



STADSHOLMEN

Tillhör punkt 5 på dagordningen
till styrelsesammanträde med AB
Stadsholmen 2012-02-09

Christina Lillieborg

Till styrelsen

Årsredovisning och förslag till vinstdisposition för verksamhetsåret 2011

Bifogat föreligger förslag till årsredovisning för 2011.

Beträffande vinstdispositionen föreslås att årets resultat -16 752 820,72 kronor jämte ansamlade vinstmedel 92 138 878,51 kronor, tillsammans 75 386 957,79 kronor balanseras vidare i ny räkning.

Hemställan

Hemställas att styrelsen beslutar att fastställa förslaget till årsredovisning och godkänna förslaget till vinstdisposition.

Vällingby den 27 januari 2012

Jonas Schneider

AB Stadsholmen

Org nr 556035-1511

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011

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 0,2 % (0,4 %) och omflyttningen var 4,7 % (5,6 %). De outhyrda lägenheterna utgörs av lägenheter som ingår i upprustningsprojekt. Den genomsnittliga hyresintäkten per kvm uppgick till 1 138 (1 113) kr. Vid årets utgång var den förvaltade bostadsytan 110 387 (110 349) 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 ökade från 1,2 % år 2010 till 1,5 % år 2011. Den genomsnittliga hyresintäkten per kvadratmeter uppgick till 1 631 (1 580) kr/kvm. Vid årets utgång var den förvaltade lokalytan 88 117 (88 231) fördelat på 775 (765) lokaler. Smärre justeringar av ytan har gjorts under året vilket påverkar antalet och ytor, sker vid t ex. ombyggnad och lokalanpassningar.

Hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgick under året totalt till 2,1 (1,6) mkr. 155 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 2011.

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 & 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 reoveras, lägenheter är slitna, träd måste underhållsbeskåras, 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 besiktnings- och elanläggningar i samband med byten och underhåll. Besiktningsarna 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 2011 bland annat i ett EU-projekt lett av Statens Fastighetsverk.

Stadsholmen har tillsammans med andra parter i Stockholms stad påbörjat ett arbete för utveckling av vårdprogram för stadens kulturhistoriskt värdefulla fastigheter. Arbetet fortsätter 2012.

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 2011 skrevs vårdprogram för fastigheter som

förvärvat av staden under senare år, bland annat Cederdals Malmgård 1, Bostället 1, Sundsta Gård 1 och Stora Fågelsången 1.

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 fem sammanträden. Man har även besökt ett antal fastigheter; Flintan 1, Mineralet 1 och Stenkolet 2 i Vita Bergen och Pollux 11 och Medusa 5 i Gamla Stan vilka varit eller kommer att bli föremål för ombyggnader eller upprustning.

Såväl Stadsholmens hyresgäster som andra intressenter har under många år efterfrågat informationsmaterial om bolagets fastigheter. Under 2011 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 2011 hade Stadsholmen 18 (20) anställda varav 11 (13) män och 7 (7) kvinnor uppdelat på 7 (8) fastighetsanställda och 11 (12) tjänstemän.

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.

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 allmänna utrymmen i ett flertal fastigheter bland annat i form av montering av energieffektiva radiatorer. Med dessa åtgärder och en förstärkt central övervakning har vi sänkt förbrukningen från 213,8 till 195,5 kWh/kvm. Fyra fastigheter har anslutits till fjärrvärme.

Bolaget har även fortsatt arbetet med radonmätning och sanering i de fastigheter som haft förhöjda värden. Mätning har skett i 50 lägenheter, varav flertalet låg under dagens gränsvärde och åtgärder har utförts i nio lägenheter under året. Saneringar har påbörjats i ytterligare fem lägenheter. Programmet avslutas 2013 när två lägenheter åtgärdas i samband med en större ombyggnad.

EKONOMI

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 266,1 mkr (257,7 mkr). Bostadshyrorna höjdes med 1,99 % den 1 januari 2011 och hyrorna för vissa lokaler höjdes i samband med omflyttningar samt uppsägningar för kontraktsändring.

Driftkostnader

Driftkostnaderna minskade med 1,1 mkr och uppgick totalt till 103,8 mkr (104,9 mkr).

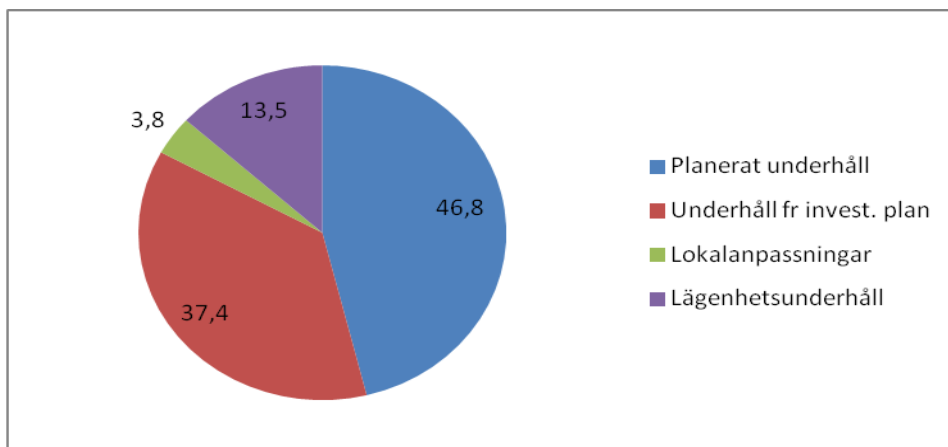
Kostnaderna för fastighetsskötsel minskade med 2,3 mkr till 30,9 mkr (33,2 mkr) och hänför sig till främst till minskade kostnader för taksköttning.

Kostnaderna för reparationer ökade med 0,6 mkr till 14,1 mkr (13,5 mkr).

Taxebundna kostnaderna (vatten, el, gas, värme och sophantering) minskade med 1,1 mkr och uppgick till totalt 36,4 mkr (37,5 mkr). Värmekostnaderna minskade med 0,8 mkr till 22,3 mkr (23,1 mkr) bland annat beroende på varmare klimat men även tack vare intensiv satsning på energisparåtgärder. Kostnader för el uppgick till 7,6 mkr (8,2 mkr).

Underhållskostnader

Den samlade underhållskostnaden blev 101,5 mkr (86,6 mkr) och utgör en avsevärd andel av en den totala förvaltningskostnaden; 42 % (41 %) år 2011. Underhållet delas in i planerat underhåll, underhåll från investeringsplan, lägenhetsunderhåll och lokalanpassningar. Fördelningen i mkr redovisas nedan.



Det *planerade underhållet* uppgick till 46,8 mkr (58,2 mkr). De olika åtgärdskategorierna redovisas närmare i sammanställningen nedan.

Åtgärdstyp	2011	2010
	mkr	mkr
Samlade tak/fasad-/fönsteråtgärder		8,1

Separata fasad/fönsteråtgärder	3,7	10,7
Separata takåtgärder	11,7	6,1
Energibesparing/OVK	7,8	9,1
Radonsanering	8,9	5,4
Brandskydd och säkerhet	2,2	2,5
Trapphus	3,2	2,7
Trädgård	5	2,1
Hissar	1,7	2,6
Olika småskaliga åtgärder	2,6	8,9
Totalt:	46,8	58,2

Minskningen jämfört med 2011 beror på omfördelning mellan planerat underhåll och kostnadsförd andel vid investeringar.

Kostnaden vid *investeringar* ökade och uppgick till 37,4 mkr (13,3 mkr). Investeringarna har bland annat utförts i fastigheterna: Bondesonen Större 19, Pollux 11, Stenbocken 7-8, Långbro Gård 17, Sandbacken Större 14-16, Kattungen 1 samt Överkikaren 1.

Kostnaden för *lägenhetsunderhåll* uppgick till 13,5 mkr (9,8 mkr).

I samband med omförhandlingar har lokalanpassningar utförts med 3,8 mkr (5,2 mkr). Större anpassningar har under året bland annat skett i kontor i fastigheterna Östermalm 1:17, Schönborg 5, Väderkvarnen 21 och Magistern 3.

Tomträttsavgälder och fastighetsavgift

Kostnaderna för markavgifter och fastighetsavgift blev 35,6 mkr (34,3 mkr). Ökningen beror på nya tomträttsavtal för några fastigheter och en ökad fastighetsavgift avseende lokaler.

Driftnetto

Driftnettot för året blev 25,2 mkr (32 mkr).

Poster av engångskaraktär/finansiella poster

Den finansiella nettokostnaden blev 21,1 mkr (20,7 mkr). Ökningen beror på ett högre ränteläge i början på året och en ökning av låneskulden.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansnetto uppgick till -22,7 mkr (23,4 mkr)

Årets resultat

Årets resultat blev -16,8 mkr (13,3 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 3,23 % (3,41 %).

Den totala låneskulden ökade under året från 634 till 640 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

	2011	2010	2009
<u>Finansiering</u>			
Soliditet	11,5%	11,4 %	9,5 %
Belåningsgrad bokfört värde	81,1%	81,4%	86,2%
Räntebidrag kr/m ²	0	0,4	0,9
<u>Förvaltning</u>			
Vakansgrad, bostäder	0,2 %	0,4 %	0,2 %
Vakansgrad, lokaler	1,5 %	1,2 %	1,7 %
Bostadshyra, kr/m ²	1 138	1 113	1 086
Lokalhyra, kr/m ²	1 631	1 580	1 530
Underhållskostnad, kr/m ²	512	439	446
Driftkostnad, kr/m ²	523	531	468
<u>Lönsamhet</u>			
Överskottsgrad	9 %	12 %	14 %
Fastigheternas direktavkastning	3,0 %	4,0 %	4,6 %
Avkastning eget kapital	-18,0 %	20,7%	0,0 %
Avkastning totalt kapital	-0,2 %	5,6 %	2,7 %

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 2012

Verksamheten under 2012 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 bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	92 138 878,51
Årets resultat	-16 752 820,72
Summa	75 386 057,79

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	75 386 057,79
-------------------------	---------------

AB Stadsholmen

RESULTATRÄKNINGAR 2011, kkr

1 januari - 31 december	Not	2011	2010
Hysesintäkter	1	265 078	256 175
Övriga förvaltningsintäkter	1	1 063	1 562
Nettoomsättning		266 141	257 737
Driftkostnader	2	-103 807	-104 873
Underhållskostnader		-101 533	-86 547
Tomträttsavgälder		-22 841	-21 906
Fastighetsskatt		-12 732	-12 432
Driftnetto		25 228	31 979
Fastighetsavskrivningar	3	-26 756	-25 540
BRUTTORESULTAT		-1 528	6 439
Resultat vid fastighetsförsäljning		-	37 557
RÖRELSERESULTAT	4	-1 528	43 996
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5	190	278
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	27	58
Räntebidrag		-	48
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-21 353	-21 005
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-22 664	23 375
Bokslutsdispositioner	8	-	-5 561
RESULTAT FÖRE SKATT		-22 664	17 814
Aktuell skatt	9	6 318	-5 351
Skatt tidigare taxeringar	9	1	-
Uppskjuten skatt	9	-408	818
ÅRETS RESULTAT		-16 753	13 281

AB Stadsholmen

BALANSRÄKNINGAR, 2011 kkr

31 december	Not	2011	2010
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Fastigheter	10	789 071	778 822
Inventarier	11	113	175
Pågående ny och ombyggnad	12	18 529	18 158
Summa materiella anläggningstillgångar		807 713	797 155
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra finansiella anläggningstillgångar	13	341	152
Summa finansiella anläggningstillgångar		341	152
Summa anläggningstillgångar		808 054	797 307
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	14	708	1 730
Kortfristig del av lånefordringar		-	86
Skattefordran		-	367
Övriga fordringar		363	614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	6 623	9 768
Summa kortfristiga fordringar		7 694	12 565
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		7 694	12 565
SUMMA TILLGÅNGAR		815 748	809 872
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		92 139	61 152
Årets resultat		-16 753	13 281
Summa fritt eget kapital		75 386	74 433
Summa eget kapital		83 032	82 079
Obeskattade reserver	17	14 106	14 106
Avsättningar			
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser		481	899
Uppskjuten skatteskuld	9	1 943	1 534
Summa avsättningar		2 424	2 433
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		639 636	633 614
Övriga långfristiga skulder		224	217
Summa långfristiga skulder		639 860	633 831
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		31 562	33 021
Övriga kortfristiga skulder	18	39 275	34 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	5 489	10 369
Summa kortfristiga skulder		76 326	77 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		815 748	809 872
Ställda säkerheter för fastighetslån	20	-	-
Ansvarsförbindelser	21	181	214

AB Stadsholmen

KASSAFLÖDESANALYSER, kkr

1 januari - 31 december 2011

Not

		2011	2010
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		-22 664	23 375
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-418	899
Avskrivningar		26 817	25 603
Resultat från sålda anläggningstillgångar		-	-37 557
Betald skatt		889	1 695
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		4 624	14 015
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring kortfristiga fordringar		4 504	-3 331
Förändring kortfristiga skulder		-1 616	7 486
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		7 512	18 170
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	22	-37 376	-56 815
Avytttrade materiella anläggningstillgångar		-	44 341
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-37 376	-12 474
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Koncernbidrag		24 024	-
Förändring i långfristiga fordringar och skulder		5 840	-5 696
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		29 864	-5 696
PERIODENS KASSAFLÖDE		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

AB Stadsholmen

NOTER

Kkr			
Not		2011	2010
1 Omsättning			
Hyresintäkter			
Bostäder	125 628	123 341	
Lokaler	143 708	136 807	
Bilplatser	1 643	1 359	
Avgår outhyrda objekt			
Bostäder	-209	-506	
Lokaler	-2 143	-1 620	
Bilplatser	-12	-26	
Avgår rabatter mm	-3 537	-3 180	
Summa hyresintäkter	265 078	256 175	
Övriga förvaltningsintäkter			
Serviceintäkter	1 063	1 562	
Summa övriga förvaltningsintäkter	1 063	1 562	
2 Driftkostnader			
Fastighetsskötsel	30 933	33 131	
Reparationer	14 095	13 535	
Vattenavgifter	3 868	3 788	
El och gas	7 602	8 167	
Värmekostnader	22 302	23 098	
Extern sophämtning	2 645	2 407	
Lokal administration	22 301	20 684	
Avskrivning inventarier	61	63	
Summa driftkostnader	103 807	104 873	
Årets kostnader för revision uppgår till 55 (55) kkr.			
3 Avskrivningar			
Fastigheter, enligt plan	26 756	25 540	
Inventarier, se not 2, 10 och 11	61	63	
4 Anställda och personalkostnader			
Antal anställda	18	20	
varav kvinnor	7	7	
Antal anställda omräknade till helårsanställda	18	18	
Redovisning av könsfördelning i styrelsen			
Antal kvinnor	2	3	
Antal män	6	5	
Sjukfrånvaro, helår	5,4%	5,2%	
Varav kvinnor	7,0%	11,3%	
Varav män	4,4%	2,1%	
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori			
29 år och yngre	0,0%	4,6%	
30-49 år	2,7%	3,6%	
50 år och äldre	9,2%	8,5%	
Andelen långtidsjukfrånvaro av den totala sjukfrånvaron	40,4%	46,9%	

AB Stadsholmen

NOTER

Kkr Not	2011	2010
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och ersättningar	9	8 925
Sociala kostnader	1	3 953
Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda		
Styrelse och VD	0	80
Övriga anställda	9	8 845
5 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		
Utdelning Brandkontoret	190	278
Summa övriga finansiella anläggningstillgångar	190	278
6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-
Ränteintäkter, övriga	27	58
Summa ränteintäkter	27	58
7 Räntekostnader och andra finansiella kostnader		
Räntekostnader, moderbolag	21 344	21 001
Övriga räntekostnader	9	4
Summa räntekostnader	21 353	21 005
8 Bokslutsdispositioner		
Periodiseringsfond, återföring tax 2005	-	-1 209
Periodiseringsfond, årets avsättning	-	6 770
Summa bokslutsdispositioner	-	5 561
9 Skattekostnader		
Aktuell skatt	-6 318	5 351
Skatt tidigare taxeringar	-1	-
Uppskjuten skatt	408	-818
Summa skatt	-5 911	4 533
Redovisat resultat före skatt	-22 664	17 814
Skatt 26,3 (28%)	-	4 685
Skatteeffekt erhållet koncernbidrag	-6 318	-
Justering skatt tidigare år	-1	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	334	-69
Effekt av att det skattemässiga omkostnadsbeloppet vid reavinstberäkning avviker från det skattemässiga avskrivningsunderlaget	-	-136
Effekt av schablonintäkt periodiseringsfond	74	53
Summa skatt	-5 911	4 533
Uppskjuten skatteskuld; fastigheter	1 943	1 534

AB Stadsholmen

NOTER

Kkr			
Not		2011	2010
10 Fastigheter			
Byggnader		759 891	749 460
Mark och markanläggning		29 180	29 362
Bokfört värde vid årets slut		789 071	778 822
Byggnader			
<u>Ackumulerade anskaffningsvärden</u>			
Vid årets början		1 283 534	1 226 837
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader		-	27 102
Överfört från pågående arbete		37 005	40 882
Avyttringar och utrangeringar		-	-11 287
Vid årets slut		1 320 539	1 283 534
<u>Ackumulerade avskrivningar enl plan</u>			
Vid årets början		-534 074	-513 195
Avyttringar och utrangeringar		-	4 504
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden		-26 574	-25 383
Vid årets slut		-560 648	-534 074
Planenligt restvärde vid årets slut		759 891	749 460
Mark och markanläggningar			
Vid årets början		29 362	27 535
Överfört från pågående arbete		-	1 984
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden		-182	-157
Vid årets slut		29 180	29 362
Taxeringsvärden			
Byggnader		1 661 904	1 657 489
Mark		171 269	171 269
Tomträtter och arrenden		1 583 270	1 575 646
Summa taxeringsvärden		3 416 443	3 404 404
11 Inventarier			
<u>Ackumulerade anskaffningsvärden</u>			
Vid årets början		723	703
Avyttringar och utrangeringar		-	-
Nyanskaffningar		-	20
Vid årets slut		723	723
<u>Ackumulerade avskrivningar enl plan</u>			
Vid årets början		-548	-486
Avyttringar och utrangeringar		-	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden		-62	-62
Vid årets slut		-610	-548
Planenligt restvärde vid årets slut		113	175
12 Pågående ny och ombyggnad			
Vid årets början		18 158	31 331
Årets utgifter		128 721	101 585
Kostnadsförd del		-91 345	-71 892
Överfört till fastighet		-37 005	-42 866
Bokfört värde vid årets slut		18 529	18 158

NOTER

Kkr Not	2011	2010
13 Andra finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar		
Vid årets början	152	247
Årets förändring	189	-95
Vid årets slut	341	152
Bokfört värde vid årets slut	341	152
14 Hyres- och kundfordringar		
Hyresfordringar	673	971
Kundfordringar	35	759
Bokfört värde vid årets slut	708	1 730
15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna räntebidrag	-	10
Upplupna intäkter	263	2 061
Upplupna tomträtsavgälder	5 784	5 621
Övrigt	576	2 076
Bokfört värde vid årets slut	6 623	9 768
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	74 433	61 152
Redovisning av lämnat/erhållet koncernbidrag direkt mot eget kapital	24 024	-
Skatteeffekt av lämnade/mottagna koncernbidrag	-6 318	-
Årets resultat	-16 753	13 281
Vid årets slut	75 386	74 433
Summa eget kapital vid årets slut	83 032	82 079
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

AB Stadsholmen

NOTER

Kkr			
Not		2011	2010
18 Övriga kortfristiga skulder			
Förskottsbetalda hyresintäkter		33 867	29 607
Källskatt		198	184
Skatteskulder		4 091	2 791
Andra kortfristiga skulder		1 119	1 451
Bokfört värde vid årets slut		39 275	34 033
19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Reserveringar underhåll, förbrukning mm		4 342	9 501
Semesterskuld		925	655
Sociala försäkringar		222	213
Bokfört värde vid årets slut		5 489	10 369
20 Ställda säkerheter			
Pantbrev		311 122	311 122
varav i eget förvar		311 122	311 122
Ställda panter		-	-
21 Ansvarförbindelser			
Ansvarsbelopp Fastigo		181	214
Summa ansvarsförbindelser		181	214
22 Investeringar			
Fastigheter		37 376	56 795
Övrigt		-	20
Summa investeringar		37 376	56 815

Stockholm den 9 februari 2012

Berthold Gustavsson
Ordförande

Yvonne Ruwaida

Hugo Nordenfelt

Peter Salomon

Fredrik Lundin

Folke Dellström

Karin Hanqvist

Jan Sörling

Jonas Schneider
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 februari 2012

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor
Ernst & Young