



STADSHOLMEN

**Styrelseärende
Styrelsen 2013-02-14
Ärende 4**

Christina Lillieborg

Till styrelsen

Årsredovisning samt förslag till vinstdisposition för verksamhetsåret 2012

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

Årsredovisningen och förslaget till vinstdisposition godkänns.

Stockholm den 1 februari 2013

Jonas Schneider
VD

Ärendet

Styrelsen föreläggs i ärendet förslag till årsredovisning för 2012.

Beträffande vinstdispositionen föreslås att årets resultat 12 814 321,04 kronor jämte ansamlade vinstmedel 75 386 057,79 kronor, tillsammans 88 200 378,83 kronor balanseras vidare i ny räkning.

Bilaga

AB Stadsholmens Årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

AB Stadsholmen

Org nr 556035-1511

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012

AB STADSHOLMEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

AB Stadsholmen är ett dotterbolag till AB Svenska Bostäder som innehar 91 % av aktierna. Resterande aktier innehas av Stockholms Stad och Samfundet S:t Erik. Via AB Svenska Bostäder ingår AB Stadsholmen i koncernen Stockholms Stadshus AB.

AB Stadsholmen är ett i Sverige unikt bostadsföretag med förvaltning av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter som exklusiv uppgift.

MARKNAD OCH KUNDER

Bostäder

Efterfrågan på bostäder i Stockholms innerstad var stor under året. I stort sett alla Stadsholmens lägenheter är uthyrda. Vakansgraden uppgick till 0,1 % (0,2 %) och omflyttningen var 4,8 % (4,7 %). De outhyrda lägenheterna utgörs av lägenheter som ingår i upprustningsprojekt. Den genomsnittliga hyresintäkten per kvm uppgick till 1 169 (1 138) kr. Vid årets utgång var den förvaltade bostadsytan 110 436 (110 387) kvm fördelat på 1 631 (1 631) lägenheter. Smärre justeringar av ytor har gjorts under året vid t ex. ombyggnader.

Lokaler

Uthyrningsläget var fortsatt stabilt under året. Vakansgraden minskade från 1,5 % år 2011 till 1,4 % år 2012. Den genomsnittliga hyresintäkten per kvadratmeter uppgick till 1 721 (1 631) kr/kvm. Vid årets utgång var den förvaltade lokalytan 87 941 (88 117) fördelat på 795 (775) lokaler. Smärre justeringar av ytor har gjorts under året och i några fall har större lokalkontrakt delats upp i flera mindre med separata hyresgäster.

Hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgick under året totalt till 2,2 mkr (2,1) mkr. 113 nya avtal har träffats; varav merparten avsåg omförhandlingar av tidigare avtal till nya villkor.

FASTIGHETSBESTÅND OCH FÖRVALTNING

Fastighetsbestånd

AB Stadsholmen äger och förvaltar 279 (279) fastigheter. Inga förändringar i beståndet har skett under 2012.

Fastighetsbeståndet är kulturhistoriskt värdefullt och i stort sett alla fastigheter har högsta kulturhistoriska skyddsklass, jämförbara med kraven för byggnadsminnen. Enligt gällande lagstiftning ska fastigheternas karaktär bevaras och de ska förvaltas så att deras oersättliga värden inte förvanskas.

Fastighetsbeståndet utgörs av både borgarhus och enklare byggnader uppförda från 1600-talet och framåt. Med några undantag är beståndet koncentrerat till Stockholms innerstad, huvudsakligen till Södermalm och Gamla Stan.

Förvaltning

Företagets uppgift är att vårda och tidstypiskt bevara fastigheterna. Varje byggnad är unik, har sin egen historia och sina egna förutsättningar till grund för förvaltning och underhåll. Det innebär att Stadsholmen också ställer väsentligt högre krav på den dagliga skötseln av fastigheterna, i syfte att undvika onödigt slitage som skulle innebära att större åtgärder eller reparationer behöver tidigareläggas.

De speciella förutsättningarna leder också till att bolaget analyserar fastighetens byggnads- och trädgårdshistoria innan beslut fattas om hur olika åtgärder skall utföras, vilka metoder och vilket material som skall användas. Analyserna leder till olika beslut i olika fastigheter beroende på varje fastighets unika historia. Det kan handla om att välja rätt färgtyp och pigment vid kompletteringsmålning, att klottersanering och putslagning utförs med rätt puts/färgtyp, att reparera äldre snickerier istället för att ersätta dem med nya, att montera rätt trycken och beslag när de gamla försvunnit eller inte kan lagas.

Av olika skäl, ekonomiska, hyresgästönskemål eller myndighetskrav kan det ibland vara nödvändigt att göra vissa avsteg från den kulturhistoriskt bästa lösningen. I dessa situationer är grundkravet att fastigheten inte får förvanskas, åtgärden skall vara reversibel, och så varsam att oersättliga värden inte går förlorade.

Ombyggnad & underhåll

För fastigheternas långsiktiga fortbestånd är det av yttersta vikt att nödvändigt underhåll utförs i tid innan skador uppstår. Även vid ombyggnad och underhåll krävs noggranna förundersökningar av antikvarisk sakkunskap för att besluta om vilka metoder och material som bör användas för att säkerställa de kulturhistoriska värdena.

Grundläggande för allt underhåll är att det utförs när en fastighetsdel är tekniskt uttjänt; när ett tak riskerar rostangrepp, fönster behöver renoveras, lägenheter är slitna, träd måste underhållsbeskäras, tekniska installationer inte längre har avsedd funktion. Som underlag för arbetet finns underhållsplaner.

Under året har det varit stort fokus på energibesparing. I såväl bostäder som lokaler görs av säkerhetsskäl alltid besiktningar av elanläggningar i samband med byten och underhåll. Besiktningarna kan generera ett antal åtgärder.

Kostnaderna redovisas närmare under avsnittet EKONOMI.

Forskning & utveckling

Stadsholmens speciella roll som ägare och förvaltare av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter gör att delar av den löpande verksamheten har inslag av forsknings- och utvecklingskaraktär. Deltagande sker kontinuerligt i seminarier och olika utvecklingsprojekt inom byggnadsvård.

Stadsholmen har medverkat i Stockholms stad arbete för utveckling av vårdprogram för stadens kulturhistoriskt värdefulla fastigheter. Arbetet fortsätter 2013.

Sedan många år utför Stadsholmen inventeringar av gårdar och trädgårdar. Med fältstudier och källforskning kartlägger vi de kulturhistoriska värdena och upprättar långsiktiga vårdprogram. Inventeringarna upprättas i två exemplar; ett för bolagets arbete och ett för arkivering på Stockholms Stadsmuseum. Under 2012 har fältstudier utförts på Långholmen och Djurgården som underlag för kommande vårdprogram. Dessutom har skötselprogram

upprättats för två värdefulla trädgårdar på Södermalm; för Kattfoten större 30 och Rudan mindre 4.

Stadsholmen har ett Kulturhusråd som stöd vid ombyggnad och underhåll och vid utvecklingen av principer och metoder för det byggnadsvårdande arbetet. Rådet har under året haft fyra sammanträden och medverkat vid styrelsens studiebesök i fastighetsbeståndet. Man har även besökt några fastigheter; Flintan 1 i Vita Bergen och Pollux 11 i Gamla Stan vilka varit föremål för ombyggnader och upprustning.

Såväl Stadsholmens hyresgäster som andra intressenter har under många år efterfrågat informationsmaterial om bolagets fastigheter. Under 2012 fortsatte arbetet att sammanställa fastighetsvisa faktablad som ska publiceras på vår hemsida. Arbetet som beräknas kunna avslutas 2013 sker tillsammans med Stockholms Stadsmuseum.

PERSONAL OCH ORGANISATION

Vid årets slut 2012 hade Stadsholmen 20 (18) anställda varav 13 (11) män och 7 (7) kvinnor uppdelat på 8 (7) fastighetsanställda och 12 (11) tjänstemän. Utökningen är resultatet av en permanentning av visstidsanställningar.

Stadsholmens förvaltning är som ovan nämnts mycket komplex. Få frågor är av rutinkaraktär, utan måste avgöras från fall till fall beroende på respektive fastighets unika förutsättningar. Det kräver täta kontakter i arbetsgruppen. Vid regelbundna arbetsplatsträffar diskuteras konkreta sak- och utvecklingsfrågor inom olika områden.

Det koncerninterna dokumentet *Vår inriktning* utgör grunden för hur alla bör agera för att uppnå företagets mål och få en god arbetsmiljö.

Arbetet ställer stora krav på antikvarisk, byggnadsteknisk, juridisk och ekonomisk kompetens hos de anställda. Utöver sedvanliga förvaltningskurser, har all personal genomgått en särskilt anpassad utbildning i förvaltningsjuridik.

MILJÖ OCH SAMHÄLLSNYTTA

Som stadens byggnadsvårdsföretag har vi ansvar för att vara ett föredöme för andra fastighetsägare och för att utveckla principer och lösningar med minsta möjliga ingrepp. Det byggnadsvårdande arbetet innebär att vi i möjligaste mån arbetar med traditionella metoder och material.

De traditionella materialen och metoderna kan vara dyrare vid utförandet men de har i allmänhet mycket längre hållbarhet än moderna alternativ. Vid en ombyggnad eller renovering sparas och återanvänds i princip allt material i byggnaden.

Av antikvariska, men även av miljöskäl skall åtgärder som vidtas i möjligaste mån vara långsiktigt hållbara och reparerbara vilket i sig innebär en lägre miljöbelastning.

Energihushållning är en angelägen miljöfråga. Småskaligheten i beståndet gör att arbetet är mycket långsiktigt och det tar tid innan åtgärderna får genomslag. Under året har energibesparande åtgärder gjorts i lägenheter och lokaler i ett flertal fastigheter bland annat i form av montering av energieffektiva radiatorer, ny tätning i samband med fönstermålning, isolering av tre vindar, anläggning av två bergvärmeanläggningar och en grundvattenvärmepump. Dessutom har vi infört centralstyrning av alla värmeanläggningar.

Med de småskaliga åtgärderna och en förstärkt central övervakning har vi fortsatt sänka förbrukningen från 195,5 till 192,7 kWh/kvm. Två fastigheter i Gamla Stan har anslutits till fjärrvärme.

Bolaget har även fortsatt arbetet med radonmätning och sanering i de fastigheter som haft förhöjda värden. Mätning har skett i 25 lägenheter, varav samtliga låg under dagens gränsvärde och åtgärder har utförts i tre lägenheter under året. Programmet avslutas 2013 när två lägenheter åtgärdas i samband med en större ombyggnad.

EKONOMI

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 274,4 (266,1 mkr). Bostadshyrorna höjdes den 1 februari med 2,99 % för flertalet lägenheter och med 2 % för nyligen ombyggda (29 st.). Hyrorna för 113 lokaler höjdes efter omförhandlade villkor efter avtalsperiodens utgång eller i samband med omflyttningar.

Driftkostnader

Driftkostnaderna minskade med 2,4 mkr och uppgick totalt till 101,4 mkr (103,8 mkr).

Kostnaderna för fastighetsskötsel minskade med 0,9 mkr till 30,0 mkr (30,9 mkr) och hänförs till främst till senarelagda trädgårdsåtgärder.

Kostnaderna för reparationer minskade med 0,7 mkr till 13,4 mkr (14,1 mkr) tack vare färre vattenskador.

De taxebundna kostnaderna (vatten, el, gas, värme och sophantering) minskade med 0,3 mkr och uppgick till totalt 36,1 mkr (36,4 mkr). Värmekostnaderna var oförändrat 22,3 mkr (22,3 mkr). Kostnader för el uppgick till 7,1 mkr (7,6 mkr).

Underhållskostnader

Den samlade underhållskostnaden blev 102,6 mkr (101,5 mkr) och utgör en avsevärd andel av den totala förvaltningskostnaden; 42 % (42 %). Underhållet delas in i planerat underhåll, ombyggnader, lägenhetsunderhåll och lokalanpassningar.

Det *planerade underhållet* uppgick till 51,4 mkr (46,8 mkr).

Kostnaden vid ombyggnader minskade och uppgick till 33,9 mkr (37,4 mkr). Åtgärder har bland annat utförts i fastigheterna: Stenkolet 2, Echo 4, Cassiopea 6, Flintan 1, Pollux 11, Medusa 5, Svalgången 7 samt i kvarteret Sandbacken större.

Kostnaden för *lägenhetsunderhåll* uppgick till 14,2 mkr (13,5 mkr).

I samband med omförhandlingar har lokalanpassningar utförts med 3,1 mkr (3,8 mkr). Större anpassningar har under året bland annat skett i kontor i fastigheterna Lappsken större 10, Barnängens gård 1 och Hälsobrunnen 3.

Tomträttsavgälder och fastighetsavgift

Kostnaderna för markavgifter och fastighetsavgift blev 36,4 mkr (35,6 mkr). Ökningen beror på nya tomträttsavtal för några fastigheter.

Driftnetto

Driftnettet för året blev 34,0 mkr (25,2 mkr).

Poster av engångskaraktär/finansiella poster

Den finansiella nettokostnaden blev 19,2 mkr (21,1 mkr). Minskningen beror på ett lägre ränteläge under en stor del av året.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansnetto uppgick till -12,6 mkr (-22,7 mkr)

Årets resultat

Årets resultat blev 12,8 (1,0 mkr).

Finansiering

Stadsholmens finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finansiella policy. Den finansiella verksamheten präglas av lågt risktagande och säkerställande av riskhantering.

Stadsholmen har ingen egen checkkredit i stadens koncernkontosystem utan ingår i moderbolaget Svenska Bostäder. Stadsholmen lånar av moderbolaget med samma villkor som moderbolaget lånar gentemot koncernen och har därmed samma riskprofil som övriga bolag inom Stockholms stadshuskoncern. Räntan på checkkrediten sätts månadsvis utifrån genomsnittsränta på den externa nettoskulden vid en viss avstämningsdag. Alla bolag får samma ränta. Räntesatsen på koncernkrediten för året var i genomsnitt 2,93 % (3,23 %).

Den totala låneskulden ökade under året från 640 till 643 mkr.

Fastighetsvärdering

I likhet med tidigare år sker på balansdagen en intern värdering av fastighetsbeståndet. Denna värdering sker med två olika syften, att presentera bedömt verkligt värde och värdeförändring mellan åren, samt att fastställa eventuella nedskrivningsbehov. Inga nedskrivningsbehov bedöms föreligga. Det samlade fastighetsbeståndets bedömda verkliga värde överstiger dess bokförda värde.

Nyckeltal & definitioner

Nyckeltal

	2012	2011	2010
Finansiering			
Soliditet	12,7%	11,5 %	11,4 %
Belåningsgrad bokfört värde	80,0%	81,1%	81,4%
Räntebidrag kr/m2	0	0	0,4
Förvaltning			
Vakansgrad, bostäder	0,1 %	0,2 %	0,4 %
Vakansgrad, lokaler	1,4 %	1,5 %	1,2 %
Bostadshyra, kr/m2	1 169	1 138	1 113
Lokalhyra, kr/m2	1 721	1 631	1 580
Underhållskostnad, kr/m2	518	512	439
Driftkostnad, kr/m2	511	523	531

Lönsamhet

Överskottsgrad	12 %	9 %	12 %
Fastigheternas direktavkastning	4,1 %	3,0 %	4,0 %
Avkastning eget kapital	-9,3 %	-18,0%	20,7 %
Avkastning totalt kapital	0,8 %	-0,2 %	5,6 %

DEFINITIONER

Finansiering

Soliditet Synligt eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Synligt eget kapital Eget kapital plus obeskattade reserver minus latent skatt 26,3 %.

Belåningsgrad bokfört värde Fastighetslån i förhållande till bokfört värde fastigheter.

Räntebidrag per kvadratmeter Räntebidrag dividerat med vägd bostadsyta.

Förvaltning

Vakansgrad Outhyrt i förhållande till hyresintäkter, brutto.

Bostadshyra kr/kvm Bostadshyror dividerat med vägd bostadsyta.

Lokalhyra kr/kvm Lokalhyror dividerat med vägd lokalyta.

Drift/underhållskostnad kr/kvm Kostnader dividerade med vägd totalyta exkl. bilplatser.

Lönsamhet

Överskottsgrad Driftnetto minus övriga intäkter i förhållande till hyresintäkter netto.

Fastigheternas direktavkastning Driftnetto minus övriga intäkter i förhållande till fastigheternas genomsnittliga bokförda värde

Avkastning eget kapital Resultat före dispositioner och skatt med avdrag för schablonskatt 26,3 % i förhållande till genomsnittligt synligt eget kapital.

Avkastning totalt kapital Resultat före dispositioner och skatt plus finansiella kostnader och valutakursförändringar i förhållande till genomsnittlig balansomslutning

Utsikter för 2013

Verksamheten under 2013 kommer i hög grad att innebära fortsatt fokus på att bevara fastigheternas unika kulturhistoriska värden. Genom Stimulans för Stockholm och de extra medel som bolaget erhållit kommer ett utökat antal underhållsåtgärder att kunna utföras.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (KR)

Till bolagsstämman förfogande står:

Balanserad vinst	75 386 057,79
Årets resultat	12 814 321,04
Summa	88 200 378,83

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	88 200 378,83
-------------------------	---------------

RESULTATRÄKNINGAR 2012, tkr

1 januari - 31 december

	Not	2012	2011
Hysesintäkter	1	273 114	265 078
Övriga förvaltningsintäkter	1	1 288	1 063
Nettoomsättning		274 402	266 141
Driftkostnader	2	-101 352	-103 807
Underhållskostnader		-102 638	-101 533
Tomträttsavgälder		-23 492	-22 841
Fastighetsskatt		-12 946	-12 732
Driftnetto		33 974	25 228
Fastighetsavskrivningar	3	-27 417	-26 756
BRUTTORESULTAT		6 557	-1 528
Resultat vid fastighetsförsäljning		-	-
RÖRELSERESULTAT	4	6 557	-1 528
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5	246	192
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	8	25
Räntebidrag		-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-19 417	-21 353
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-12 606	-22 664
Bokslutsdispositioner	8	28 662	24 024
RESULTAT FÖRE SKATT		16 056	1 360
Aktuell skatt	9	0	0
Skatt tidigare taxeringar	9	-1	1
Uppskjuten skatt	9	-3 240	-408
ÅRETS RESULTAT		12 815	953

BALANSRÄKNINGAR, 2012 tkr

31 december	Not	2012	2011
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Fastigheter	10	804 114	789 071
Inventarier	11	61	113
Pågående ny och ombyggnad	12	26 334	18 529
Summa materiella anläggningstillgångar		830 509	807 713
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra finansiella anläggningstillgångar	13	283	341
Summa finansiella anläggningstillgångar		283	341
Summa anläggningstillgångar		830 792	808 054
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	14	688	708
Skattefordran		-	-
Övriga fordringar		85	286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	6 887	6 700
Summa kortfristiga fordringar		7 660	7 694
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		7 660	7 694
SUMMA TILLGÅNGAR		838 452	815 748
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	16		
Aktiekapital; 50.000 aktier		5 000	5 000
Reservfond		2 646	2 646
Summa bundet kapital		7 646	7 646
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		75 386	74 433
Årets resultat		12 815	953
Summa fritt eget kapital		88 201	75 386
Summa eget kapital		95 847	83 032
Obeskattade reserver	17	14 106	14 106
Avsättningar			
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser		-	481
Uppskjuten skatteskuld	9	5 183	1 943
Summa avsättningar		5 183	2 424
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		643 060	639 636
Övriga långfristiga skulder		232	224
Summa långfristiga skulder		643 292	639 860
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		39 013	31 562
Övriga kortfristiga skulder	18	32 962	39 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	8 049	5 489
Summa kortfristiga skulder		80 024	76 326
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		838 452	815 748
Ställda säkerheter för fastighetslån	20	-	-
Ansvarsförbindelser	21	173	181

KASSAFLÖDESANALYSER, tkr

1 januari - 31 december 2012

Not

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		2012	2011
Resultat efter finansiella poster		-12 606	-22 664
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-	-418
Avskrivningar		27 469	26 817
Betald skatt		-464	889
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		14 399	4 624
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring kortfristiga fordringar		34	4 504
Förändring kortfristiga skulder		3 680	-1 616
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		18 113	7 512
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	22	-50 265	-37 376
Avyttrade materiella anläggningstillgångar		-	-
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-50 265	-37 376
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Koncernbidrag		28 662	24 024
Förändring i långfristiga fordringar och skulder		3 490	5 840
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		32 152	29 864
PERIODENS KASSAFLÖDE		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

AB Stadsholmen

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder (inklusive avsättningar) har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fastigheter och pågående ny- och ombyggnader

Fastigheter redovisas som anläggningstillgångar då innehavet är långsiktigt.

Utgifter för förbättringar utöver ursprunglig nivå tillgångsförs medan utgifter för övriga åtgärder redovisas som underhåll.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Skatt

Företaget tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2001:1 Inkomstskatter.

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas genom att temporära skillnader, på balansdagen, mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder multipliceras med relevant skattesats.

Uppskjutna skattefordringar i avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Koncernuppgifter

Företaget är dotterföretag till AB Svenska Bostäder, 556043-6429 med säte i Stockholm.

Av Stadsholmens totala intäkter avser 1,2 mkr (1,0) och av kostnaderna 9,2 mkr (11,4) andra bolag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

NOTER

Tkr Not	2012	2011
1 Omsättning		
Hyresintäkter		
Bostäder	129 073	125 628
Lokaler	151 178	143 708
Bilplatser	1 876	1 643
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-101	-209
Lokaler	-2 170	-2 143
Bilplatser	-10	-12
Avgår rabatter mm	-6 731	-3 537
Summa hyresintäkter	273 115	265 078
Övriga förvaltningsintäkter		
Serviceintäkter	1 288	1 063
Summa övriga förvaltningsintäkter	1 288	1 063
2 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	30 054	30 933
Reparationer	13 433	14 095
Vattenavgifter	4 105	3 868
El och gas	7 074	7 602
Värmekostnader	22 335	22 302
Extern sophämtning	2 558	2 645
Lokal administration	21 741	22 301
Avskrivning inventarier	52	61
Summa driftkostnader	101 352	103 807
Årets kostnader för revision uppgår till 55 (55) kkr.		
3 Avskrivningar		
Fastigheter, enligt plan	27 417	26 756
Inventarier, se not 2, 10 och 11	52	61
4 Anställda och personalkostnader		
Antal anställda	20	18
varav kvinnor	7	7
Antal anställda omräknade till helårsanställda	18	18
Redovisning av könsfördelning i styrelsen		
Antal kvinnor	2	2
Antal män	6	6
Sjukfrånvaro, helår	3,9%	5,4%
Varav kvinnor	3,1%	7,0%
Varav män	3,9%	4,4%
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori		
29 år och yngre	0,0%	0,0%
30-49 år	1,3%	2,7%
50 år och äldre	7,0%	9,2%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och ersättningar	9 927	8 877
Sociala kostnader	4 424	4 120

NOTER

Tkr Not	2012	2011
Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda		
Styrelse och VD	1 384	39
Övriga anställda	8 543	8 838
5 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		
Utdelning Brandkontoret	244	189
Övrigt	2	3
Summa övriga finansiella anläggningstillgångar	246	192
6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-
Ränteintäkter, övriga	8	25
Summa ränteintäkter	8	25
7 Räntekostnader och andra finansiella kostnader		
Räntekostnader, moderbolag	19 408	21 344
Övriga räntekostnader	9	9
Summa räntekostnader	19 417	21 353
8 Bokslutsdispositioner		
Erhållet koncernbidrag	28 662	24 024
Summa bokslutsdispositioner	28 662	24 024
9 Skattekostnader		
Aktuell skatt	0	0
Skatt tidigare taxeringar	-1	-1
Uppskjuten skatt	-3 240	408
Summa skatt	-3 241	407
Redovisat resultat före bokslutsdispositioner	-12 605	-22 664
Skatt 26,3 %	-3 315	-5 960
Justering skatt tidigare år	-1	-1
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-66	-54
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	52	31
Effekt av schablonintäkt periodiseringsfond	44	74
Skatteeffekt av avskrivning byggnader	-4 252	-409
Skatteeffekt av erhållet koncernbidrag	7 538	6 319
Summa skatt	0	0
Uppskjuten skatteskuld; fastigheter	5 183	1 943

NOTER

Tkr

Not

	2012	2011
10 Fastigheter		
Byggnader	775 455	759 891
Mark och markanläggning	28 659	29 180
Bokfört värde vid årets slut	804 114	789 071
Byggnader		
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	1 320 539	1 283 534
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader	-	-
Överfört från pågående arbete	42 818	37 005
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Vid årets slut	1 363 357	1 320 539
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-560 648	-534 074
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-27 254	-26 574
Vid årets slut	-587 902	-560 648
Planenligt restvärde vid årets slut	775 455	759 891
Mark och markanläggningar		
Vid årets början	29 180	29 362
Överfört från pågående arbete	-	-
Justering anskaffningsvärde	-358	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-163	-182
Vid årets slut	28 659	29 180
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 680 367	1 661 904
Mark	176 128	171 269
Tomträtter och arrenden	1 670 591	1 583 270
Summa taxeringsvärden	3 527 086	3 416 443
11 Inventarier		
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	723	723
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Nyanskaffningar	-	-
Vid årets slut	723	723
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-610	-548
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-52	-62
Vid årets slut	-662	-610
Planenligt restvärde vid årets slut	61	113
12 Pågående ny och ombyggnad		
Vid årets början	18 529	18 158
Årets utgifter	139 992	128 721
Kostnadsförd del	-89 369	-91 345
Överfört till fastighet	-42 818	-37 005
Bokfört värde vid årets slut	26 334	18 529

NOTER

Tkr Not	2012	2011
13 Andra finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar		
Vid årets början	341	152
Årets förändring	-58	189
Vid årets slut	283	341
Bokfört värde vid årets slut	283	341
14 Hyres- och kundfordringar		
Hyresfordringar	681	673
Kundfordringar	7	35
Bokfört värde vid årets slut	688	708
15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna intäkter	-	263
Upplupna tomträttsavgälder	6 081	5 784
Övrigt	806	653
Bokfört värde vid årets slut	6 887	6 700
16 Eget kapital		
<u>Aktiekapital</u>		
Vid årets början	5 000	5 000
Vid årets slut	5 000	5 000
<u>Reservfond</u>		
Vid årets början	2 646	2 646
Vid årets slut	2 646	2 646
<u>Balanserat och årets resultat</u>		
Ingående balans	75 386	74 433
Årets resultat	12 815	953
Vid årets slut	88 201	75 386
Summa eget kapital vid årets slut	95 847	83 032
17 Obeskattade reserver		
<u>Periodiseringsfonder</u>		
Avsatt vid tax 09	7 336	7 336
Avsatt vid tax 11	6 770	6 770
Bokfört värde vid årets slut	14 106	14 106
18 Övriga kortfristiga skulder		
Förskottsbetalda hyresintäkter	29 112	33 867
Källskatt	248	198
Mervärdesskatt	2 529	3 572
Skatteskulder	56	519
Andra kortfristiga skulder	1 017	1 119
Bokfört värde vid årets slut	32 962	39 275

NOTER

Tkr Not	2012	2011
19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Reserveringar underhåll, förbrukning mm	6 913	4 342
Semesterskuld	880	925
Sociala försäkringar	256	222
Bokfört värde vid årets slut	8 049	5 489
20 Ställda säkerheter		
Pantbrev	311 122	311 122
varav i eget förvar	311 122	311 122
Ställda panter	-	-
21 Ansvarförbindelser		
Ansvarsbelopp Fastigo	173	181
Summa ansvarsförbindelser	173	181
22 Investeringar		
Fastigheter	50 623	37 376
Övrigt	-	-
Summa investeringar	50 623	37 376

Stockholm den 14 februari 2013

Berthold Gustavsson
Ordförande

Yvonne Ruwaida

Hugo Nordenfelt

Peter Salomon

Fredrik Lundin Leinder

Folke Dellström

Karin Hanqvist

Jan Sörling

Jonas Schneider
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 februari 2013

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor
Ernst & Young