



Handläggare: Fredrik Juhnell
Telefon: 08-508 365 55

Till styrelsen

Årsredovisning - Förslag till vinstdisposition verksamhetsåret 2015

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

1. Årsredovisningen med förslag till fastställande av resultat- och balansräkning godkänns.
2. Förslaget till vinstdisposition godkänns.

Vällingby den 2 februari 2016

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Styrelsen föreläggs i ärendet förslag till årsredovisning för 2015.

Beträffande vinstdispositionen föreslås att årets resultat 45 348 889,74 kronor jämte ansamlade vinstmedel 193 882 102,62 kronor, tillsammans 239 230 992,36 kronor balanseras vidare i ny räkning.

Bilaga

1. Årsredovisning 2015
-

AB Stadsholmen

Org nr 556035-1511

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015

AB STADSHOLMEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

AB Stadsholmen är ett dotterbolag till AB Svenska Bostäder som innehar 91 (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 0,0 (0,1) % och omflyttningen var 6,3 (5,7) %. De outhyrda lägenheterna utgörs av lägenheter som ingår i upprustningsprojekt. Den genomsnittliga hyresintäkten per kvm uppgick till 1 252 (1 229) kr/kvm. Vid årets utgång var den förvaltade bostadsytan 110 578 (110 582) 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. Vakansgrad uppgick till 2,9 (2,8) %. Den genomsnittliga hyresintäkten per kvadratmeter uppgick till 1 896 (1 849) kr/kvm. Vid årets utgång var den förvaltade lokalytan 88 112 (87 989) fördelat på 819 (811) lokaler. Tillkommande lokaler utgörs till största del av nya förråd i källare och på vindar.

Hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgick under året totalt till 4,8 (4,6) mnkr. 160 nya avtal har träffats; varav merparten avsåg omförhandlingar av tidigare avtal till nya villkor. Dessutom skedde 13 överlåtelser som resulterade i hyreshöjning.

FASTIGHETSBESTÅND OCH FÖRVALTNING

Fastighetsbestånd

AB Stadsholmen äger och förvaltar 279 (279) fastigheter. Inga förändringar i beståndet har skett under 2015

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 skall 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 & planerade reparationer

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

Grundläggande för alla planerade åtgärder 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 flerårsplaner.

Under året har det varit stort fokus på energibesparing. Ett bra underlag är de manuella temperaturmätningar som görs i alla lägenheter som besöks under perioden okt – mars. I såväl bostäder som lokaler görs av säkerhetsskäl alltid besiktningar av elanläggningar i samband med byten och planerade reparationer. 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.

Under året har vi haft flera studiebesök, bl.a. studenter från högskolan på Gotland och Kungliga Konsthögskolan. För läsåret 2014/2015 har även kursen Restaureringskonst på Kungliga konsthögskolan valt att studera en förrådslänga på Barnängs gård.

Stadsholmen ingår i referensgruppen för målning av takplåt på kulturhistoriska byggnader. Tillsammans med bl. a. Hantverkslaboratoriet och Arja Källbom vid Station Olmaryd AB undersöks problem med kring målad plåt på kulturhistoriska byggnader. Projektet kommer att pågå t. om. 2017.

Stadsholmen har ett Kulturhusråd som stöd vid ombyggnad och planerade reparationer och vid utvecklingen av principer och metoder för det byggnadsvårdande arbetet. Rådet har under året haft fem sammanträden och gjort tre studiebesök; hos lokalhyresgäst Bergerantz arkitekter i fastigheten Cupido 3 samt vid ombyggnadsprojekten Katarinabacken 1 och Ängby slott.

Såväl Stadsholmens hyresgäster som andra intressenter har under många år efterfrågat informationsmaterial om bolagets fastigheter. Under 2015 fortsatte arbetet att sammanställa fastighetsvisa faktablad som ska publiceras på vår hemsida. Arbetet som sker tillsammans med Stockholms Stadsmuseum avslutas 2016.

PERSONAL OCH ORGANISATION

Vid årets slut 2015 hade Stadsholmen 20 (22) anställda varav 12 (12) män och 8 (10) kvinnor uppdelat på 8 (8) fastighetsanställda och 12 (14) tjänstemän. Under året har en ny förvaltningschef tillträtt. Under året har vi haft en vikarie och en konsult som stöttat upp på förvaltartjänsterna, då vi haft en långtidssjukskrivning samt en vakans. Vikarien övergick under året till den vakanta tjänsten.

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.

Arbetet ställer stora krav på antikvarisk, byggnadsteknisk, juridisk och ekonomisk kompetens hos de anställda.

MILJÖ OCH SAMHÄLLSNYTTA

Som stadens byggnadsvårdsföretag har vi ansvar för att vara ett föredöme för andra fastighetsägare och för att utveckla principer och lösningar för 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 främst genom ny tätning i samband med fönster- och trapphusmålning, isolering av sjutton vindar. Med de småskaliga åtgärderna och en förstärkt central övervakning har vi fortsatt sänka förbrukningen från 186,7 till 186,3 kWh/kvm. Fem fastigheter anslutits till fjärrvärme och arbeten pågår med att ansluta fastigheter i Gamla Stan som nu har gas- alternativt oljeuppvärmning. En fastighet har fått en bergvärmeanläggning.

Bolaget har även fortsatt arbetet med radonmätning och saneringar i de fastigheter som haft förhöjda värden. Åtgärder har under året utförts i två lägenheter och tre lokaler. Under året har flera olaga andrahandsutredningar startats. Tretton av dessa lägenheter har sagts upp och majoriteten kommer att användas för kommande evakueringsbehov. Övriga lägenheter har förmedlats via bostadsförmedlingen.

EKONOMI

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 296,6 (290,9) mnkr. Bostadshyrorna höjdes den 1 juni med 1,14 %. Hyrorna för 174 lokaler höjdes efter omförhandlade villkor efter avtalsperiodens utgång eller i samband med omflyttningar.

Driftkostnader

Driftkostnaderna ökade med 21,4 mnkr och uppgick totalt till 180,7 (159,3) mnkr.

Kostnaderna för fastighetsskötsel ökade med 3,1 mnkr till 28,6 (25,5) mnkr och hänför sig till främst till högre kostnader för taksikotning samt trädgårdskostnader.

Reparationskostnaderna ökade med 17,9 mnkr till 93,6 (75,7) mnkr. Främst är det planerade skalreparationer som ökat i omfattning men även kostnader för akuta reparationer av bl.a. vattenskador har ökat.

De taxebundna kostnaderna (vatten, el, gas, värme och sophantering) ökade marginellt med 0,2 mnkr och uppgick till totalt 34,2 (34,0) mnkr. Värmekostnaderna minskade med 0,7 mnkr till 20,9 (21,2) mnkr. Förklaras av varmare klimat. Kostnader för el ökade med 0,2 mnkr och uppgick till 6,1 (5,9) mnkr. Ingen förändring i kostnad för vatten som uppgick till 4,0 (4,0) mnkr. Sophämningskostnaderna ökade med 0,3 mnkr från 2,9 mnkr till 3,2 mnkr.

Kostnaderna för fastighetsadministration ökade med 0,2 mnkr och uppgick till 24,3 mnkr 2015. Den ökade kostnaden förklaras av ökade kostnader för hyra av fibernät som installerats i beståndet.

Tomträttsavgulder och fastighetsavgifter

Kostnaderna för markavgifter och fastighetsavgift blev 40,5 (38,8) mnkr. Ökningen beror på nya tomträttsavtal för några fastigheter 1,7 mnkr.

Driftnetto

Driftnettot för året blev 75,4 (92,8) mnkr.

