

# Årsredovisning 2013

## Stockholms Hamn

2013-12-31



## **Innehåll**

Verksamheten i sammandrag – nyckeltal.....	3
Marknadsutveckling.....	4
Upplåtelser (lokaler och mark) .....	7
Förvaltningsberättelse .....	10
Tillståndspliktig verksamhet.....	11
Stockholms Hamnars framtida utveckling.....	12
Förslag till vinstdisposition .....	13
Tilläggsupplysningar .....	24

## Årsredovisning 2013

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholms Hamn AB, org.nr 556008-1647, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2013.

Stockholms Hamnar bedriver hamnverksamhet och fastighetsförvaltning i Stockholms Hamn, Kapellskärs Hamn och Nynäshamns Hamn. I Stockholm sköts stuveriverksamheten av det tidigare dotterbolaget Stockholms Stuveri och Bemanning AB, numera Logent Ports and Terminals AB. I Kapellskär är stuveriverksamheten integrerad i övrig verksamhet. I Nynäshamn tog Gotlands stuveri över stuveriverksamheten per 2013-02-15 för Destination Gotlands trafik i Nynäshamn.

Från och med 1 januari 2014 kommer Nynäshamns Hamn AB att uppgå i moderbolaget Stockholms Hamn AB. Nynäshamns Hamn blir då en resultatenhet inom Stockholms Hamn AB. Beslut ska bekräftas av Kommunfullmäktige under våren 2014.

## Koncernstruktur

Stockholms Hamn AB är helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB. Koncernen Stockholms Hamnar består av moderbolaget Stockholms Hamn AB med två dotterbolag, Nynäshamns Hamn AB och Kapellskärs Hamn AB. Kapellskärs Hamn AB ägs till 91 procent av Stockholms Hamn AB och till 9 procent av Norrtälje kommun. Bolaget Nynäshamns Hamn AB är helägt bolag. Stockholms Hamn AB äger 50 procent av aktierna i intressebolaget Nynäshamns Mark AB. Övriga 50 procent ägs av Nynäshamns kommun.

## Verksamheten i sammandrag – nyckeltal

### Koncernen

	2013	2012	2011	2010	2009
	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall
<b>Volymer</b>					
Omsättning, Mkr	724	704	661	633	656
Förändring, %	3	6	4	-4	0
Godsomsättning, milj ton	8,3	8,2	8,6	8,5	7,5
Passagerare, milj	12,1	12,2	12,3	12,2	12,1
Investeringar, Mkr	438	243	306	328	250
<b>Lönsamhet i rörelsen</b>					
Resultat efter finansiella int o kost, Mkr	106	109	107	72	36
Vinstmarginal, %	15	16	16	11	5
<b>Avkastning</b>					
Avkastning totalt kapital, %	7	8	9	7	5
<b>Finansiell ställning</b>					
Nettoupplåning, Mkr	1 134	897	898	774	640
Synlig soliditet, %	27	29	29	30	30
Självfinansieringsgrad, %	48	77	64	45	40
<b>Personal</b>					
Medeltal anställda	143	150	146	142	215
Omsättning per anst, Mkr	5	5	5	5	3
Lönekostnad/omsättning, %	17	17	17	18	25

### Definitioner

**Vinstmarginal** – Resultat efter finansiella intäkter och kostnader i procent av omsättningen.

**Räntabilitet på totalt kapital** - Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

**Synlig soliditet** - Synligt eget kapital samt minoritetsintresse i procent av balansomslutning.

**Självfinansieringsgrad** – Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital i procent av årets bruttoinvesteringar.

<b>Utfall per hamn (Mkr)</b>	<b>Stockholm</b>		<b>Kapellskär</b>		<b>Nynäshamn</b>	
<b>1 januari - 31 december (TKR)</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>598</b>	<b>565</b>	<b>78</b>	<b>76</b>	<b>55</b>	<b>70</b>
<b>Rörelsen kostnader</b>						
Övriga externa kostnader	-331	-302	-14	-23	-17	-25
Personalkostnader	-105	-96	-11	-12	-5	-15
Avskrivningar	-88	-78	-10	-11	-15	-13
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-524</b>	<b>-476</b>	<b>-35</b>	<b>-46</b>	<b>-37</b>	<b>-53</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>74</b>	<b>89</b>	<b>43</b>	<b>30</b>	<b>18</b>	<b>17</b>

## Marknadsutveckling

### Passagerartrafik på färjorna

Totalt reste drygt 11 148 000 passagerare under 2013, jämfört med drygt 11 393 000 under 2012, via Stockholmshamnar. Alla tre hamnar har färre passagerare jämfört med 2012, totalt sett en minskning med cirka två procent.

Flera av rederierna hade planerade varvsuppehåll i januari i år, vilket medförde färre turer till och från Stockholms Hamnar med lägre passagerarantal som resultat. Ånedinlinjen upphörde också med sin trafik i mitten av juni.

### *Stockholm*

Antalet färjeresenärer i Stockholm 2013 blev drygt 8 895 000 jämfört med drygt 9 050 000 under 2012. En minskning med cirka två procent. Framför allt minskar antalet ”kryssningsresenärer” med Viking Cinderella och Ånedinlinjen. Ånedinlinjen upphörde med sin trafik till Mariehamn under 2013 vilket bidrar till färre antal resenärer. Även Helsingforslinjerna tappar i volym under 2013 jämfört med 2012.

Enligt rederierna reser finlandssvenskarna i mindre omfattning än tidigare. Därför försöker rederierna hitta nya kundsegment. För närvarande inriktar man sig på specialkryssningar och marknader utanför Europa, till exempel Ryssland och Kina. Försäljningen har för Tallink Silja Line och Viking Line gått sämre i Sverige än i Finland. En orsak kan vara att Svenska resenärer i större utsträckning gått över från att resa med färja till lågprisflyg. Viking Lines trafik på Åbo har ökat under året, mycket beroende på Viking Grace som sattes i trafik i januari 2013.

Även rederiet St Peter Line fortsatte att öka under 2013 och nådde nästan 200 000 passagerare.

### ***Kapellskär***

Antalet färjeresenärer i Kapellskär 2013 blev drygt 868 000 jämfört med drygt 935 000 under 2012. En minskning med cirka sju procent. Minskningen beror framför allt på att Viking Line haft färre antal anlöp till Mariehamn. Dessutom är det färre antal chaufförsbundna långtradare på samtliga linjer under 2013.

### ***Nynäshamn***

Antalet färjeresenärer i Nynäshamn 2013 blev nästan 1 385 000 jämfört med nästan 1 408 000 under 2012 vilket är en minskning med cirka två procent. Minskningen beror framför allt på att rederiet Polferries har tagit ett fartyg ur trafik.

## **Internationella kryssningar**

Utfallet för säsongen 2013 blev 278 kryssningsanlöp till Stockholms Hamnar. Detta liknar utfallet 2012 då antalet kryssningsanlöp landade på 275. Den totala passagerarvolymen uppgår till 907 272, en ökning med sju procent jämfört med 2012. Antalet turnarounds minskar något 2013, till 47 jämfört med 51 under 2012.

Trenden med allt större fartyg fortsatte under 2013, vilket ställer krav på Stockholms Hamnar att erbjuda kajlägen i rätt storlek.

## **Godstrafik på färjorna**

Färjagodset minskade totalt med en procent, till 6,2 miljoner ton 2013. Med tanke på den finansiella oron i EU-området får detta anses vara ett tillfredställande utfall. De stora volymerna mellan Sverige och Finland minskade även de med en procent och vi såg under 2013 en betydande förflyttning av volymer från Kapellskär till Stockholm. Den huvudsakliga anledningen till att volymerna ökar i Stockholm, är att Finnlink fortsatt tappat marknadsandelar i sin trafik mellan Kapellskär och Nådendal och att dessa volymer flyttat till Viking Line och Tallink Silja Line. Under slutet av året reducerade också Finnlink tillfälligt sitt tonnage från tre till två fartyg.

## **Stockholm**

Färjagodsvolymerna ökade under 2013 med åtta procent, till 2,9 miljoner ton. De ökade volymerna beror till största del på överflyttningen av volymer från Kapellskär till att istället gå via Stockholm.

Tallink Silja Lines volymer på Baltikum ökade under året. Det var framförallt volymer på Riga som utvecklades mycket starkt, medan Tallinnvolymerna ökade mer måttligt. St Peter Lines volymer på St Petersburg har under året ökat kraftigt, men volymerna är fortfarande små jämfört med de finska och baltiska volymerna. Dock är potentialen i den ryska trafiken mycket stor med tanke på den väldiga ryska marknaden.

## **Kapellskär**

Jämfört med föregående år minskade godskvantiteterna 2013 i Kapellskär med fem procent och uppgick till 2,3 miljoner ton.

Både Tallink Silja Line och DFDS har under året ökat sina volymer till Paldiski kraftigt. DFDS satte i oktober in ett andra fartyg i sin trafik vilket innebar att de gick från sex till sju avgångar per vecka och fick en mer attraktiv avgångstid.

## **Nynäshamn**

I Nynäshamn minskade godsvolymerna under 2013 med 14 procent och uppgick till en miljon ton. Stena Lines volymer har under andra halvåret minskat något och Stena Lines volym 2013 blir därför något lägre än 2012. Polferries förlorat mer än hälften av sina volymer som en följd av att rederiet under 2013 endast har ett fartyg i trafik, istället för som tidigare två. Gotlandstrafikens volymer var i stort sett desamma som föregående år.

## **Containertrafik**

Containervolymerna har ökat mycket kraftigt i containerterminalen i Frihamnen under året. Antalet hanterade TEU var nära 49 000 jämfört med 35 600 föregående år. Vi har under 2013 arbetat målinriktat för att alltmer gods ska styras via Stockholm. Detta för att komma upp på en mer rationell volymnivå. En betydande del av de nya volymerna har tidigare gått via Södertälje.

Rederiet MSC började anlöpa Stockholm i oktober 2012, detta gav en kraftig helårseffekt 2013. I april 2013 blev också rederiet CMA-CGM kund, vilket också innebar ett tillskott, dock inte i samma omfattning som MSC. Det nära samarbetet med Hutchison Port Holdings i syfte att bygga volymer i Containerterminalen i Frihamnen, var under 2013 mycket framgångsrikt och rederikunderna är mycket nöjda med produktionen i terminalen.

## Bulkprodukter

Bulkvolymerna ökade med fem procent till 1,8 miljoner ton. Fortum tog in betydligt mer olja, kol och pellets medan Statoil som en följd av välfyllda lager inte tog in några volymer alls till Loudden under 2013. Fortums val av energikälla och volymer styrs av tillgången och efterfrågan på de olika energislagen samt lagernivåerna som i sin tur bland annat styrs av klimatet. Jehanders intag av sand minskade markant under 2013 som en följd av den långa och stränga vintern. Även inom byggindustrin har man efterfrågat mindre sand för sin betongframställning. Intaget av cement minskade också men inte alls i samma omfattning som sanden.

## Upplåtelse (lokaler och mark)

### Konjunkturen i Stockholm

Lågkonjunkturen i Sverige och globalt, framförallt i Europa, har medfört en lägre ekonomisk utveckling även i Stockholm under ett antal år. Under de senaste åren har dock Stockholmsekonomin utvecklats starkare än övriga riket. Under den första halvan av 2013 bröts dessutom den negativa trenden enligt Handelskammarens Konjunkturindikator för Stockholm, med två kvartal i följd av stigande konjunktur. Byggindustrin fortsätter dock att minska kraftigt, medan tjänstesektorn visar ökad efterfrågan, vilket är positivt för stadens lokalmarknad. Under det tredje kvartalet ökade omsättningen i privat sektor med 10 procent jämfört med föregående kvartal, enligt Stockholm Business Region.

### Lokalmarknaden

2013 har präglats av en fortsatt stabil men positivt avvaktande utveckling av hyror och oförändrade eller svagt sjunkande vakansgrader i Stockholms olika delar. Kontorshyresnivåer och vakansgrader är nu tillbaka på samma nivåer som före finanskrisen 2008. I de mest centrala delarna är vakansgraden ca fyra procent och i hela Stockholm 9,5 procent enligt Nordic City Report från Jones Lang Lasalle. Kontorshyror ligger i motsvarande lägen på 4 400 kr/m<sup>2</sup> respektive 2 400 kr/m<sup>2</sup>. Trenden med att större företag flyttar ut från city till mer perifera lägen står sig och allt fler passar även på att bli aktivitetsbaserade för att effektivisera sin lokalanvändning.

På lokalmarknaden Gärdet/Frihamnen har vakanserna stigit något till ca sex procent oktober 2013 jämfört med 4,5 procent oktober 2012. Hyresnivåerna för kontor i bästa läge ligger här mellan 2 100 kr/m<sup>2</sup> och 2.500 kr/m<sup>2</sup>.



## Intäkter

Hamnens intäkter från lokaler har ökat med 9,3 procent under 2013 jämfört med 2012 och uppgick till 154 mkr. Framförallt är det helårseffekter 2013 av projekt genomförda under 2012 som står för ökningen. Hamnens vakansgrad var vid årsskiftet 2013-12-31 1,4 procent.

Även när det gäller mark har intäkterna ökat med ca 5,8 procent. Här är det förutom omförhandlade och nya avtal de rörliga parkeringsintäkterna och KPI-uppräknigen som påverkat utfallet.

## Fastighetsutveckling

En större hyresgäst Anpassning i Magasin 3 färdigställdes under oktober, vilket har lett till att den sista stora lokalen i byggnaden nu är uthyrd. Ytterligare en större anpassning för arkivverksamhet har påbörjats under året i Magasin 6 med slutligt färdigställande våren 2014.

En trend i vårt bestånd är att befintliga hyresgäster vill effektivisera och profilera sina lokaler och att de vill att det inre underhållet skall utföras av fastighetsägaren och finansieras genom hyrestillägg. En generell hyressättningsmodell för detta har tagits fram.

Vissa byggnader kommer att behöva rivas på grund av stadsutvecklingen i Frihamnen, främst rör det sig om byggnader av skjulkaraktär.

Ytterligare strategier för hamnens byggnader har tagits fram under 2013. Strategin för byggnaderna för Skeppsbron anger hamnens hållning till utvecklingen på kajen. För Magasin 3 har en lokalanvändningsplan tagits fram som visar hur byggnadens stora djup kan tas till vara och utnyttjas vid framtida ombyggnader.

## Integrerat miljöarbete

Stockholms Hamnar invigde stolt Stockholms största solcellsanläggning i september 2013 med över 900 solcellspaneler. Anläggningen som ligger på taket till Magasin 6 i Frihamnen levererar ström till ett pris av 75 öre per kWh, med hänsyn taget till alla kostnader och bidrag. Detta gör den under minst 30 år. Anläggningen täcker ca 15 procent av byggnadens totala elbehov.

Därtill har ett antal fönster bytts till energiglas och ett tak har tilläggsisolerats. Elmätare har installerats och en elbil har köpts in. Dessutom har värmesystem effektiviserats.

## Kostnader

För att fortsätta arbetet med segmentredovisningen har kostnaderna för Nynäshamn och Kapellskär delats upp på drift och underhåll. Detta är idag gjort med en schablon men kommer att utvecklas till att gälla verkliga kostnader under 2014.

I Stockholms Hamn ökar det planerade underhållet för 2013 på grund av i huvudsak två stora poster där rivningen av P-skjulet är den ena. Rivningen av P-skjulet upptas som en miljöskuld på grund av att tak och fasad är utförda i eternit. Den andra stora posten är det paket av åtgärder som utförts på Fotografiska vilket var rester kvar från garantibesiktningen.

Även driftkostnaderna ökade på totalen trots att vi arbetat med att se över många driftavtal och effektiviserat dessa. Här beror kostnadsökningen på rivningen av Magasin 8 som belastade resultatet med 2,6 miljoner kronor.

### Upplåtelse per hamn (Mkr)

1 januari - 31 december (TKR)	Stockholm		Kapellskär		Nynäshamn		Koncern	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Lokalhyror	149 976	136 263	2 937	2 933	1 356	1 476	154 269	140 672
Arrenden	44 267	42 191	427	423	113	151	44 807	42 765
Serviceintäkter exkl el	152	927						
koncernjusteringar*							-3 207	-3 200
<b>Summa intäkter Fastighet</b>	<b>194 395</b>	<b>179 381</b>	<b>3 364</b>	<b>3 356</b>	<b>1 469</b>	<b>1 627</b>	<b>195 869</b>	<b>180 237</b>
Drift exkl el	-23 084	-11 609	-1 964	-1 966	-1 813	-2 410	-26 861	-15 985
Underhåll	-23 684	-22 050	-104	-406	-529	-1 397	-24 317	-23 853
Kostnader arrenden	-14 824	-14 770	-3 207	-3 200			-18 031	-17 970
Avskrivningar	-58 571	-53 712	-4 868	-5 344	-5 468	-4 676	-68 907	-63 732
koncernjusteringar*							3 207	3 200
<b>Summa kostnader fastighet</b>	<b>-120 163</b>	<b>-102 141</b>	<b>-10 143</b>	<b>-10 916</b>	<b>-7 810</b>	<b>-8 483</b>	<b>-134 909</b>	<b>-118 340</b>
<b>Resultat fastighet</b>	<b>74 232</b>	<b>77 240</b>	<b>-6 779</b>	<b>-7 560</b>	<b>-6 341</b>	<b>-6 856</b>	<b>60 960</b>	<b>61 897</b>

\*Arrendeavtal mellan SH och KH

## Förvaltningsberättelse

### Resultat

Koncernens omsättning för 2013 uppgick till 724 Mkr (704 Mkr). Trots minskade stuveriintäkter i Nynäshamn är det totalt en omsättningsökning. I Nynäshamn togs delar av stuveriverksamheten över av Destination Gotland, vilket motsvarade en omsättningsminskning med 14 Mkr under året. Vidare så fortsätter den svaga konjunkturen, primärt i Finland, att påverka godsvolymer negativt.

På passagerarsidan är det en minskning totalt med en procent jämfört med 2012. Det är antalet färjepassagerare som minskar. Kryssningstrafiken fortsätter att öka oavsett konjunktur. För 2013 är det en ökning med sju procent.

Totalt ökar intäkterna från hamnavgifter med fyra Mkr jämfört med 2012.

Det är en fortsatt positiv utveckling inom fastighetsverksamheten. Totalt har hyresintäkterna ökat med 16 Mkr. Vakansgraden inom fastighetsbeståndet har under året ytterligare förbättrats till låga 1,4 procent.

Resultat efter finansiella poster uppgick för 2013 till 106 Mkr (109 Mkr). Ägarkravet för 2013 var 75 Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 135 Mkr (137 Mkr).

Rörelsens kostnader för 2013 uppgick till 589 Mkr (566 Mkr). Den totala kostnadsökningen beror främst på ökade kostnader för avskrivningar, externa tjänster och ökade elkostnader. Det planerade underhållet 2013 är fem Mkr lägre än föregående år.

### Likviditet, finansiering samt investeringar

Nettouplåningen för koncernen har under året ökat med 237 Mkr. Den uppgick per 31/12 2013 till 1 134 Mkr (897 Mkr). Den genomsnittliga räntan på den totala skuldportföljen har under året sjunkit till 2,76 procent, vilket kan jämföras med 2,94 procent motsvarande period 2012. Investeringarna på 438 Mkr finansierades av interna medel och genom upplåning från Stockholm Stad. Koncernens checkkredit är 1 600 Mkr.

De totala investeringarna under 2013 uppgick till 438 Mkr (243 Mkr). Av de mer omfattande investeringarna under året kan nämnas:

- 97 Mkr investerades i Hamn- och stadsplanering i Värtahamnen.
- Kapellskär med 55 Mkr

- För upprustningen av Strömkajen, de två sista etapperna, investerade det 64 Mkr (inklusive tre terminaler).
- Investering i förlängning av kaj 3 på Frihamnspiren med 27 Mkr.
- Hyresgäst Anpassningar i magasinerna 6 och 3 i Frihamnen med 55 Mkr
- I en ny entré från Nynäsvägen i Nynäshamn investerades 17 Mkr.

## Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 143 (150). Minskningen beror på att delar av stuveriet i Nynäshamn övergick till Destination Gotland i början av året. Under 2013 har det dessutom varit en del vakanser på personalsidan. För 2013 var budgeten 156 personer.

## Tillståndspliktig verksamhet

Koncernen Stockholms Hamnar bedriver tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken i moderbolaget och båda dotterbolagen. Tillståndsplikten avser den del av koncernens verksamhet som utgörs av hamnar, lastnings- eller lossningskajer som medger fartygstrafik med en bruttodräktighet på minst 1 350. Hamnverksamheten innebär främst en påverkan på den yttre miljön genom utsläpp till luft och vatten samt buller.

För Kapellskärs Hamn AB har tillstånd till hamnverksamhet meddelats av miljödomstolen\* i deldom i juli 2006 samt av miljööverdomstolen\* i dom i november 2007. I maj 2012 beslöt Mark- och miljödomstolen ge tillstånd till bland annat byggande av ny pir samt ändring av det gällande tillståndet för hamnverksamhet i Kapellskär samt slutliga villkor rörande bland annat buller från hamnverksamheten.

För Nynäshamns Hamn AB har tillstånd för hamnverksamhet meddelats av miljöprövningsdelegationen i beslut i juni 2008 samt av miljödomstolen\* i mars 2010. Under 2013 har slutliga villkor för buller meddelats.

Ansökan om tillstånd till utbyggnad och drift av Stockholm Norvik lämnades in i februari 2007. Miljööverdomstolen\* beslöt i december 2010 att ge tillåtelse till byggande och drift av hamnen samt att återförvisa ärendet till miljödomstolen\* för fastställande av villkor. Efter att Högsta Domstolen i april 2012 avslagit motparters yrkande om prövningstillstånd har målet återupptagits i mark- och miljödomstolen för fastställande av villkor.

För den verksamhet som omfattas av tillståndsplikt i Stockholm har uppdelning skett i fem olika delar:

- För Värtahamnen – Frihamnen lämnade miljööverdomstolen\* i februari 2011 tillstånd till fortsatt drift av hamnen samt tillstånd till byggande av utbyggd Värtapir samt kryssningskaj i Frihamnen. Efter att Högsta domstolen i juni 2012 avslagit motparters yrkande om prövningstillstånd har ombyggnaden av Kaj 3 i Frihamnen genomförts och för Värtapiren påbörjats. Prövotidsutredning för bl.a. buller har lämnats in och bolaget avvaktar nu mark- och miljödomstolens ställningstagande.
- För Loudden har tillstånd till hamnverksamhet meddelats av miljöprövningsdelegationen i januari 2011. Beslutet har överklagats till mark-och miljödomstolen.
- För Skeppsbron-Stadsgården (inklusive Masthamnen) har tillstånd för hamnverksamheten meddelats av miljöprövningsdelegationen i februari 2013. Beslutet har överklagats till mark- och miljödomstolen.
- För del av Södra Hammarbyhamnen har tillstånd till hamnverksamhet meddelats av miljöprövningsdelegationen i oktober 2011.
- För del av Nybrokajen har ansökan lämnats in till miljöprövningsdelegationen under 2007.

\* Under 2011 har Miljödomstolen bytt namn till Mark- och miljödomstolen och Miljööverdomstolen har bytt namn till Mark- och miljööverdomstolen.

## Stockholms Hamnars framtida utveckling

Stockholms Hamnar har en strategisk betydelse för Stockholmsregionen med sitt centrala geografiska läge i Östersjöområdet. För att möta behoven i denna växande region har Stockholms stad tagit fram en vision om hur framtidens moderna hamn kan möta stadens behov. Den visionen resulterade i ett antal genomförandebeslut i Kommunfullmäktige för några utvecklingsprojekt i världsklass.

Arbetet konkretiseras framför allt genom utvecklingsprojekten Stockholm Norvik Hamn, utbyggnaden av Värtapiren, utvecklingsprojekt Kapellskärs Hamn samt renovering av Strömkajen i Stockholm.

Utgifter har hittills tagits främst för projektering och tillståndsansökningar men under året påbörjades också arbete med pålning för utbyggnad av Värtapiren samt muddring i Kapellskärshamn för utbyggnad av hamnen där. Avseende projekt Värtapiren har totala utgifter om 307 Mkr upparbetats och för projekt Kapellskär är motsvarande belopp 55 Mkr. För projekt Stockholm Norvik har 216 Mkr upparbetats. Dessa redovisas i balansräkningen som pågående nyanläggningar.

För de tre stora projekten, Hamn- och stadsplanering Värtapiren, Stockholm Norvik-Hamn och Kapellskär visar slutkostnadsprognosen inte på någon avvikelse i nettonuvärdet.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står vinstmedel i moderbolaget:

Balanserade vinstmedel	282 553 476 kr
Årets resultat	516 007 kr
Disponibla vinstmedel	283 069 483 kr

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt följande:

Att föra över till ny räkning	283 069 483 kr
Totalt	283 069 483 kr

**STOCKHOLMS HAMNAR  
KONCERNENS RESULTATRÄKNING**

<b>1 januari - 31 december (TKR)</b>	<b>Not</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3	723 984	703 506
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>723 984</b>	<b>703 506</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3,17	-355 033	-341 704
Personalkostnader	15,16	-121 777	-122 699
Avskrivningar	4,8	-111 788	-101 937
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-588 598</b>	<b>-566 340</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>135 386</b>	<b>137 166</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
	5		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		410	321
Räntekostnader eller liknande resultatposter		-29 945	-28 669
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>105 851</b>	<b>108 818</b>
Lämnade koncernbidrag		-48 000	-81 957
Årets skatt	7	-12 638	-4 138
Minoritetens andel i årets resultat		-3 038	-1 984
<b>Årets resultat</b>		<b>42 175</b>	<b>20 739</b>

**STOCKHOLMS HAMNAR  
KONCERNENS BALANSRÄKNING**

Per den 31 december (TKR)	Not	2013	2012
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätter och liknande rättigheter		824	824
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>824</b>	<b>824</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	8		
Förvaltningsfastigheter	9	426 853	424 349
Rörelsefastigheter		179 151	164 021
Markanläggningar		505 940	354 938
Mark		37 612	36 112
Maskiner och andra tekniska anläggningar		203 424	159 392
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		543 504	434 551
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 896 484</b>	<b>1 573 363</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
	10		
Andelar i intresseföretag	11	2 004	2 004
Långfristiga fordringar	10	982	1 309
Fordringar hos intresseföretag		1 000	2 000
Andra långfristiga värdepapper		2	2
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 988</b>	<b>5 315</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 901 296</b>	<b>1 579 502</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		42 181	28 121
Fordringar hos intresseföretag		1 000	1 000
Skattefordran		10 055	9 205
Övriga fordringar		34 340	72 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	54 258	57 797
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>141 834</b>	<b>168 548</b>
Kassa och bank	19	0	45
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>141 834</b>	<b>168 593</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 043 130</b>	<b>1 748 095</b>



**STOCKHOLMS HAMNAR**  
**KONCERNENS BALANSRÄKNING (forts)**

<b>Per den 31 december (TKR)</b>	<b>Not</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Bundna reserver		50 857	44 045
<b>Summa bundet kapital</b>		<b>100 857</b>	<b>94 045</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade medel		394 361	380 435
Årets resultat		42 175	20 739
<b>Summa fritt kapital</b>		<b>436 536</b>	<b>401 174</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>537 393</b>	<b>495 219</b>
<b>Minoritetens andel av eget kapital</b>		<b>14 828</b>	<b>11 789</b>
<b>Avsättningar</b>			
	18		
Avsättningar för pensioner		4 448	3 986
Avsättningar för uppskjuten skatt		13 687	11 814
Övriga avsättningar		2 541	-
<b>Summa avsättningar</b>		<b>20 676</b>	<b>15 800</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		102 808	90 200
Skulder till moderbolaget	19	1 133 509	896 678
Övriga skulder		64 736	98 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	169 180	139 627
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 470 233</b>	<b>1 225 287</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 043 130</b>	<b>1 748 095</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	20	<b>506</b>	<b>313</b>

**STOCKHOLMS HAMNAR****KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS - INDIREKT METOD**

<b>1 januari - 31 december (TKR)</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	105 851	108 818
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avsättningar	3 003	-5 998
Avskrivningar som belastar resultatet	111 788	101 937
Nettoresultat vid försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	2 304	-2 661
Betald skatt	-13 852	-15 963
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>209 094</b>	<b>186 133</b>
<i>Förändring i rörelsekapital</i>		
Ökning-, minskning+ av kortfristiga fordringar	26 709	-22 307
Ökning+, minskning- av kortfristiga skulder	281 995	11 339
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>517 798</b>	<b>175 165</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
investering i markanläggningar	-1 500	-30 000
Investering i maskiner och inventarier	-3 500	-6 017
Investering i pågående anläggningar	-432 707	-91 658
Erhållen likvid försäljning av anläggningstillgångar	494	2 744
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-437 213</b>	<b>-124 931</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Lämnade koncernbidrag	-81 957	-50 000
Minskning +, ökning- av långa fordringar	1 327	-189
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-80 630</b>	<b>-50 189</b>
<b>Årets Kassaflöde</b>	<b>-45</b>	<b>45</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>45</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>45</b>

**Uppllysning om utbetalda räntor**

Utbetald ränta under perioden uppgår till 29 945 (28 669 Tkr). Under perioden erhållen ränta uppgår till 411 Tkr (321 Tkr).

**STOCKHOLMS HAMNAR****KONCERNENS SAMMANSTÄLLNING ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

<b>(TKR)</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Bundna reserver</b>	<b>Balanserad vinst</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Eget kapital 31 december 2010</b>	<b>50 000</b>	<b>39 338</b>	<b>284 516</b>	<b>49 443</b>
Förskjutningar mellan bundet och Fritt Kapital		5 560	-5 560	
Resultatdisposition			49 443	-49 443
Årets resultat				51 184
<b>Eget kapital 31 december 2011</b>	<b>50 000</b>	<b>44 898</b>	<b>328 399</b>	<b>51 184</b>
Förskjutningar mellan bundet och Fritt Kapital		-853	853	
Resultatdisposition			51 184	-51 184
Årets resultat				20 739
<b>Eget kapital 31 december 2012</b>	<b>50 000</b>	<b>44 045</b>	<b>380 435</b>	<b>20 739</b>
Förskjutningar mellan bundet och Fritt Kapital		6 812	-6 812	
Resultatdisposition			20 739	-20 739
Årets resultat				42 175
<b>Eget kapital 31 december 2013</b>	<b>50 000</b>	<b>50 857</b>	<b>394 361</b>	<b>42 175</b>

**STOCKHOLMS HAMNAR  
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING**

<b>1 januari - 31 december (TKR)</b>	<b>Not</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3	598 370	564 653
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>598 370</b>	<b>564 653</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3,17	-331 204	-301 548
Personalkostnader	15,16	-105 122	-96 126
Avskrivningar	4,8	-87 603	-77 854
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-523 929</b>	<b>-475 528</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>74 441</b>	<b>89 125</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	6 499	6 600
Räntekostnader eller liknande resultatposter		-30 437	-28 776
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>50 503</b>	<b>66 949</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring överavskrivning	6	-7 810	3 703
Erhållna koncernbidrag		5 823	10 408
Lämnade koncernbidrag		-48 000	-81 957
Årets skatt	7	0	896
<b>Årets resultat</b>		<b>516</b>	<b>-1</b>

**STOCKHOLMS HAMNAR  
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING**

Per den 31 december (TKR)	Not	2013	2012
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätter och liknande rättigheter		824	824
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>824</b>	<b>824</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	8		
Förvaltningsfastigheter		426 853	424 349
Rörelsefastigheter		68 011	70 784
Markanläggningar		357 437	205 694
Mark		37 612	36 112
Maskiner och andra tekniska anläggningar		179 078	129 226
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		469 535	413 884
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 538 526</b>	<b>1 280 049</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
	10		
Andelar i intresseföretag	11	2 003	2 003
Fordringar hos intresseföretag		1 000	2 000
Långfristiga fordringar		982	1 309
Andelar i koncernföretag	12	15 647	15 647
Andra långfristiga värdepapper	13	2	2
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 634</b>	<b>20 961</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 558 984</b>	<b>1 301 834</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		40 482	24 864
Fordringar hos dotterföretag		189 813	148 443
Fordringar hos intresseföretag		1 000	1 000
Övriga fordringar		20 300	68 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	46 306	49 382
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>297 901</b>	<b>292 552</b>
Kassa och bank	19	0	45
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>297 901</b>	<b>292 597</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 856 885</b>	<b>1 594 431</b>

**STOCKHOLMS HAMNAR**  
**MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (forts)**

Per den 31 december (TKR)	Not	2013	2012
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital 500 000 aktier med kvotvärde 100:-		50 000	50 000
Reservfond		10 000	10 000
<i>Summa bundet kapital</i>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade medel		282 552	282 553
Årets resultat		516	-1
<i>Summa fritt kapital</i>		283 068	282 552
<b>Summa eget kapital</b>		<b>343 068</b>	<b>342 552</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Avskrivning över plan		51 457	43 647
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>51 457</b>	<b>43 647</b>
<b>Avsättningar</b>			
	18		
Avsättningar för pensioner		4 448	3 986
Övriga avsättningar		2 541	-
<b>Summa avsättningar</b>		<b>6 989</b>	<b>3 986</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		93 545	82 896
Skulder till koncernföretag	19	1 147 525	904 799
Övriga skulder		53 258	87 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	161 043	129 523
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 455 371</b>	<b>1 204 246</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 856 885</b>	<b>1 594 431</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
	20	<b>506</b>	<b>313</b>

**STOCKHOLMS HAMN AB****MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS - INDIREKT METOD**

<b>1 januari - 31 december (TKR)</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	50 503	66 949
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avsättningar	3 003	-5 998
Avskrivningar som belastar resultatet	87 603	77 854
Nettoreultat vid försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	2 538	-2 661
Betald skatt	-1 398	6 439
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>142 249</b>	<b>142 583</b>
<i>Förändring i rörelsekapital</i>		
Ökning-, minskning+ av kortfristiga fordringar	-15 757	-35 071
Ökning+, minskning- av kortfristiga skulder	292 303	6 753
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>418 795</b>	<b>114 265</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
investering i markanläggningar	-1 500	0
Investering i maskiner och inventarier	-3 116	-2 057
Investering i pågående anläggningar	-344 122	-76 317
Erhållen likvid försäljning av anläggningstillgångar	120	2 744
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-348 618</b>	<b>-75 630</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna koncernbidrag	10 408	11 599
Lämnade koncernbidrag	-81 957	-50 000
Minskning +, ökning- av långa fordringar	1 327	-189
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-70 222</b>	<b>-38 590</b>
<b>Årets Kassaflöde</b>	<b>-45</b>	<b>45</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>45</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>45</b>

**Uppllysning om utbetalda räntor**

Utbetald ränta under perioden uppgår till 30 437 (28 776 Tkr), Under perioden erhållen ränta uppgår till 6 499 Tkr (6 600 Tkr)

**STOCKHOLMS HAMN****MODERBOLAGETS SAMMANSTÄLLNING ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

<b>(TKR)</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Bundna reserver</b>	<b>Balanserad vinst</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Eget kapital 31 december 2010</b>	<b>50 000</b>	<b>10 000</b>	<b>238 695</b>	<b>24 518</b>
Vinstdisposition enl. beslut vid årsstämman			24 518	-24 518
Årets resultat				19 341
<b>Eget kapital 31 december 2011</b>	<b>50 000</b>	<b>10 000</b>	<b>263 213</b>	<b>19 341</b>
Vinstdisposition enl. beslut vid årsstämman			19 341	-19 341
Årets resultat				-1
<b>Eget kapital 31 december 2012</b>	<b>50 000</b>	<b>10 000</b>	<b>282 553</b>	<b>-1</b>
Vinstdisposition enl. beslut vid årsstämman			-1	1
Årets resultat				516
<b>Eget kapital 31 december 2013</b>	<b>50 000</b>	<b>10 000</b>	<b>282 552</b>	<b>516</b>



STOCKHOLMS HAMN AB OCH KONCERNEN

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Företagsinformation m.m.

Moderbolaget Stockholms Hamn AB är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets adress är Box 27314, 102 54 Stockholm.

Koncernen bedriver huvudsakligen hamnverksamhet inklusive speditors- och godshantering, lagringsverksamhet samt förvaltning av fastigheter.

Koncernen Stockholms Hamnar är en underkoncern till moderbolaget Stockholm Stadshus AB, orgnr 556415-1727, säte Stockholm.

### Not 2 Redovisningsprinciper

#### *Allmänt*

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer, med undantag av RR 18 Resultat per aktie, RR 25 Rapportering för segment och RR 29 Ersättningar till anställda.

#### *Koncernredovisning*

Koncernbokslutet har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att eget kapital i koncernen endast omfattar eget kapital i moderbolaget och den del av eget kapital i dotterbolagen som tillkommit efter förvärvet. Skillnaden mellan anskaffningskostnaden för aktierna i ett dotterbolag och detta bolags tillgångar och skulder värderade till marknadsvärden utgör goodwill i balansräkningen om anskaffningskostnaden är det högre beloppet. Goodwill som uppstår vid företagsförvärv skrivs av med 10 procent per år.

Koncernens resultat- och balansräkningar omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har mer än hälften av aktiernas röstvärde samt företag i vilka koncernen på annat sätt har ett bestämmande inflytande och en betydande andel av resultatet av deras verksamhet.

I koncernens balansräkning delas de obeskattade reserverna upp i uppskjuten skatt, vilken redovisas som en avsättning, och bundet eget kapital. Uppskjuten skatt har beräknats på basis av skattesatsen 22 procent.

### ***Investeringar i intresseföretag***

Koncernens innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Ett intresseföretag är en enhet i vilken koncernen har betydande inflytande, normalt minst 20 procent och högst 50 procent av rösterna, och som varken är ett dotterföretag eller joint venture. Investeringarna i intresseföretag redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde plus förändringar av koncernens andel av intresseföretagets nettotillgångar.

I moderbolaget redovisas innehav i intresseföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

### ***Intäktsredovisning***

- Rörelsens intäkter redovisas vid leveranstidpunkten.
- Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.
- Ränteinkomster redovisas som intäkt i resultaträkningen i den period de uppstår.

### ***Lånekostnader***

Ränteutgifter redovisas som kostnad i resultaträkningen i den period de uppstår. Lånekostnader hänförliga till investeringsprojekt inräknas inte i anläggningarnas anskaffningsvärde.

Riksdagen har i slutet av år 2012 tagit beslut om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor. Stockholms Stad för mot bakgrund av de nya reglerna en dialog med skatteverket om huruvida rätt till avdrag föreligger för räntekostnader på lån från Stockholms stad. I bokslutet per 31 december 2013 har räntekostnaderna till fullo bedömts vara avdragsgilla.

### ***Materiella och immateriella anläggningstillgångar***

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för ackumulerade avskrivningar samt nedskrivningar. Ränta under investeringsperioden inräknas ej i anskaffningsvärdet.

Avskrivningar beräknas på respektive tillgångs anskaffningsvärde med linjär fördelning efter tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod.

Hysesrätter respektive mark är inte föremål för avskrivning.

Underhålls- och reparationskostnader kostnadsförs under de perioder de uppkommer. Om- och tillbyggnader samt renoveringar av värdehöjande karaktär aktiveras.

### ***Förvaltnings- och rörelsefastigheter***

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och inte eller endast till ringa andel används i rörelsen. Övriga fastigheter klassificeras som rörelsefastigheter.

Förvaltningsfastigheter upptas i bokföringen enligt samma principer som tillämpas för övriga materiella anläggningstillgångar enligt ovan.

### ***Likvida medel***

Likvida medel omfattar kassa och tillgodohavanden hos bank- och postgiro samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig löptid på högst tre månader.

### ***Fordringar och skulder***

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta. Kundfordringar redovisas initialt till fakturerat värde. En reservering av osäkra fordringar görs när det inte längre är sannolikt att det fulla beloppet kommer att inflyta.

Fordringar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs. Valutakursdifferenser redovisas under finansiella intäkter och finansiella kostnader.

Som kortfristiga fordringar respektive skulder rubriceras mellanhavanden vilka avses regleras inom ett år.

### ***Avsättningar***

Avsättningar redovisas när det föreligger en aktuell förpliktelse, legal eller informell, till följd av tidigare händelser och om det är sannolikt att en utbetalning kommer att bli aktuell för att fullgöra förpliktelsen, samt om det går att göra en tillförlitlig uppskattning av det belopp som skall utbetalas.

Pensionsåtaganden beräknas enligt sedvanliga försäkringstekniska grunder. Flertalet bolag i Stockholms Stadshus AB har sina pensionsåtaganden försäkrade i St Erik Livförsäkring AB som har till uppgift att samordna och strukturera hanteringen av pensioner inom bolagskoncernen. De avtal som är försäkrade är KAP-KL (tidigare PFA), PA-KFS och PA-KL.

### ***Räntebärande lån***

Räntebärande lån redovisas initialt till anskaffningsvärde, vilket motsvarar verkligt värde av vad som erhållits med avdrag för kostnader som hänförs till upplåningen.

Som kortfristig skuld redovisas hela den skuld bolaget har till moderbolaget i koncernkontosystemet.

### ***Leasing***

Det föreligger i moderbolaget och vissa dotterbolag leasingavtal, utöver uthyrning av lokaler, av mindre belopp vilka samtliga är av operationell karaktär.

### ***Inkomstskatter***

Skattekostnaden beräknas som summan av årets aktuella skatt och årets förändring av uppskjutna skattefordringar och skatteskulder. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilket innebär att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagen samtliga identifierade temporära skillnader, dvs. mellan å ena sidan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och å andra sidan deras redovisade värden.

En uppskjuten skatteskuld redovisas i balansräkningen för alla skattepliktiga temporära skillnader för de fall där återvinningen eller regleringen leder till framtida skatteutbetalningar. En uppskjuten skattefordran redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader och outnyttjade underskottsavdrag i den utsträckning det är sannolikt att dessa kan nyttjas mot framtida skattepliktiga vinster och därigenom att återvinningen eller regleringen leder till att framtida skatter reduceras. Värderingen av uppskjutna skattefordringar och skatteskulder sker till per balansdagen tillämplig skattesats utan diskontering.

I moderbolaget redovisas den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver som en del av obeskattade reserver. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och bundet eget kapital.

### Koncernbidrag

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

### Not 3 Uppgift om inköp och försäljning inom koncernen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Inköp	1,6%	1,6%	1,7%	0,0%
Försäljning	1,0%	1,0%	1,2%	1,3%

### Not 4 Avskrivningar

Avskrivningstider (år) för anläggningstillgångar är följande:

Byggnader	20-33
Markanläggningar	20-33
Marinsvängarmar, Containerkran	15
Mark- och Byggnadsinventarier	5-7
Maskiner och inventarier	5

## Not 5 resultat från finansiella investeringar

<b>Övriga ränteintäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Koncernen</b>		
Resultat från andelar i intresseföretag	-1	-
Övriga ränteintäkter	411	321
<b>Summa</b>	<b>410</b>	<b>321</b>

<b>Övriga ränteintäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Koncernföretag	6 118	6 279
Övriga ränteintäkter	381	321
<b>Summa</b>	<b>6 499</b>	<b>6 600</b>

<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Koncernen</b>		
Räntekostnader till moderbolaget	29 893	28 669
Övriga räntekostnader	52	-
<b>Summa</b>	<b>29 945</b>	<b>28 669</b>

<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Koncernföretag	521	158
Övriga räntekostnader	29 916	28 618
<b>Summa</b>	<b>30 437</b>	<b>28 776</b>

## Not 6 Bokslutsdispositioner

	2013	2012
<b>Moderbolag</b>		
Förändring ack överavskrivning	7 810	3 703
Erhållna kc-bidrag från dotterbolag	5 823	10 408
Lämnade kc-bidrag till moderbolag	-48 000	-81 957
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-34 367</b>	<b>-67 846</b>

## Not 7 Skatt

Följande komponenter ingår i skattekostnaden

Skattekostnad	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Aktuell skattekostnad/intäkt för året	-10 765	-7 011	0	896
Uppskjuten skattekostnad/intäkt	-1 873	2 873	-1 718	-
<b>Summa</b>	<b>-12 638</b>	<b>-4 138</b>	<b>-1 718</b>	<b>896</b>

Skillnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:

	Koncernen	
	2013	2012
Redovisat resultat före skatt	57 851	26 861
Skatt enl gällande skattesats, 22%*	-12 727	-7 064
Effekt av förändrad skattesats	0	2 398
Aktuell skatt tidigare perioder	0	896
Skatt på ej avdragsgilla kostnader	-284	-24
Skatt på ej skattepliktiga intäkter	373	-
<b>Summa</b>	<b>-12 638</b>	<b>-4 138</b>

\*22 % 2013, 26,3% 2012

Den i moderbolagets resultaträkning redovisade skattekostnaden utgörs av skatt på det skattepliktiga resultatet efter bokslutsdispositioner

## Not 8 Materiala anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	566 192	566 192	566 192	566 192
Omklassificering	24 738	-	24 738	-
Försäljning/utrangering	-4 864	-	-4 864	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>586 066</b>	<b>566 192</b>	<b>586 066</b>	<b>566 192</b>
Ingående avskrivningar	-141 843	-124 049	-141 843	-124 049
Årets avskrivningar	-19 591	-19 006	-19 591	-19 006
Omklassificering	-	1 212	-	1 212
Försäljning/utrangering	2 221	-	2 221	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-159 213</b>	<b>-141 843</b>	<b>-159 213</b>	<b>-141 843</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>426 853</b>	<b>424 349</b>	<b>426 853</b>	<b>424 349</b>
<b>Rörelsefastigheter</b>	<b>Koncernen</b>	<b>Moderbolaget</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	2013	2012	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	251 151	251 151	102 611	102 611
Omklassificering	23 348	-	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>274 499</b>	<b>251 151</b>	<b>102 611</b>	<b>102 611</b>
Ingående avskrivningar	-87 130	-77 839	-31 827	-27 444
Årets avskrivningar	-8 218	-8 079	-2 773	-3 171
Omklassificering	-	-1 212	-	-1 212
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-95 348</b>	<b>-87 130</b>	<b>-34 600</b>	<b>-31 827</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>179 151</b>	<b>164 021</b>	<b>68 011</b>	<b>70 784</b>
<b>Taxeringsvärden</b>	<b>Koncernen</b>	<b>Moderbolaget</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	2013	2012	2013	2012
Byggnader	9 627	9 627	9 627	9 627
Tomträtter och arrenden	-	-	-	-

Det låga taxeringsvärdet jämfört med bokförda värden förklaras av att flertalet fastigheter är klassificerade som kommunikationsfastigheter vilka ej åsätts något taxeringsvärde.



<b>Markanläggningar</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ingående anskaffningsvärde	661 108	643 843	392 402	405 137
Periodens inköp		30 000		-
Omklassificering	179 470	-	168 778	-
Försäljningar/utrangeringar		-12 735		-12 735
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>840 578</b>	<b>661 108</b>	<b>561 180</b>	<b>392 402</b>
Ingående avskrivningar	-306 170	-294 962	-186 708	-187 804
Årets avskrivningar	-28 468	-23 943	-17 035	-11 639
Försäljningar/utrangeringar		12 735		12 735
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-334 638</b>	<b>-306 170</b>	<b>-203 743</b>	<b>-186 708</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>505 940</b>	<b>354 938</b>	<b>357 437</b>	<b>205 694</b>

<b>Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ingående anskaffningsvärde	595 197	574 873	471 747	465 409
Årets investeringar/inköp	3 500	6 017	3 116	2 057
Omklassificering	96 197	34 131	94 955	24 105
Årets försäljningar/utrangeringar	-1 074	-19 824	-737	-19 824
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>693 820</b>	<b>595 197</b>	<b>569 081</b>	<b>471 747</b>
Ingående avskrivningar	-435 805	-404 639	-342 521	-318 224
Årets avskrivningar	-55 510	-50 907	-48 204	-44 038
Årets försäljningar/utrangeringar	919	19 741	722	19 741
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-490 396</b>	<b>-435 805</b>	<b>-390 003</b>	<b>-342 521</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>203 424</b>	<b>159 392</b>	<b>179 078</b>	<b>129 226</b>

<b>Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ingående balans	434 551	377 024	413 884	361 672
Under året nedlagda kostnader	432 707	91 658	344 122	76 317
Under året genomförda omklassificeringar	-323 754	-34 131	-288 471	-24 105
<b>Utgående balans</b>	<b>543 504</b>	<b>434 551</b>	<b>469 535</b>	<b>413 884</b>

## Not 9 Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter per 31 december 2013 beräknas uppgå till 1 201 363 Tkr (1 132 955 Tkr). Verkligt värde har definierats som bedömt marknadsvärde. Värderingen är utförd av det interna värderingssystemet Datscha, med stöd av Forum Fastighetsekonomi AB för nyckeltal.

Samtliga byggnader som ägs av bolaget och klassificeras som förvaltningsfastigheter är belägna på arrenderad mark och således på ofri grund. Marknadsvärdet inkluderar därför endast byggnaderna. I avsaknad av tillräckligt antal försäljningstransaktioner på marknaden av jämförbara objekt har värderingen baseras på en kombination av ortsprismetoden och avkastningsmetoden. Vid värdering enligt avkastningsmetoden har antagits att hyresutvecklingen följer den allmänna inflationen. Vidare har en kalkylränta i intervallet 8,0 – 14,5 procent tillämpats.

### Intäkter och direkta kostnader hänförliga till förvaltningsfastigheter

	Koncern och moderbolag	
	2013	2012
Hysesintäkter	149 976	136 672
Driftkostnader	- 46 173	- 47 789
Övriga kostnader	- 55 853	- 48 250
Finansiella kostnader	- 500	- 500
<b>Netto</b>	<b>47 450</b>	<b>40 133</b>

Förvaltningsfastigheter utgör 86,7 % av fastighetsbeståndet.

## Not 10 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ingående/utgående balans	2 004	2 004	2 003	2 003

Fodran intresseföretag	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ingående balans	2 000	3 000	2 000	3 000
Omklassiferat till kortfristig fodran	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000
<b>Utgående balans</b>	<b>1 000</b>	<b>2 000</b>	<b>1 000</b>	<b>2 000</b>

Andelar dotterbolag	Moderbolaget	
	2013	2012
Ingående balans	15 647	15 647
Ändr i konc.sammansättning	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>15 647</b>	<b>15 647</b>

Andra långfristiga värdepapper	Moderbolaget	
	2013	2012
Ingående balans	2	2
Avyttring under året	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

Andra långfristiga fodringar	Moderbolaget	
	2013	2012
Ingående balans	1 309	120
Förändring under året	-327	1 189
<b>Utgående balans</b>	<b>982</b>	<b>1 309</b>

## Not 11 Andelar i intresseföretag

Uppgift om företaget	Antal aktier	Kapitalandel i %	Bokfört värde
Nynäshamns Mark AB Org.nr 556314-3113 Säte Nynäshamn	2 000	50	2 003

## Not 12 Aktier och andelar i dotterbolag

<b>Uppgift om företaget</b>	<b>Kapital- andel i %</b>	<b>Bokfört värde</b>
Kapellskärs Hamn AB Org.nr 556189-1010, säte Stockholm	91	6 165
Nynäshamns Hamn AB 556038-0882, säte Nynäshamn	100	9 482
<b>Utgående balans</b>		<b>15 647</b>

## Not 13 Andra värdepapper, koncernen och moderbolaget

<b>Uppgift om företaget</b>	<b>Bokfört värde</b>
Sjöfartens analysinstitut	2
<b>Utgående balans</b>	<b>2</b>

## Not 14 Större periodiseringsposter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Upplupna intäkter	32 195	36 044	24 247	28 498
Diverse förutbetalda kostnader	22 063	21 753	22 059	20 884
	<b>54 258</b>	<b>57 797</b>	<b>46 306</b>	<b>49 382</b>

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Förutbetalda lokal- o markhyror	43 956	44 021	44 031	43 267
Semesterlöneskuld	9 186	9 210	7 993	7 713
Upplupna rabatter till kunder	3 414	3 254	3 414	3 254
Upplupna sociala avgifter	2 279	3 764	2 189	2 579
Upplupna övr löner och ersättn	2 139	2 925	1 706	1643
Förutbetald ers för kajunderhåll	8 360	-	8 360	-
Upplupna el och vattenkostnader	3 953	3 739	3 953	3739
Upplupna räntekostnader	17	45	12	45
EU-Bidrag Värtaprojektet, 77,5% Sthlm Stad*	48 543	-	48 543	-
Diverse periodiseringsposter	47 333	72 671	40 842	67 283
	<b>169 180</b>	<b>139 629</b>	<b>161 043</b>	<b>129 523</b>

\*EU-bidraget är beviljat på totalt EUR 14 048 000 varav 50% utbetalats 2013. Resterande del betalas ut efter avslutat projekt om villkoren är uppfyllda. 77,5% av Värtaprojektet finansieras av Exploateringskontoret, Stockholm Stad.

## Not 15 Antal anställda , löner och ersättningar

Medelantalet anställda	2013		2012	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
<b>Moderbolaget</b>				
Stockholm	123	86	112	80
<b>Dotterföretag</b>				
Norrtälje	14	13	17	16
Nynäshamn	6	5	21	18
	<b>143</b>	<b>104</b>	<b>150</b>	<b>114</b>

Sjukfrånvaro	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Total sjukfrånvaro	3,9%	2,9%	2,5%	5,3%
– långtidssjukfrånvaro	1,6%	0,6%	0,2%	0,6%
– anställda -29 år	-	-	-	-
– anställda 30-49 år	2,2%	3,1%	2,2%	4,7%
– anställda 50 år -	5,5%	2,3%	2,6%	6,0%

Ingen uppgift för individer under 30 år har lämnats då gruppen i det intervallet består av 10 anställda eller färre

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2013		2012	
	Kvinnor %	Män %	Kvinnor %	Män %
<b>Moderbolaget</b>				
Styrelse	66,7%	33,3%	66,7%	33,3%
Verkställande direktör	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%
Övriga ledande befattningshavare	35,3%	64,7%	28,6%	71,4%

**Löner, andra ersättningar och sociala avgifter**

	2013		2012	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
<b>Moderbolag</b>	73 561	34 304 (10200)	66 682	30 432 (9761)
<b>Dotterbolag</b>	11 660	3 805 (951)	18 161	6 831 (1800)
<b>Koncernen totalt</b>	<b>85 221</b>	<b>38 109</b> <b>(11151)</b>	<b>84 843</b>	<b>37 263</b> <b>(11561)</b>

**Pensionsavsättningar och pensionskostnader Styrelse och VD**

	2013	2012
Moderbolag	530	647
<b>Koncernen totalt</b>	<b>530</b>	<b>647</b>

**Löner, andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och andra anställda**

	2013		2012	
	Styrelse och verkställande direktör	Övriga anställda	Styrelse och verkställande direktör	Övriga anställda
Moderbolag	1 868	71 693	1 843	64 839
Dotterbolag		11 660	120	18 041
<b>Koncernen totalt</b>	<b>1 868</b>	<b>83 353</b>	<b>1 963</b>	<b>82 880</b>

**Not 16 Förmåner till ledande befattningshavare**

Verkställande direktören i moderbolaget har under året uppburit lön och ersättningar med 1 202 Tkr. Några ersättningar för uppdrag i dotterbolagen har ej utgått. VD:s pensionsvillkor följer allmän ITP-plan. Vid uppsägning från bolagets sida har VD rätt till ersättning motsvarande 24 månadslöner. Vid egen uppsägning gäller ersättning för sex månader.

## Not 17 Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Revisionsuppdrag Ernst & Young	315	315	280	280

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

## Not 18 Avsättningar

*Pensioner*

pensionsavsättningarna avser åtaganden enligt PA-KL-avtalet för fem personer

	Koncernen	Moderbolaget
	2013	2013
<b>Ingående balans</b>	<b>3 986</b>	<b>3 986</b>
Avsättning pension enl PA-KL-avtalet	462	462
<b>Utgående balans</b>	<b>4 448</b>	<b>4 448</b>

*Avsättning för uppskjuten skatteskuld*

Avser uppsjuten skatt i obeskattade reserver

	Koncernen	Moderbolaget
	2013	2013
<b>Ingående balans</b>	<b>11 814</b>	-
Periodens avsättningar	1 873	-
<b>Utgående balans</b>	<b>13 687</b>	-

*Övriga avsättningar*

	Koncernen	Moderbolaget
	2013	2013
<b>Ingående balans</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Avsättning miljöskuld; rivning byggnad	2 541	2 541
<b>Utgående balans</b>	<b>2 541</b>	<b>2 541</b>



### **Not 19 Koncernkonto**

Koncernen har ett koncernkontosystem med en checkkredit som uppgår till 1 600 000 Tkr, varav 1 584 000 Tkr avser moderbolaget.

### **Not 20 Ansvarsförbindelser**

Ansvarsförbindelsen avser Stockholms Stadshus ABs chefspensionslösning för VD i moderbolaget. Beloppet avser 15 procent av dennes lön för 2013 samt motsvarande belopp 2012 och 2011, uppräknat med 2,9 procent.

### **Not 21 Uppgift moderbolag**

Stockholms Hamn AB är moderbolag i koncernen Stockholms Hamnar. Bolaget är dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, organisationsnummer 556415-1727, med säte i Stockholm, som är moderbolag för hela koncernen. Koncernredovisning upprättas av samtliga moderbolag.

### **Not 22 Förslag om utdelning**

Vid bolagsstämman för 2013 föreslår styrelsen till bolagsstämman 2013 att någon utdelning inte lämnas till aktieägaren. Koncernbidrag lämnas till moderbolaget, Stockholms Stadshus AB, på 48 000 Tkr. Dotterbolaget Nynäshamns Hamn AB lämnar 5 823 Tkr i koncernbidrag till moderbolaget Stockholms Hamn AB.

Stockholm den 6 mars 2014

Helena Bonnier  
*Ordförande*

Stefan Hansson  
*Vice ordförande*

Carl Erik Hedlund

Inge-Britt Lundin

Christina Linderholm

Andrea Femrell

Margarita Pulido

Berit Kruse

Vivianne Gunnarsson

Johan Castwall  
*Verkställande direktör*

Min revisionsberättelse har avgivits den      mars 2014

Magnus Karlström  
*Auktoriserad revisor*  
Ernst & Young AB

## Koncernledning

Johan Castwall

*Verkställande direktör, koncernchef*

Henrik Widerståhl

*Marknadschef, vice verkställande direktör*

Karin Brofelth

*Fastighetschef*

Henrik Cars

*Hamn- och Trafikchef*

Per Ling-Vannerus

*Chef Infrastruktur*

Mats Lundin

*Chef Affärsstöd*

Gun Rudeberg

*Bolagsjurist, Chef Juridik och Sambälle*

Camilla Strümpel

*Kommunikationschef*