på gårdsplanen på Vintergatan i håller ommande etapp på för fullt runt omkring... nyppen lyser gult och ljudet från arbets... i bakgrunden. Men det är ingenting... omma Andrea Bronnegård, som i janu... n två på våning fem. Att elva månader... ontrakt få sätta nyckeln i låset och kliva... var tillfredsställande nog. Och räknar... som Andrea letade efter boende har... längre än så:

från Sundbyberg men här pluggat och London. När jag kom hem till Stockholm ta efter något att köpa var Sundbyberg valet – för småstadskänslan, närheten till tätta kommunikationerna in till stan. Jag i Kungsholmen ett tag, men det var inte en förortstjej!

**UPP- OCH RINGSPROCESS**  
och Fågelsången låg överst på listan av andrea helst ville bo på, så när hon fick Properties blev hon esseråd. Men en kom var edo att köpa, der senare, ekonomiskt fäde hon runt på mäklarsidor och såg att var markerat som slutsålt på Notars hemsida och ändå på länken för att se hur projektet

**”Jag älskar att jag är den första som bor här.”**

ag plötsligt att det var en tvåa ledig. Jag g på telefonen fastän det var sent på kväll... dag skrev jag på kontraktet. Det kändes i det var meningen att jag skulle få den här

och inflyttningsprocessen med Tobin tycker Andrea gick väldigt smidigt. ngarna under väntetiden var många, och det gick enligt plan fick köparna tydlig information

**DE INFORMATION NABB ÅTERKOPPLING**

bar som HR-chef och kan med min egen erfarenhet uppskatta hur komplext och svårt det måste vara sånt här projekt i land – allt från att rådda med leverantörer och leverantörer till jobbiga ifrågasättanden – och jag måste säga att jag är imponerad

Jag tror också att man som kund måste vara förberedd med ett allt inte går exakt enligt plan, för inget i byggvärlden är exakt enligt plan. Det handlar så mycket om hur man hanterar situationen, och här tycker jag Tobias Properties gör ett väldigt bra job. Har jag haft en fråga om något så drojt eller inte fungerat så har de återkopplat snabbt och hållit mig löpande uppdaterad om hur de arbetar för att lösa situationen. Då blir det lättare att ha ett bra förhållande till lösa situationen.

Lägenheten är som gjord för Andrea, tycker hon. Läget kunde inte bli bättre, mitt i gamla Sundbybergs lugna småstadskänsla, med liv och kommunikation bara några minuter bort. Att dessutom få flytta in i en nyproducerad lägenhet adderade något ytterligare.

**FAVORITRUM VÄXLAR FRÅN DAG TILL DAG**

– Jag älskar att jag är den första som bor här. Sen är jag väldigt förtjust i hur interiören i lägenheten är ritad. Fönstren som går från golv till tak, den öppna planlösningen och det industriella som möter det klassiska skandinaviska. Jag gillar det sparsmakade, men mörka nyproducerade lägenheter är bara vita och anonyma. Det måste finnas en känsla, och det tycker jag Concept Stockholm som designat interiören har lyckats jättebra med. Jag tycker mycket om Story Hotel och det känns som att det är ett privilegium att få bo i en lägenhet som är designad av teamet bakom den inredningen.

Att välja ett favoritrum i den nya lägenheten känns som en omöjlig uppgift för Andrea:

– Det växlar från dag till dag. Idag är det badrummet. Det är helt fantastiskt, jag kan stå hur länge som helst i regnduschen. Jag har aldrig varit en person som du-schar länge, men nu är det svårt att slita sig. Och så färgerna, den stora spegeln, lampan, handdukshängaren... men balkongen kommer också starkt nu med våren. I helgen när det var så fint tog jag ut en stol och satte mig med en kopp kaffe och P3 Dokumentär i solen. Jag ser verkligen fram emot att inreda den.

Efter otaliga andrahandskontrakt och tillfälliga maribolösningar går Andreas lycka inte att ta miste på. Hon är förälskad i sin lägenhet och varje dag är fortfarande en liten fest.

– Att äntligen ha nästan att bo efter sju år i andra hand, i Sverige och England, och så lyckas jag koppla till mig mitt drömboende på min drömgata. Jag får nästan rypa mig i armen.



**VINTERGATAN**

**Arkitekter:** Huset är ritat av Semrén&Månsson, utemiljöerna av landskapsarkitekten Johan Paju och interiördesignen är signerad Concept Stockholm

**Läge:** Ett stenkast från Sturegatas affärsstråk och minuter från nya tvärbanan, pendeltåget och tunnelbanan

**Storlek:** Två bostadshus om totalt 91 bostäder

**Ledord i arbetsprocessen:** Omsorgsfullt arkitektitade bostäder för en enklare och skönare vardag, inbäddade i lummig stadsgrönska. Stor vikt på kollektiva utrymmen som gemensamhetslokal, övernattningslägenhet och takterrass

**Saljstart:** Maj 2014

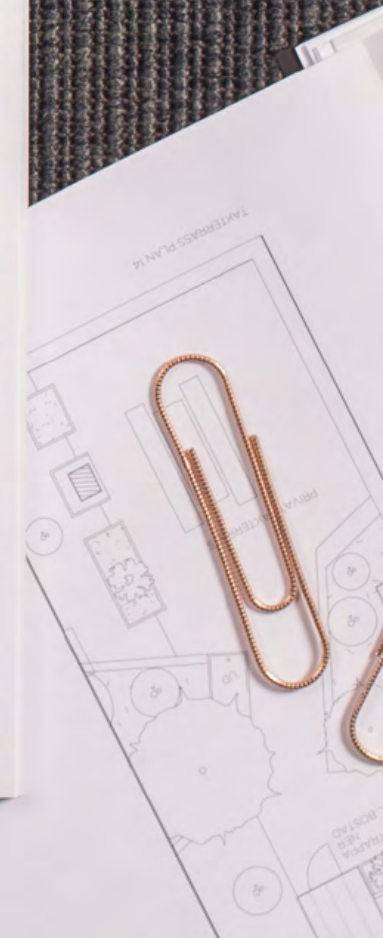
**Inflyttning:** Från januari 2016

# TOBIN PROPERTIES PROJEKTPORTFÖLJ



## PORTFÖLJ

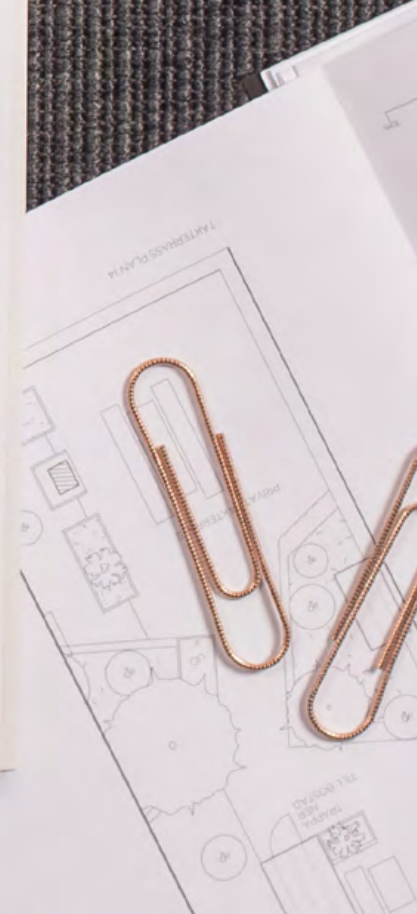
1. Äri
2. Vintergatan  
Arkaden  
Ettap C  
Staktaren
3. 5 Hus Tollare 1  
5 Hus Tollare 2  
Tollare 3
4. Skräddaren  
5. Golfbacken
6. Torghuset  
Stationshusen
7. Nacka Strand 1  
Nacka Strand 2  
Nacka Strand 3
8. Etaget
9. Glödan 5



EN URBAN OAS PÅ  
VÄSTRA KUNGSHOLMEN



ETAGET  
VÄSTRA KUNGSHOLMEN





**NOT 15 – ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG**

Intresseföretag enligt följande intresseföretag:

Intresseföretag	Andelar	Andel %	Redovisat värde
Perstol Holding AB	50 000	50	45 100
SBC Construction AB	376 420	36	20 298
Svenskvarn Skulptur AB	15 000	30	-
Stoffacker Holding AB	43 000	43	49
Stellan Holding AB	25 000	25	8 800
<b>Eget kapital</b>			
Perstol Holding AB (koncern)	13 634	3 634	-
Svenskvarn - Skulptur AB	236	236	-
Stoffacker Holding AB	18	18	-
Stellan Holding AB (koncern)	32 261	2 821	-

	Koncern	Målningslag	
2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Flyende aktier och andelar i intresseföretag	45 847	56 453	18 874
Lämnade aktier och andelar	9 733	44 700	3 035
Andel av utskrivningsrättigheter	-	300	-
Förskottsbeläggningar	842	841	-
Utgående aktier och andelar i intresseföretag	54 033	41 847	75 389
Flyende värdepappers	-	-	1 631
Ända värdepappers	-	-	1 880
Flyende värdepappers	-	-	1 100
<b>Redovisat värde</b>	<b>54 033</b>	<b>45 847</b>	<b>74 321</b>

**NOT 16 – FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG**

	Koncern	Målningslag	
2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Flyende aktier och andelar i intresseföretag	1 400	-	1 400
Andel av utskrivningsrättigheter	4 600	-	4 600
Flyende aktier och andelar i intresseföretag	6 000	0	6 000
<b>Redovisat värde</b>	<b>6 000</b>	<b>0</b>	<b>6 000</b>

**NOT 17 – ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**

	Koncern	Målningslag	
2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Flyende aktier och andelar i intresseföretag	4 753	58 100	3 355
Andel av utskrivningsrättigheter	1 400	5 120	-
Förskottsbeläggningar	275	3 900	243
Utgående aktier och andelar i intresseföretag	2 338	4 753	2 338
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 290</b>	<b>4 753</b>	<b>1 255</b>

**NOT 18 – FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	Koncern	Målningslag	
2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	87	9	20
Förutbetalda intäkter	270	142	270
Upplypna intäkter	330	305	339
Upplypna kostnader	-	-	4 559
Upplypna kostnader	-	12 276	-
Upplypna kostnader	60	88	239
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 287</b>	<b>12 842</b>	<b>5 812</b>

**NOT 19 – PROJEKTFASTIGHETER**

	Koncern	Målningslag	
2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Flyende kostnader	52 994	58 415	-
Upplypna kostnader	410 547	323 908	-
Förskottsbeläggningar	1 029	86 304	-
Upplypna kostnader	38 917	-	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>603 487</b>	<b>468 627</b>	<b>0</b>

**NOT 20 – EGET KAPITAL**

**Aktiekapital**

Anteckningskapital: Målningslaget består av 11 540 betalda aktier och 100 000 utskrivningsrättigheter. Koncernen består av 11 540 betalda aktier och 100 000 utskrivningsrättigheter. Koncernens aktier och utskrivningsrättigheter är utskrivna till 100 öre per aktie och utskrivningsrättighet. Koncernens aktier och utskrivningsrättigheter är utskrivna till 100 öre per aktie och utskrivningsrättighet. Koncernens aktier och utskrivningsrättigheter är utskrivna till 100 öre per aktie och utskrivningsrättighet.

	Koncern	Målningslag	
2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Anteckningskapital	1 154 000	1 154 000	1 154 000
Reservat	1 154 000	1 154 000	1 154 000
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 308 000</b>	<b>2 308 000</b>	<b>2 308 000</b>

**NOT 21 – UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH SKATTESKULDER**

Uppskjutna skatter är skatter som inte har betalats ut till skattemyndigheterna vid balansdagen.

	Koncern	Målningslag	
2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjutna skatter	22 960	8 997	-
Uppskjutna skatter	1 094	50	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>22 960</b>	<b>9 047</b>	<b>-</b>

ARKADEN  
SUNDBYBERG  
—



KONTAKTUPPGIFTER  
TOBIN PROPERTIES AB  
Humlegårdsgatan 19A  
114 46 Stockholm

Telefon: +46 8-120 500 00  
Mail: [info@tobinproperties.se](mailto:info@tobinproperties.se)  
Org.nr. 556733-4379  
[www.tobinproperties.se](http://www.tobinproperties.se)



TOBIN  
PROPERTIES