Fastighetsavskrivningar

Avskrivningarna ökade med 2,0 mnkr främst p.g.a. ökade aktiveringar som följd av det nya redovisningsregelverket K3 och uppgick till 17,0 (15,0) mnkr.

Poster av engångskaraktär/finansiella poster

Den finansiella nettokostnaden blev 13,3 (17,3) mnkr. Minskningen beror på ett fortsatt lågt ränteläge.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansnetto uppgick till 45,1 (60,6) mnkr.

Årets resultat

Årets resultat blev 45,3 (45,0) mnkr.

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 1,97 (2,63) %.

Den totala låneskulden ökade under året från 673 till 722 mnkr.

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

År 2013-2015 enligt K3. År 2011-2012 har inte omräknats.

Nyckeltal (%)

	2015	2014	2013	2012	2011
<u>Finansiering</u>					
Soliditet	23,5%	21,1%	17,8%	12,7%	11,5%
Belåningsgrad bokfört värde	71,9%	71,1%	71,4%	80,0%	81,1%
 <u>Förvaltning</u>					
Vakansgrad, bostäder	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,1 %	0,2 %
Vakansgrad, lokaler	2,9 %	2,8 %	2,9 %	1,4 %	1,5 %
Bostadshyra, kr/m2	1 252	1 229	1 206	1 169	1 138
Lokalhyra, kr/m2	1 896	1 849	1 807	1 721	1 631
Driftkostnad, kr/m2	910	803	822	511	523
 <u>Lönsamhet</u>					
Överskottsgrad	25 %	32 %	29 %	12 %	9 %
Fastigheternas direktavkastning	7,6 %	9,8 %	9,6 %	4,1 %	3,2 %
Avkastning eget kapital	14,8%	24,7%	30,9 %	-9,3 %	-18,0%
Avkastning totalt kapital	5,5 %	8,0 %	8,2 %	0,8 %	-0,2%

Definitioner

Finansiering

Soliditet Synligt eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Synligt eget kapital Eget kapital plus obeskattade reserver minus latent skatt 22 %.

Belåningsgrad bokfört värde Fastighetslån i förhållande till bokfört värde fastigheter.

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 22 % 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 2016

Verksamheten under 2016 kommer i hög grad att innebära fortsatt fokus på att bevara fastigheternas unika kulturhistoriska värden.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (KR)

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	193 882 102,62
Årets resultat	45 348 889,74
Summa	239 230 992,36

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	239 230 992,36
-------------------------	----------------

AB Stadsholmen

Resultaträkning, tkr

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Hysesintäkter	1	294 853	289 510
Övriga förvaltningsintäkter	1	1 741	1 421
Nettoomsättning		296 594	290 931
Driftkostnader	2	-180 711	-159 315
Tomträttsavgälder		-26 394	-24 715
Fastighetsskatt		-14 132	-14 072
Driftnetto		75 357	92 829
Fastighetsavskrivningar	3	-17 021	-14 962
BRUTTORESULTAT		58 336	77 867
RÖRELSERESULTAT	4	58 336	77 867
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5	400	291
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	46	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-13 727	-17 599
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		45 055	60 591
Bokslutsdispositioner	8	13 023	-2 899
RESULTAT FÖRE SKATT		58 078	57 692
Aktuell skatt	9	-	-6 756
Skatt tidigare taxeringar	9	24	-
Uppskjuten skatt	9	-12 753	-5 976
ÅRETS RESULTAT		45 349	44 960

AB Stadsholmen

Balansräkning, tkr

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	986 009	947 545
Inventarier	11	17	25
Pågående ny och ombyggnad	12	102 665	58 895
Summa materiella anläggningstillgångar		1 088 691	1 006 465
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra finansiella anläggningstillgångar	13	139	208
Summa finansiella anläggningstillgångar		139	208
Summa anläggningstillgångar		1 088 830	1 006 673
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar	14	1 821	1 528
Skattekonto		7 514	1 066
Övriga fordringar		940	2 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	7 175	7 729
Summa kortfristiga fordringar		17 450	12 547
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		17 450	12 547
SUMMA TILLGÅNGAR		1 106 280	1 019 220
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		193 882	148 922
Årets resultat		45 349	44 960
Summa fritt eget kapital		239 231	193 882
Summa eget kapital		246 877	201 528
Obeskattade reserver	17	17 005	17 005
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	40 968	28 214
Summa avsättningar		40 968	28 214
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		240	240
Summa långfristiga skulder		240	240
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		34 410	39 132
Skulder till koncernföretag		708 872	673 329
Aktuell skatteskuld		5 255	11 814
Övriga kortfristiga skulder	18	1 847	4 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	50 806	43 770
Summa kortfristiga skulder		801 190	772 233
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 106 280	1 019 220
Ställda säkerheter för fastighetslån	20	-	-
Ansvarsförbindelser	21	203	189

AB Stadsholmen

Kassaflödesanalys, tkr

		2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	Not		
Resultat efter finansiella poster		45 055	60 591
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			0
Avskrivningar		17 053	14 979
Betald skatt		-6 559	1 864
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		55 549	77 434
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring kortfristiga fordringar		-4 903	-2 572
Förändring kortfristiga skulder		35 516	16 761
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		86 162	91 623
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	22	-99 254	-91 660
Avyttrade materiella anläggningstillgångar		-	-
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-99 254	-91 660
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Koncernbidrag		13 023	-
Förändring i långfristiga fordringar och skulder		69	37
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		13 092	37
PERIODENS KASSAFLÖDE		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

AB Stadsholmen

REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar, fr o m 2013 enligt komponentansats.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

	Nyttjandeperiod
Mark	-
Markanläggning	20 år
Byggnads- och markinventarier	5/10 år
Stomme	300 år
Tak	50 år
Fasad inklusive balkonger	40 år
Fönster och ytterdörrar	50 år
Badrum	40 år
Lägenhet/Lokal	25 år
El	50 år
Rör	50 år
Ventilation	30 år
Hiss/rulltrappor	20 år
Hyresgästanspassning	Hyreskontraktets löptid
Övrigt	25 år

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

Fordringar med mera

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Närstående och närståendetransaktioner

Stadsholmen är dotterbolag till AB Svenska Bostäder och står under ett bestämmande inflytande från Stockholms Stadshus AB.

Av Stadsholmen totala intäkter avser 1,3 (1,2) mnkr och av kostnaderna 15,6 (10,9) mnkr andra bolag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Koncernbidrag

Från och med 2012 redovisas erhållna och lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottsbetalda hyresintäkter redovisas som övrig kortfristig skuld. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning och intäktsförs i de perioder intäkten uppstår. Övriga intäkter intäktsförs i den period de uppstår.

Pensioner

Stadsholmen följer pensions- och försäkringsavtalet KAP-KL för tjänstemännen. Detta är en avgifts- samt förmånsbestämd ålderspension. Betalningar görs löpande till avgiftsbestämd ålderspension med 4,5 procent av lönesumman upp till 30 inkomstbasbelopp. På lönedelar över 7.5 inkomstbasbelopp görs även en betalning till förmånsbestämd ålderspension. För fastighetsanställda följer bolaget avtalspension SAF-LO. Även här är pensionspremien uppdelad i två delar. Upp till 7.5 inkomstbasbelopp är premien 4.5 procent. För lönedelar över 7.5 inkomstbasbelopp är premien 30 procent. Pensionskostnaderna belastar resultaträkningen i den takt de intjänas.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på fastigheter. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

I juridisk person redovisas den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av obeskattade reserver.

Uppskjuten skatt beräknas med 22 procent.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

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.

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. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. En nedskrivning återförs om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller.

Leasingavtal

Stadsholmen har ett fåtal leasingavtal. Samtliga leasingavtal redovisas som operationella vilket innebär att de kostnadsförs löpande.

Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas och redovisas enligt den indirekta metoden.

AB Stadsholmen

Noter, tkr

Not	2015	2014
1 Omsättning		
Hyresintäkter		
Bostäder	138 476	135 790
Lokaler	166 919	162 740
Bilplatser	2 056	1 996
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-41	-156
Lokaler	-4 818	-4 604
Bilplatser	-39	-69
Avgår rabatter mm	-7 700	-6 187
Summa hyresintäkter	294 853	289 510
Övriga förvaltningsintäkter		
Serviceintäkter	1 741	1 421
Summa övriga förvaltningsintäkter	1 741	1 421
2 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	28 574	25 543
Reparationer	93 639	75 743
Vattenavgifter	4 009	3 971
El och gas	6 137	5 876
Värmekostnader	20 892	21 193
Extern sophämtning	3 184	2 934
Lokal administration	24 268	24 038
Avskrivning inventarier	8	17
Summa driftkostnader	180 711	159 315
Årets kostnader för revision uppgår till 55 (55) kkr.		
3 Avskrivningar		
Fastigheter, enligt plan	17 020	14 962
Inventarier, se not 2 och 11	8	17
4 Anställda och personalkostnader		
Antal anställda	20	22
varav kvinnor	8	10
Antal anställda omräknade till årsarbetare	18	18
Redovisning av könsfördelning i styrelsen		
Antal kvinnor	5	2
Antal män	3	6
Sjukfrånvaro, helår	7,9%	7,5%
Varav kvinnor	17,3%	16,1%
Varav män	1,4%	0,9%
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori		
29 år och yngre	0,0%	0,0%
30-49 år	3,1%	0,6%
50 år och äldre	12,6%	13,4%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och ersättningar	10 586	10 304
Sociala kostnader	3 283	3 218
Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda		
Styrelse och VD	61	174

AB Stadsholmen

Noter, tkr

Not	2015	2014
Övriga anställda	10 525	10 130
Verkställande direktören är anställd i moderbolaget fr o m februari 2014.		
5 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		
Utdelning Brandkontoret	380	276
Övrigt	20	15
Summa övriga finansiella anläggningstillgångar	400	291
6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter, koncernföretag		-
Ränteintäkter, övriga	46	32
Summa ränteintäkter	46	32
7 Räntekostnader och andra finansiella kostnader		
Räntekostnader, moderbolag	13 724	17 597
Övriga räntekostnader	3	2
Summa räntekostnader	13 727	17 599
8 Bokslutsdispositioner		
Förändring periodiseringsfond		-2 899
Erhållet koncernbidrag	13 023	-
Summa bokslutsdispositioner	13 023	-2 899
9 Skattekostnader		
Aktuell skatt	0	6 756
Skatt tidigare taxeringar	-24	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	12 753	5 976
Summa skatt	12 729	12 732
Redovisat resultat före bokslutsdispositioner	45 055	60 591
Skatt 22 %	9 912	13 330
Justering skatt tidigare år	0	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-10 834	-3 596
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	9	31
Skatteeffekt av schablonintäkt periodiseringsfond	56	71
Skatteeffekt av avskrivning byggnader	-2 009	-2 442
Skatteeffekt av bokslutsdispositioner	2 866	-638
Summa skatt	0	6 756
Uppskjuten skatteskuld	40 968	28 214
10 Förvaltningsfastigheter		
Byggnader		
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	1 482 733	1 437 592
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader	54 503	45 158
Avyttringar och utrangeringar	-1	-17
Vid årets slut	1 537 235	1 482 733
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-613 110	-598 564
Avyttringar och utrangeringar	-	17
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-16 626	-14 563
Vid årets slut	-629 736	-613 110
Planenligt restvärde vid årets slut	907 499	869 623

AB Stadsholmen

Noter, tkr

Not	2015	2014
Mark		
Vid årets början	25 981	25 981
Årets anskaffningar	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Vid årets slut	25 981	25 981
Markanläggningar		
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	4 755	3 755
Årets anskaffningar	982	1 000
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Vid årets slut	5 737	4 755
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-1 009	-771
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-242	-238
Vid årets slut	-1 251	-1 009
Planenligt restvärde vid årets slut	4 486	3 746
Byggnadsinventarier		
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	1 665	1 665
Årets anskaffningar	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Vid årets slut	1 665	1 665
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-1 241	-1 080
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-152	-161
Vid årets slut	-1 393	-1 241
Planenligt restvärde vid årets slut	272	424
Bokförda värden		
Byggnader	955 270	869 623
Mark	25 981	25 981
Markanläggningar	4 486	3 746
Byggnadsinventarier	272	424
Bokfört värde vid årets slut	986 009	899 774
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 797 824	1 797 824
Mark	240 936	240 936
Tomträtter och arrenden	1 786 155	1 786 155
Summa taxeringsvärden	3 824 915	3 824 915
11 Inventarier		
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	761	761
Nyanskaffningar	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-392	-
Vid årets slut	369	761

AB Stadsholmen

Noter, tkr

Not	2015	2014
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-736	-719
Avyttringar och utrangeringar	392	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-8	-17
Vid årets slut	-352	-736
Planenligt restvärde vid årets slut	17	25
12 Pågående ny och ombyggnad		
Vid årets början	58 895	13 394
Årets investeringar	163 752	157 600
Kostnadsförd del	-64 498	-65 940
Överfört till fastighet	-55 484	-46 159
Bokfört värde vid årets slut	102 665	58 895
13 Andra finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar		
Vid årets början	208	243
Årets förändring	-69	-35
Bokfört värde vid årets slut	139	208
14 Hyres- och kundfordringar		
Hyresfordringar	1 680	1 364
Kundfordringar	141	164
Bokfört värde vid årets slut	1 821	1 528
15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna intäkter	0	234
Upplupna tomträttsavgälder	6 727	6 465
Övrigt	448	1 030
Bokfört värde vid årets slut	7 175	7 729
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	193 882	148 922
Årets resultat	45 349	44 960
Vid årets slut	239 231	193 882
Summa eget kapital vid årets slut	246 877	201 528
17 Obeskattade reserver		
<u>Periodiseringsfonder</u>		
Avsatt vid tax 11	6 770	6 770
Avsatt vid tax 15	10 235	10 235
Bokfört värde vid årets slut	17 005	17 005
18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	209	208
Mervärdesskatt	-	1 848
Andra kortfristiga skulder	1 638	2 132
Bokfört värde vid årets slut	1 847	4 188

AB Stadsholmen

Noter, tkr

Not	2015	2014
19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna semesterlöner	1 102	1 397
Upplupna sociala avgifter	242	238
Övriga upplupna kostnader	13 497	6 729
Förutbetalda hyresintäkter	34 230	33 671
Övriga förutbetalda intäkter	1 735	1 735
Bokfört värde vid årets slut	50 806	43 770
20 Ställda säkerheter		
Pantbrev	311 122	311 122
varav i eget förvar	311 122	311 122
Ställda panter	-	-
21 Ansvarförbindelser		
Ansvarsbelopp Fastigo	203	189
Summa ansvarsförbindelser	203	189
22 Investeringar		
Fastigheter	99 254	91 660
Övrigt	-	-
Summa investeringar	99 254	91 660

Stockholm den 11 februari 2016

Ann-Margarethe Livh
Ordförande

Joakim Larsson

Karin Gustafsson

Karin Hanqvist

Magda Rasmusson

Bo Sundin

Ragnhild Elfsö

Folke Dellström

Pelle Björklund
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den

2016

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB