

# **Årsredovisning**

## **2014**

**Hemmahamnen Kontor AB**

Org.nr 556736-2156

h

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Hemmahamnen Kontor AB, org nr 556736-2156, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

### Ägarförhållande

Hemmahamnen Kontor AB är ett helägt dotterföretag till AB Familjebostäder som ingår i Stockholm Stadshuskoncernen.

### Verksamhet och ägardirektiv

Föremålet för och det kommunala ändamålet med bolagets verksamhet är att förvärva fastigheter eller tomträtter i syfte att på dessa uppföra och förvalta bostadshus med tillhörande affärslägenheter och kollektiva anordningar samt att handha liknande byggnads- och förvaltningsuppdrag åt Stockholms Kommun. Det sålunda givna föremålet för bolagets verksamhet skall inte utgöra hinder för bolaget att avyttra fastigheter eller tomträtter.

### Viktiga händelser

Familjebostäder disponerar för sitt huvudkontor ca 3 700 kvm i bolagets fastighet Torkhuset 1 i Hammarby Sjöstad. Den totala kontorsytan om ca 6.090 kvm samt garaget om ca 1.200 kvm, totalt 59 garageplatser är uthyrt.

Enligt tidningen Lokalnytt redovisas vakansgraden 10 procent för område Hammarby Sjöstad/ Globen med en marknadshyra för kontor på 1.300 – 2.400:-/kvm. Område Hammarby/Sickla som har kvar vakansgraden 15 procent och redovisar en hyresnivå på 1.400 – 2.700:-/kvm.

Den genomsnittliga hyran för Torkhuset 1 är 2.108:-/kvm och vakansgraden är 0 procent.

En hyresgäst på plan 11 har sagt upp sig för avflyttning till 2015-09-30 och bolaget bedömer att lokalen kommer att hyras ut till det datumet, dvs ingen bedömd vakans för 2015.

Bolaget har för närvarande inga planerade förändringar i verksamheten.

### Organisation

Bolaget saknar anställda. Samtliga tjänster upphandlas externt eller av moderbolaget. Arvode har inte utgått till styrelsen.

## Resultat

Resultat efter finansnetto uppgick till 3 419 tkr (593 tkr). Årets resultat efter skatt uppgick till 14 tkr (528 tkr).

Det förbättrade resultatet hänför sig till maximerad uthyrning (+ 2 mnkr) samt lägre finansieringskostnader.

Vad beträffar företagets resultat och ställning hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel	2 941 318
Årets resultat	<u>13 954</u>
Summa	2 955 272

Styrelsen föreslår att disponibla vinstmedel disponeras så att i ny räkning överförs

2 955 272

h

## Hemmahamnen Kontor AB

### Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2014	2013
Nettoomsättning	1	14 855	12 893
<b>Fastighetskostnader</b>	1		
Drift		-2 137	-1 789
Underhåll		-9	-
Tomträttsavgälder		-2 000	-2 000
Fastighetsskatt		-900	-900
Av- och nedskrivningar	3	-2 514	-2 774
<b>Bruttoresultat</b>		<b>7 295</b>	<b>5 430</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader		-15	-434
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 280</b>	<b>4 996</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 864	-4 403
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 419</b>	<b>593</b>
Mottaget koncernbidrag		-3 400	-
Skatt på årets resultat	2	-5	-65
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>14</b>	<b>528</b>

## Hemmahamnen Kontor AB

### Balansräkning

TILLGÅNGAR, belopp i tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter byggnader	3	113 214	128 992
Pågående ny- och ombyggnader	4	11 326	-4 627
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>124 540</b>	<b>124 365</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>124 540</b>	<b>124 365</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och hyresfordringar		0	2
Fordringar hos moderbolag		23 661	28 389
Övriga fordringar	5	469	12 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		500	500
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>24 631</b>	<b>41 581</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>24 631</b>	<b>41 581</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>149 171</b>	<b>165 946</b>

## Hemmahamnen Kontor AB

### Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER, belopp i tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>BUNDET EGET KAPITAL</b>	6		
Aktiekapital		100	100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<b>FRITT EGET KAPITAL</b>	6		
Balanserat resultat		2 941	2 413
Periodens resultat		14	528
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 955</b>	<b>2 941</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 055</b>	<b>3 041</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		762	635
Skulder till koncernföretag		0	98
Övriga kortfristiga skulder	7	141 970	159 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	3 384	2 574
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>146 116</b>	<b>162 903</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>149 171</b>	<b>165 944</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

h

## **ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER**

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### **K3 tillämpas för första gången**

Detta är första året företaget tillämpar K3.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har redovisningsprinciperna avseende redovisning av förvaltningsfastigheter ändrats, dels avseende aktivering av tillkommande utgifter, dels avseende avskrivningar, då komponentansats tillämpas.

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Redovisning av intäkter och kostnader**

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med kontrakt.

### **Fordringar**

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, fr o m 2013 enligt komponentansats. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer. Interna byggherrekostnader från bolagets teknikavdelning aktiveras som tillgång.

### *Pågående ny- och ombyggnationer*

Pågående ny- och ombyggnationer värderas till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till pågående projekt. Interna byggherrekostnader från moderbolagets teknikavdelning aktiveras som tillgång. Avskrivning påbörjas när projektet avslutas och aktivering till byggnad sker.

Ränteutgifter hänförliga till ny-, till- eller ombyggnadsprojekt kostnadsförs i sin helhet.

Maskiner och inventarier med ett anskaffningsvärde på över ½ prisbasbelopp aktiveras som tillgång.

### Avskrivningar

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

#### *Förvaltningsfastigheter:*

Stomme	100 år
Tak	40/20 år
Fasad	40/60 år
Fönster	50 år
Lägenhet	25 år
Rör/VVS	50 år
Vent inkl styr	30 år
El	50 år
Hiss	20 år
Övrigt	25 år
Inventarier	5 år

### Nedskrivningar

De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller.

### Finansiella instrument

I Stockholms stad samordnar och ansvarar enheten finansstrategi för all upplåning för Stockholms stad och koncernen Stockholms Stadshus AB inom kommunkoncernen. I enlighet med kommunkoncernens övergripande finanspolicy hanteras bolagens befintliga tidsbundna lån och placeringar av limit i koncernkontosystemet.



### **Skatt**

Total skatt utgörs av aktuell skatt.

Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

### **Koncernuppgifter**

Hemmahamnen Kontor AB (org nr 556736-2156) med säte i Stockholm, ägs till 100 % av AB Familjebostäder (org nr 556035-0067) med säte i Stockholm. Bolaget ingår i Stockholm Stadshuskoncernen vars moderbolag är Stockholm Stadshus AB (org nr 556415-1727) med säte i Stockholm.

AB Familjebostäder upprättar koncernredovisning för Familjebostäderkoncernen.

h

## NOTER

Belopp i tkr

### NOT 1

#### KÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

Försäljning till koncernbolag har skett med 10 710 tkr (10 673 tkr).

Inköp från koncernbolag har skett med 18 tkr (325 tkr).

### NOT 2

#### SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Aktuell skatt

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
	-5	-65
	-5	-65

### NOT 3

#### FÖRVALTINGSFASTIGHETER

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde

138 701

138 701

Överfört från pågående nybyggnation

-13 264

-

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde

125 437

138 701

Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-9 709

-6 935

Årets avskrivningar enligt plan

-2 514

-2 774

Utgående ackumulerade avskrivningar

-12 223

-9 709

Utgående bokfört värde Byggnader

113 214

128 992

Taxeringsvärde

90 000

90 000

Marknadsvärde

195 716

168 293

### NOT 4

#### PÅGÅENDE NYBYGGNATION

Ingående balans

-4 627

3 003

Årets investeringar

2 689

6 321

Investeringsmoms

-

-13 951

Överfört till färdigställda fastigheter

13 264

-

Utgående balans

11 326

-4 627

### NOT 5

#### ÖVRIGA FORDRINGAR

Momsfordran

-

12 364

Skattefordran

448

309

Övriga kortfristiga fordringar

21

17

469

12 690

**NOT 6**

**EGET KAPITAL**

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Fritt Eget Kapital</u>
Utgående balans enligt balansräkning föregående år	100	2 941
Årets resultat		14
Vid årets slut	100	2 955

Antalet aktier uppgår till 1.000 med kvotbelopp 100 kr.

**NOT 7**

**ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Koncernkonto	139 754	157 762
Övriga kortfristiga skulder	2 216	1 834
	141 970	159 596

**NOT 8**

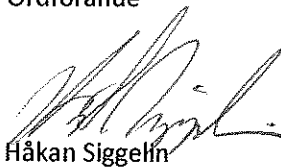
**UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

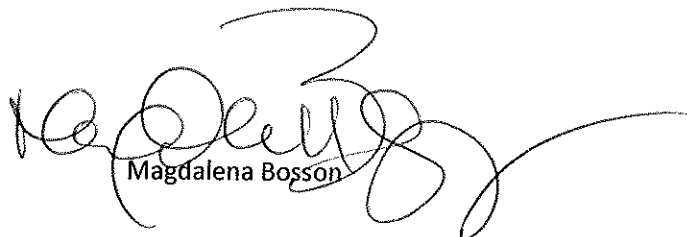
Förskottsbetalda hyresintäkter	3 134	2 412
Upplupna kostnader	250	162
	3 384	2 574

Stockholm den 9 februari 2015

  
Hans Pettersson  
Ordförande

  
Lars Björk

  
Håkan Siggelin

  
Magdalena Bosson

Min revisionsberättelse har avgivits den 9/2 2015

  
Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Hemmahamnen Kontor AB, org.nr 556736-2156

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Hemmahamnen Kontor AB för räkenskapsåret 2014.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hemmahamnen Kontor ABs finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Hemmahamnen Kontor AB för räkenskapsåret 2014.

#### Styrelsens ansvar

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

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

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

Stockholm den 9 februari 2015

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor