

AB Stadsholmen

Org nr 556035-1511

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016

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. Bolagets säte är Stockholm. All redovisning sker i SEK.

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 (0,0) % och omflyttningen var 5,8 (6,3) %. De outhyrda lägenheterna utgörs av lägenheter som ingår i upprustningsprojekt. Den genomsnittliga hyresintäkten per kvm uppgick till 1 282 (1 252) kr/kvm. Vid årets utgång var den förvaltade bostadsytan 110 451 (110 578) kvm fördelat på 1633 (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 5,2 (3,2) %. Den genomsnittliga hyresintäkten per kvadratmeter uppgick till 1 936 (1 896) kr/kvm. Vid årets utgång var den förvaltade lokalytan 88 314 (88 112) fördelat på 834 (819) lokaler. Tillkommande lokaler utgörs till största del av nya förråd i källare och på vindar.

Hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgick under året totalt till 8,1 (4,8) mnkr. De outhyrda lokalerna utgörs framförallt av lokaler som ingår i upprustningsprojekt. 150 nya avtal har träffats; varav merparten avsåg omförhandlingar av tidigare avtal till nya villkor. Dessutom skedde 15 överlåtelser som resulterade i hyreshöjning.

FASTIGHETSBESTÅND OCH FÖRVALTNING

Fastighetsbestånd

AB Stadsholmen äger och förvaltar 279 (279) fastigheter. Inga förändringar i beståndet har skett under 2016.

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 och deltagit i visningar bl a Kulturmiljödagarna i Gamla Stan, där visades trädgårdar, vindar och källare upp för allmänheten. Under året

färdigställdes ”faktabladen”, ett samarbete med Stadsmuseet där alla fastigheter beskrivs med en kort information, när de byggdes, hur de förändrats och hur de använts under åren.

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, gjort studiebesök och träffat styrelsen. Under året har rådets möten till stor del ägnats åt en ny version av boken ”Ett Stockholmskt kulturarv – att förvalta borgarhus och kåkar”.

PERSONAL OCH ORGANISATION

Vid årets slut 2016 hade Stadsholmen 20 (20) anställda varav 10 (12) män och 10 (8) kvinnor uppdelat på 8 (8) fastighetsanställda och 12 (12) tjänstemän. Under året beslutat vi att utöka med ytterligare en lokalförhandlare. Vår ekonom har fått andra uppgifter inom bolaget och rekrytering pågår.

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. Under våren samlades all personal på ett kontor vilket underlättar vårt arbete.

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 och svår 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 vind och byte till isolerglas. Trots våra åtgärder steg förbrukningen något under året, från 186,3 till 189,6

kWh/kvm. Arbeten pågår med att ansluta fastigheter i Gamla Stan till fjärrvärme, idag de gas-alternativt oljeuppvärmning.

Bolaget har även fortsatt arbetet med radonmätning och saneringar i de fastigheter som haft förhöjda värden. Under året har flera olaga andrahandsutredningar startats. Lediga lägenheter till följd av arbetet med olovlig uthyrning har till stor del använts för kommande evakueringsbehov. Övriga lägenheter har förmedlats via bostadsförmedlingen.

EKONOMI

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 301,6 (296,6) mnkr. Bostadshyrorna höjdes med 0,65 %. Hyrorna för ett 150 lokaler höjdes efter omförhandlade villkor efter avtalsperiodens utgång eller i samband med omflyttningar.

Driftkostnader

Driftkostnaderna ökade med 18,4 mnkr och uppgick totalt till 199,1 (180,7) mnkr.

Kostnaderna för fastighetsskötsel ökade med 4,3 mnkr till 32,9 (28,6) mnkr och hänför sig främst till högre kostnader för takskottning samt nytt avtal för trädgårdsskötsel.

Reparationskostnaderna ökade med 10,6 mnkr till 104,2 (93,6) 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 med 3,1 mnkr och uppgick till totalt 37,3 (34,2) mnkr. Värmekostnaderna ökade med 2,0 mnkr till 22,9 (20,9) mnkr. Kostnader för el ökade med 0,2 mnkr och uppgick till 6,3 (6,1) mnkr. Kostnad för vatten uppgick till 4,7 (4,0) mnkr. Sophämningskostnaderna ökade med 0,2 mnkr från 3,2 mnkr till 3,4 mnkr.

Kostnaderna för fastighetsadministration ökade med 0,5 mnkr och uppgick till 24,8 mnkr 2016. Den ökade kostnaden förklaras av ökade kostnader för hyra av fibernät som installerats i beståndet.

Tomträttsavgälder och fastighetsavgifter

Kostnaderna för markavgifter och fastighetsavgift blev 43,0 (40,5) mnkr. Ökningen beror på nya tomträttsavtal för några fastigheter samt den nyligen genomförda fastighetstaxeringen som inneburit höjda taxeringsvärden.

Driftnetto

Driftnettot för året blev 59,4 (75,4) mnkr.

Fastighetsavskrivningar

Avskrivningarna ökade med 4,2 mnkr främst p.g.a. ökade aktiveringar som följd av det nya redovisningsregelverket K3 och uppgick till 21,2 (17,0) mnkr.

Nedskrivningar

I samband med grundförstärkning har fastigheten Daedalus 5 skrivits ned med 55 mkr.

Poster av engångskaraktär/finansiella poster

Den finansiella nettokostnaden blev 9,8 (13,3) mnkr. Minskningen beror på ett fortsatt lågt ränteläge.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansnetto uppgick till -26,6 (45,1) mnkr.

Årets resultat

Årets resultat blev -21,4 (45,3) 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 1,36 (1,97) %.

Den totala låneskulden ökade under året från 722 till 748 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 2012 har inte omräknats.

Nyckeltal (%)

	2016	2015	2014	2013	2012
<u>Finansiering</u>					
Soliditet	20,1%	23,5%	21,1%	17,8%	12,7%
Belåningsgrad bokfört värde	69,9%	71,9%	71,1%	71,4%	80,0%
<u>Förvaltning</u>					
Vakansgrad, bostäder	0,1 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,1 %
Vakansgrad, lokaler	5,2 %	3,2 %	3,1 %	3,3 %	1,6 %
Bostadshyra, kr/m2	1 282	1 252	1 229	1 206	1 169
Lokalhyra, kr/m2	1 937	1 896	1 849	1 807	1 721
Driftkostnad, kr/m2	1 002	910	803	822	511

Lönsamhet

Överskottsgrad	19 %	25 %	32 %	29 %	12 %
Fastigheternas direktavkastning	5,5 %	7,6 %	9,8 %	9,6 %	4,1 %
Avkastning eget kapital	-8,4 %	14,8 %	24,7 %	30,9 %	-9,3 %
Avkastning totalt kapital	-1,4 %	5,5 %	8,0 %	8,2 %	0,8 %

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 2017

Verksamheten under 2017 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	239 230 992,36
Årets resultat	-21 353 055,57
Summa	217 877 936,79

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	217 877 936,79
-------------------------	----------------

AB Stadsholmen i Stockholm 556035-1511

Resultaträkning, tkr

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Hysesintäkter	1	298 334	294 853
Övriga förvaltningsintäkter	1	3 223	1 741
Nettoomsättning		301 557	296 594
Driftkostnader	2	-199 113	-180 711
Tomträttsavgälder		-27 198	-26 394
Fastighetsskatt		-15 797	-14 132
Driftnetto		59 449	75 357
Fastighetsavskrivningar	3	-21 193	-17 021
BRUTTORESULTAT		38 256	58 336
Nedskrivning fastighet		-55 000	-
RÖRELSERESULTAT	4	-16 744	58 336
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5	438	400
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	15	46
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-10 283	-13 727
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-26 574	45 055
Bokslutsdispositioner	8	-921	13 023
RESULTAT FÖRE SKATT		-27 495	58 078
Skatt på årets resultat	9	6 142	-12 729
ÅRETS RESULTAT		-21 353	45 349

AB Stadsholmen i Stockholm 556035-1511

Balansräkning, tkr

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	1 070 053	986 009
Inventarier	11	9	17
Pågående ny och ombyggnad	12	84 505	102 665
Summa materiella anläggningstillgångar		1 154 567	1 088 691
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra finansiella anläggningstillgångar	13	64	139
Summa finansiella anläggningstillgångar		64	139
Summa anläggningstillgångar		1 154 631	1 088 830
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar	14	1 259	1 821
Skattekonto		183	7 514
Skattefordran		5 249	-
Övriga fordringar		89	940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	7 439	7 175
Summa kortfristiga fordringar		14 219	17 450
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		14 219	17 450
SUMMA TILLGÅNGAR		1 168 850	1 106 280
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
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		239 231	193 882
Årets resultat		-21 353	45 349
Summa fritt eget kapital		217 878	239 231
Summa eget kapital		225 524	246 877
Obeskattade reserver	17	10 235	17 005
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	34 826	40 968
Övriga avsättningar		55 000	0
Summa avsättningar		89 826	40 968
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		221	240
Summa långfristiga skulder		221	240
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		43 832	34 410
Skulder till koncernföretag		748 161	708 872
Aktuell skatteskuld		-	5 255
Övriga kortfristiga skulder	18	4 666	1 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	46 385	50 806
Summa kortfristiga skulder		843 044	801 190
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 168 850	1 106 280

AB Stadsholmen i Stockholm 556035-1511

Kassaflödesanalys, tkr

		2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	Not		
Resultat efter finansiella poster		-26 574	45 055
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		21 201	17 053
Nedskrivning		55 000	
Betald skatt		0	-6 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		49 627	55 549
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring kortfristiga fordringar		3 231	-4 903
Förändring kortfristiga skulder		41 854	35 516
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		94 712	86 162
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	22	-87 077	-99 254
Avyttrade materiella anläggningstillgångar		-	-
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-87 077	-99 254
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Koncernbidrag		-7 691	13 023
Förändring i långfristiga fordringar och skulder		56	69
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-7 635	13 092
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
Hyresgäst Anpassning	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, vilka båda upprättar koncernredovisning.

Av Stadsholmen totala intäkter avser 1,3 (1,3) mnkr och av kostnaderna 16,2 (15,6) 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 hänför sig, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas och redovisas enligt den indirekta metoden.

AB Stadsholmen i Stockholm 556035-1511

Noter, tkr

Not	2016	2015
1 Omsättning		
Hyresintäkter		
Bostäder	141 618	138 476
Lokaler	170 977	166 919
Bilplatser	2 047	2 056
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-173	-41
Lokaler	-8 123	-4 818
Bilplatser	-38	-39
Avgår rabatter mm	-7 974	-7 700
Summa hyresintäkter	298 334	294 853
Övriga förvaltningsintäkter		
Serviceintäkter	3 223	1 741
Summa övriga förvaltningsintäkter	3 223	1 741
2 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	32 867	28 574
Reparationer	104 202	93 639
Vattenavgifter	4 665	4 009
El och gas	6 267	6 137
Värmekostnader	22 896	20 892
Extern sophämtning	3 439	3 184
Lokal administration	24 769	24 268
Avskrivning inventarier	8	8
Summa driftkostnader	199 113	180 711
Årets kostnader för revision uppgår till 55 (55) kkr.		
3 Avskrivningar		
Fastigheter, enligt plan	21 193	17 020
Inventarier, se not 2 och 11	8	8
4 Anställda och personalkostnader		
Antal anställda	20	20
varav kvinnor	10	8
Antal anställda omräknade till årsarbetare	20	18
Redovisning av könsfördelning i styrelsen		
Antal kvinnor	5	5
Antal män	3	3
Sjukfrånvaro, helår	2,1%	7,9%
Varav kvinnor	3,4%	17,3%
Varav män	1,0%	1,4%
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori		
29 år och yngre	0,0%	0,0%
30-49 år	1,0%	3,1%
50 år och äldre	3,0%	12,6%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och ersättningar	9 721	10 586
Sociala kostnader	3 043	3 283
Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda		
Styrelse och VD	55	61
Övriga anställda	9 666	10 525

Verkställande direktören är anställd i moderbolaget fr o m februari 2014.

AB Stadsholmen i Stockholm 556035-1511

Noter, tkr

Not	2016	2015
5 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		
Utdelning Brandkontoret	414	380
Övrigt	24	20
Summa övriga finansiella anläggningstillgångar	438	400
6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter, koncernföretag		-
Ränteintäkter, övriga	15	46
Summa ränteintäkter	15	46
7 Räntekostnader och andra finansiella kostnader		
Räntekostnader, moderbolag	10 243	13 724
Övriga räntekostnader	40	3
Summa räntekostnader	10 283	13 727
8 Bokslutsdispositioner		
Förändring periodiseringsfond	6 770	-
Erhållet koncernbidrag	0	13 023
Erlagt koncernbidrag	-7 691	-
Summa bokslutsdispositioner	-921	13 023
9 Skattekostnader		
Aktuell skatt	0	0
Skatt tidigare taxeringar	0	-24
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-6 142	12 753
Summa skatt	-6 142	12 729
Redovisat resultat före bokslutsdispositioner	-26 574	45 055
Skatt 22 %	-5 846	9 912
Skatteeffekt av:		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	4 635	3 711
Ej avdragsgill nedskrivning	12 100	-
Schablonintäkt periodiseringsfond	18	56
Återföring av periodiseringsfond	1 489	-
Mottagna koncernbidrag	-	2 865
Övriga ej avdragsgilla kostnader	7	9
Yrkade direktavdrag	-4 532	-10 745
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-6 091	-5 720
Lämnade koncernbidrag	-1 692	
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-88	-88
Summa skatt	0	0
Uppskjuten skatteskuld	6 142	40 968
10 Förvaltningsfastigheter		
Byggnader		
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	1 585 005	1 530 504
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader	102 422	54 502
Avyttringar och utrangeringar	-	-1
Vid årets slut	1 687 428	1 585 005
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-629 895	-613 269
Avyttringar och utrangeringar		-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-20 654	-16 626
Vid årets slut	-650 551	-629 895

AB Stadsholmen i Stockholm 556035-1511

Noter, tkr

Not	2016	2015
Planenligt restvärde vid årets slut	1 036 877	955 110
Mark		
Vid årets början	25 981	25 981
Årets anskaffningar	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Vid årets slut	25 981	25 981
Markanläggningar		
<u>Ackumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	5 737	4 755
Årets anskaffningar	2 815	982
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Vid årets slut	8 552	5 737
<u>Ackumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-1 251	-1 009
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-416	-242
Vid årets slut	-1 667	-1 251
Planenligt restvärde vid årets slut	6 885	4 486
Byggnadsinventarier		
<u>Ackumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	1 682	1 682
Årets anskaffningar	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Vid årets slut	1 682	1 682
<u>Ackumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-1 250	-1 098
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-123	-152
Vid årets slut	-1 373	-1 250
Planenligt restvärde vid årets slut	309	432
Bokförda värden		
Byggnader	1 036 877	955 110
Mark	25 981	25 981
Markanläggningar	6 885	4 486
Byggnadsinventarier	309	432
Bokfört värde vid årets slut	1 070 053	986 009
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 976 227	1 797 824
Mark	280 227	240 936
Tomträtter och arrenden	2 176 125	1 786 155
Summa taxeringsvärden	4 432 579	3 824 915
Verkligt värde	5 491 097	5 086 900
11 Inventarier		
<u>Ackumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	369	761
Nyanskaffningar	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-392
Vid årets slut	369	369

AB Stadsholmen i Stockholm 556035-1511

Noter, tkr

Not	2016	2015
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-352	-736
Avyttringar och utrangeringar	-	392
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-8	-8
Vid årets slut	-360	-352
Planenligt restvärde vid årets slut	9	17
12 Pågående ny och ombyggnad		
Vid årets början	102 665	58 895
Årets investeringar	144 815	163 752
Kostnadsförd del	-57 737	-64 498
Överfört till fastighet	-105 238	-55 484
Bokfört värde vid årets slut	84 505	102 665
13 Andra finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar		
Vid årets början	139	208
Årets förändring	-75	-69
Bokfört värde vid årets slut	64	139
14 Hyres- och kundfordringar		
Hyresfordringar	1 257	1 680
Kundfordringar	2	141
Bokfört värde vid årets slut	1 259	1 821
15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna tomträttsavgälder	6 864	6 727
Övrigt	575	448
Bokfört värde vid årets slut	7 439	7 175
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	239 231	193 882
Årets resultat	-21 353	45 349
Vid årets slut	217 878	239 231
Summa eget kapital vid årets slut	225 524	246 877
17 Obeskattade reserver		
<u>Periodiseringsfonder</u>		
Avsatt vid tax 11	-	6 770
Avsatt vid tax 15	10 235	10 235
Bokfört värde vid årets slut	10 235	17 005
18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	201	209
Mervärdesskatt	1 496	-
Andra kortfristiga skulder	2 969	1 638
Bokfört värde vid årets slut	4 666	1 847

AB Stadsholmen i Stockholm 556035-1511

Noter, tkr

Not	2016	2015
19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna semesterlöner	1 220	1 102
Upplupna sociala avgifter	230	242
Övriga upplupna kostnader	6 935	13 497
Förutbetalda hyresintäkter	36 265	34 230
Övriga förutbetalda intäkter	1 735	1 735
Bokfört värde vid årets slut	46 385	50 806
20 Ställda säkerheter		
Pantbrev	311 122	311 122
varav i eget förvar	311 122	311 122
Ställda panter	-	-
21 Ansvarförbindelser		
Ansvarsbelopp Fastigo	199	203
Summa ansvarsförbindelser	199	203
22 Investeringar		
Fastigheter	87 077	99 254
Övrigt	-	-
Summa investeringar	87 077	99 254
23 Händelser efter balansdagen		
Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen		

Stockholm den 9 februari 2017

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

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB