



STADSHOLMEN

**Styrelseärende
Styrelsen 2014-02-13
Ärende 5**

Handläggare: Christina Lillieborg
Telefon: 5083 6555

Till styrelsen

Årsredovisning samt förslag till vinstdisposition för verksamhetsåret 2013

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

Årsredovisningen och förslaget till vinstdisposition godkänns.

Stockholm den 3 februari 2014

Jonas Schneider
VD

Ärendet

Styrelsen föreläggs i ärendet förslag till årsredovisning för 2013.

Beträffande vinstdispositionen föreslås att årets resultat 9 160 565,87 kronor jämte ansamlade vinstmedel 88 200 378,83 kronor, tillsammans 97 360 944,70 kronor balanseras vidare i ny räkning.

Bilaga

AB Stadsholmens Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

AB Stadsholmen

Org nr 556035-1511

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013

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 0,1 (0,1) % och omflyttningen var 6,4 (4,8) %. De outhyrda lägenheterna utgörs av lägenheter som ingår i upprustningsprojekt. Den genomsnittliga hyresintäkten per kvm uppgick till 1 206 (1 169) kr/kvm. Vid årets utgång var den förvaltade bostadsytan 110 473 (110 436) 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 1,4 % år 2012 till 2,9 % år 2013. Den genomsnittliga hyresintäkten per kvadratmeter uppgick till 1 807 (1 721) kr/kvm. Vid årets utgång var den förvaltade lokalytan 87 868 (87 941) fördelat på 796 (795) lokaler. Smärre justeringar av ytor har gjorts under året och i några fall har större lokalkontrakt delats upp i flera mindre med separata hyresgäster.

Hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgick under året totalt till 4,7 (2,2) mnkr. 174 nya avtal har träffats; varav merparten avsåg omförhandlingar av tidigare avtal till nya villkor. Dessutom skedde knappt 50 överlåtelse.

FASTIGHETSBESTÅND OCH FÖRVALTNING

Fastighetsbestånd

AB Stadsholmen äger och förvaltar 279 (279) fastigheter. Inga förändringar i beståndet har skett under 2013.

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 renoveras, 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. 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 underhåll. Besiktningarna kan generera ett antal åtgärder.

Kostnaderna redovisas närmare under avsnittet EKONOMI.

Forskning & utveckling

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

Stadsholmen har medverkat i Stockholms stad arbete för utveckling av vårdprogram för stadens kulturhistoriskt värdefulla fastigheter. Stadsholmen har även medverkat i en utredning om lämpliga metoder och material för att motverka invändig saltvittring samt i ett arbete med instruktioner till hyresgäster om värme- och ventilationsfrågor i självdragshus.

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 och gjort studiebesök vid sju upprustningsprojekt; Mariedal 1, Flintan 1, Barnängens Gård 1, Kristinebergs slott 5, Knaperstå 1 och Katarinabacken 1 och 8. Såväl Stadsholmens hyresgäster som andra intressenter har under många år efterfrågat informationsmaterial om bolagets fastigheter.

Under 2013 fortsatte arbetet att sammanställa fastighetsvisa faktablad som ska publiceras på vår hemsida. Arbetet som beräknas kunna avslutas 2014 sker tillsammans med Stockholms Stadsmuseum.

PERSONAL OCH ORGANISATION

Vid årets slut 2013 hade Stadsholmen 22 (20) anställda varav 14 (13) män och 8 (7) kvinnor uppdelat på 8 (8) fastighetsanställda och 14 (12) tjänstemän. Utökningen beror på att en fastighetsförvaltartjänst som varit vakant tillsattes samt en tillfällig dubbling av en fastighetsingenjörstjänst i avvaktan på en kommande pensionering.

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.

MILJÖ OCH SAMHÄLLSNYTTA

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

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

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

Energihushållning är en angelägen miljöfråga. Småskaligheten i beståndet gör att arbetet är mycket långsiktigt och det tar tid innan åtgärderna får genomslag. Under året har energibesparande åtgärder gjorts i lägenheter och lokaler i ett flertal fastigheter bland annat i ny tätning i samband med fönstermålning, isolering av sju vindar, dessutom har vi utökat centralstyrningen av alla värmeanläggningar. Med de småskaliga åtgärderna och en förstärkt central övervakning har vi fortsatt sänka förbrukningen från 192,7 till 189,6 kWh/kvm. Ytterligare fyra fastigheter i Gamla stan har anslutits till fjärrvärme och arbeten har påbörjats med att ansluta 4 fastigheter på Långholmen till fjärrvärme.

Bolaget har även fortsatt arbetet med radonmätning och saneringar i de fastigheter som haft förhöjda värden. Mätning pågår i 36 lägenheter och 3 lokaler, och åtgärder har utförts i 6 lägenheter och 1 lokal under året. Programmet avslutas 2014 när två lägenheter åtgärdas i samband med en större ombyggnad om inte pågående mätningar visar på annat.

EKONOMI

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 285,5 (274,4) mnkr. Bostadshyrorna höjdes den 1 januari med i genomsnitt 2,57 %. Hyrorna för 174 lokaler höjdes efter omförhandlade villkor efter avtalsperiodens utgång eller i samband med omflyttningar.

Driftkostnader

Driftkostnaderna minskade med 0,3 mnkr och uppgick totalt till 101,1 (101,4) mnkr.

Kostnaderna för fastighetsskötsel minskade med 3,9 mnkr mkr till 26,1 (30,0) mnkr och hänför sig till främst till låga kostnader för taksottning och senarelagda trädgårdsåtgärder.

Kostnaderna för reparationer ökade med 1,9 mnkr till 15,3 (13,4) mnkr. Under året har ett antal angelägna reparationer av icke akut karaktär genomförts. Det är reparationer som tidigare år prioriterats bort för att åtgärda akuta skador.

De taxebundna kostnaderna (vatten, el, gas, värme och sophantering) ökade med 0,4 mnkr mkr och uppgick till totalt 36,5 (36,1) mnkr. Värmekostnaderna ökade med 0,3 mnkr till 22,6 (22,3) mnkr. Kostnader för el uppgick till 6,9 (7,1) mnkr. Sophämningskostnaderna ökade med 0,2 mnkr från 2,6 mnkr till 2,8 mnkr.

Underhållskostnader

Den samlade underhållskostnaden blev 111,3 (102,6) mnkr och utgör en avsevärd andel av en den totala förvaltningskostnaden; 44,4 (42) %. Underhållet delas in i planerat underhåll, ombyggnader, lägenhetsunderhåll och lokalanpassningar.

Det *planerade underhållet* uppgick till 63,9 (51,4) mnkr.

Kostnaden vid *ombyggnader* minskade med 13,9 mnkr och uppgick till 20 (33,9) mnkr. De minskade kostnaderna beror på att två större projekt senarelagts och slutförs först 2014. Ombyggnader har bland annat utförts i fastigheterna: Memnon 4, Flintan 1, Knapersta 1 och Sturen Minsta 2.

Kostnaden för *lägenhetsunderhåll* ökade med 8,1 mnkr och uppgick till 22,3 (14,2) mnkr. Underhåll har utförts i 171 lägenheter och i ett hundratal ytterligare lägenheter har 370 gamla vitvaror bytts ut.

I samband med omförhandlingar har lokalanpassningar utförts för 5 (3,1) mnkr. Större anpassningar har under året bland annat skett i fastigheterna Trivia 1, Barnängens Gård 1, Cadmus 2, Ugglan större 9 och Lilla Hornsberg 1.

Tomträttsavgälder och fastighetsavgifter

Kostnaderna för markavgifter och fastighetsavgift blev 38,2 (36,4) mnkr. Ökningen beror på nya tomträttsavtal för några fastigheter.

Driftnetto

Driftnettet för året blev 35,0 (34,0) mnkr.

Poster av engångskaraktär/finansiella poster

Den finansiella nettokostnaden blev 18 (19,2) mnkr. Minskningen beror på ett lägre ränteläge under en stor del av året.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansnetto uppgick till -11,9 (-12,6) mnkr.

Årets resultat

Årets resultat blev 9,2 (12,8) 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 2,76 (2,93) %.

Den totala låneskulden ökade under året från 643 till 654 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

Nyckeltal

	2013	2012	2011
<u>Finansiering</u>			
Soliditet	13,3 %	12,7 %	11,5 %
Belåningsgrad bokfört värde	76,8 %	80,0 %	81,1 %
<u>Förvaltning</u>			
Vakansgrad, bostäder	0,1 %	0,1 %	0,2 %
Vakansgrad, lokaler	2,9 %	1,4 %	1,5 %
Bostadshyra, kr/m ²	1 206	1 169	1 138
Lokalhyra, kr/m ²	1 807	1 721	1 631
Underhållskostnad, kr/m ²	561	518	512
Driftkostnad, kr/m ²	498	511	523

Lönsamhet

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

Definitioner

Finansiering

Soliditet Synligt eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

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

Belåningsgrad bokfört värde Fastighetslån i förhållande till bokfört värde fastigheter.

Förvaltning

Vakansgrad Outhyrt i förhållande till hyresintäkter, brutto.

Bostadshyra kr/kvm Bostadshyror dividerat med vägd bostadsyta.

Lokalhyra kr/kvm Lokalhyror dividerat med vägd lokalyta.

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

Lönsamhet

Överskottsgrad Driftnetto minus övriga intäkter i förhållande till hyresintäkter netto.

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

Avkastning eget kapital Resultat före dispositioner och skatt med avdrag för schablonskatt 22% i förhållande till genomsnittligt synligt eget kapital.

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

Utsikter för 2014

Verksamheten under 2014 kommer i hög grad att innebära fortsatt fokus på att bevara fastigheternas unika kulturhistoriska värden. Stimulans för Stockholm och de medel som bolaget erhållit under de senaste fem åren tas bort fr. o m 2014.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (KR)

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	88 200 378,83
Årets resultat	9 160 565,87
Summa	97 360 944,70

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	97 360 944,70
-------------------------	---------------

AB Stadsholmen

RESULTATRÄKNINGAR, tkr

1 januari - 31 december 2013	Not	2013	2012
Hysesintäkter	1	284 010	273 114
Övriga förvaltningsintäkter	1	1 521	1 288
Nettoomsättning		285 531	274 402
Driftkostnader	2	-101 089	-101 352
Underhållskostnader		-111 278	-102 638
Tomträttsavgälder		-24 323	-23 492
Fastighetsskatt		-13 893	-12 946
Driftnetto		34 948	33 974
Fastighetsavskrivningar	3	-28 730	-27 417
BRUTTORESULTAT		6 218	6 557
Utrangering anläggningstillgångar		-110	-
RÖRELSERESULTAT	4	6 108	6 557
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5	285	246
Räntetäkter och liknande resultatposter	6	14	8
Räntebidrag		-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-18 277	-19 417
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-11 870	-12 606
Bokslutsdispositioner	8	23 591	28 662
RESULTAT FÖRE SKATT		11 721	16 056
Aktuell skatt	9	0	0
Skatt tidigare taxeringar	9	-3	-1
Uppskjuten skatt	9	-2 557	-3 240
ÅRETS RESULTAT		9 161	12 815

AB Stadsholmen

BALANSRÄKNINGAR, tkr

31 december 2013

	Not	2013	2012
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Fastigheter	10	851 770	804 114
Inventarier	11	42	61
Pågående ny och ombyggnad	12	11 914	26 334
Summa materiella anläggningstillgångar		863 725	830 509
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra finansiella anläggningstillgångar	13	243	283
Summa finansiella anläggningstillgångar		243	283
Summa anläggningstillgångar		863 968	830 792
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	14	1 959	688
Övriga fordringar		76	85
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	6 874	6 887
Summa kortfristiga fordringar		8 909	7 660
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		8 909	7 660
SUMMA TILLGÅNGAR		872 877	838 452
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
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		88 200	75 386
Årets resultat		9 161	12 815
Summa fritt eget kapital		97 361	88 201
Summa eget kapital		105 007	95 847
Obeskattade reserver	17	14 106	14 106
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	7 740	5 183
Summa avsättningar		7 740	5 183
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		654 444	643 060
Övriga långfristiga skulder		238	232
Summa långfristiga skulder		654 682	643 292
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		38 923	39 013
Övriga kortfristiga skulder	18	38 991	32 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	13 428	8 049
Summa kortfristiga skulder		91 342	80 024
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		872 877	838 452
Ställda säkerheter för fastighetslån	20	-	-
Ansvarsförbindelser	21	199	173

	2013-12-31	2012-12-31
Balanserad vinst		75 386 057,79
koncernbidrag		
skatteeffekt		
Balanserad vinst	0,00	75 386 057,79
Årets resultat enl åRL		12 814 321,04
koncernbidrag	0,00	0,00
skatteeffekt	0,00	0,00
Årets resultat	0,00	12 814 321,04
Tot B6;B11	0,00	88 200 378,83
Tot B3;B8	0,00	88 200 378,83

AB Stadsholmen

KASSAFLÖDESANALYSER, tkr
1 januari - 31 december 2013

Not

		2013	2012
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		-11 870	-12 606
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		110	-
Avskrivningar		28 788	27 469
Betald skatt		2 071	-464
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		19 099	14 399
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring kortfristiga fordringar		-1 249	34
Förändring kortfristiga skulder		9 246	3 680
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		27 096	18 113
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	22	-62 114	-50 265
Avytttrade materiella anläggningstillgångar		-	-
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-62 114	-50 265
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Koncernbidrag		23 591	28 662
Förändring i långfristiga fordringar och skulder		11 427	3 490
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		35 018	32 152
PERIODENS KASSAFLÖDE		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

AB Stadsholmen

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fastigheter och pågående ny- och ombyggnader

Fastigheter redovisas som anläggningstillgångar då innehavet är långsiktigt.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Skatt

Företaget tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2001:1 Inkomstskatter. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

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

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

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

Koncernuppgifter

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

Av Stadsholmens totala intäkter avser 1,2 (1,2) mnkr och av kostnaderna 9,5 (9,2) mnkr andra bolag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

AB Stadsholmen

NOTER

Tkr			
Not		2013	2012
1 Omsättning			
Hyresintäkter			
Bostäder		133 212	129 073
Lokaler		158 767	151 178
Bilplatser		1 885	1 876
Avgår outhyrda objekt			
Bostäder		-20	-101
Lokaler		-4 675	-2 170
Bilplatser		-45	-10
Avgår rabatter mm		-5 114	-6 731
Summa hyresintäkter		284 010	273 115
Övriga förvaltningsintäkter			
Serviceintäkter		1 521	1 288
Summa övriga förvaltningsintäkter		1 521	1 288
2 Driftkostnader			
Fastighetsskötsel		26 206	30 054
Reparationer		15 320	13 433
Vattenavgifter		4 171	4 105
El och gas		6 879	7 074
Värmekostnader		22 626	22 335
Extern sophämtning		2 805	2 558
Lokal administration		23 024	21 741
Avskrivning inventarier		58	52
Summa driftkostnader		101 089	101 352
Årets kostnader för revision uppgår till 55 (55) kkr.			
3 Avskrivningar			
Fastigheter, enligt plan		28 730	27 417
Inventarier, se not 2, 10 och 11		58	52
4 Anställda och personalkostnader			
Antal anställda		22	20
varav kvinnor		8	7
Antal anställda omräknade till årsarbetare		19	18
Redovisning av könsfördelning i styrelsen			
Antal kvinnor		2	2
Antal män		6	6
Sjukfrånvaro, helår		4,9%	3,9%
Varav kvinnor		11,8%	3,1%
Varav män		0,9%	3,9%
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori			
29 år och yngre		0,0%	0,0%
30-49 år		1,1%	1,3%
50 år och äldre		9,0%	7,0%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader			
Löner och ersättningar		10 813	9 927
Sociala kostnader		5 084	4 424

AB Stadsholmen

NOTER

Tkr			
Not		2013	2012
	Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda		
	Styrelse och VD	1 379	1 384
	Övriga anställda	9 434	8 543
5	Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		
	Utdelning Brandkontoret	269	244
	Övrigt	16	2
	Summa övriga finansiella anläggningstillgångar	285	246
6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter, koncernföretag	-	-
	Ränteintäkter, övriga	14	8
	Summa ränteintäkter	14	8
7	Räntekostnader och andra finansiella kostnader		
	Räntekostnader, moderbolag	18 271	19 408
	Övriga räntekostnader	6	9
	Summa räntekostnader	18 277	19 417
8	Bokslutsdispositioner		
	Erhållet koncernbidrag	23 591	28 662
	Summa bokslutsdispositioner	23 591	28 662
9	Skattekostnader		
	Aktuell skatt	0	0
	Skatt tidigare taxeringar	-3	-1
	Uppskjuten skatt	-2 557	-3 240
	Summa skatt	-2 560	-3 241
	Redovisat resultat före bokslutsdispositioner	-11 870	-12 606
	Skatt 22 %	-2 611	-3 315
	Justering skatt tidigare år	-3	-1
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-60	-66
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	5	52
	Effekt av schablonintäkt periodiseringsfond	33	44
	Skatteeffekt av avskrivning byggnader	-2 554	-4 252
	Skatteeffekt av erhållet koncernbidrag	5 190	7 538
	Summa skatt	0	0
	Uppskjuten skatteskuld; fastigheter	7 740	5 183

AB Stadsholmen

NOTER

Tkr

Not

	2013	2012
10 Fastigheter		
Byggnader	822 823	775 455
Mark och markanläggning	28 947	28 659
Bokfört värde vid årets slut	851 770	804 114
Byggnader		
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	1 363 357	1 320 539
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader	-	-
Överfört från pågående arbete	76 022	42 818
Avyttringar och utrangeringar	-123	-
Vid årets slut	1 439 256	1 363 357
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-587 902	-560 648
Avyttringar och utrangeringar	13	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-28 544	-27 254
Vid årets slut	-616 433	-587 902
Planenligt restvärde vid årets slut	822 823	775 455
Mark och markanläggningar		
Vid årets början	28 659	29 180
Överfört från pågående arbete	474	-
Justering anskaffningsvärde	-	-358
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-186	-163
Vid årets slut	28 947	28 659
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 801 295	1 680 367
Mark	240 936	176 128
Tomträtter och arrenden	1 787 788	1 670 591
Summa taxeringsvärden	3 830 019	3 527 086
11 Inventarier		
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	723	723
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Nyanskaffningar	39	-
Vid årets slut	762	723
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-662	-610
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-58	-52
Vid årets slut	-720	-662
Planenligt restvärde vid årets slut	42	61
12 Pågående ny och ombyggnad		
Vid årets början	26 334	18 529
Årets utgifter	156 125	139 992
Kostnadsförd del	-94 050	-89 369
Överfört till fastighet	-76 495	-42 818
Bokfört värde vid årets slut	11 914	26 334

AB Stadsholmen

NOTER

Tkr			
Not		2013	2012
13 Andra finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar			
Vid årets början		283	341
Årets förändring		-40	-58
Vid årets slut		243	283
Bokfört värde vid årets slut		243	283
14 Hyres- och kundfordringar			
Hyresfordringar		1 870	681
Kundfordringar		89	7
Bokfört värde vid årets slut		1 959	688
15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Upplupna intäkter		234	-
Upplupna tomträtsavgälder		6 116	6 081
Övrigt		524	806
Bokfört värde vid årets slut		6 874	6 887
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		88 201	75 386
Årets resultat		9 161	12 815
Vid årets slut		97 361	88 201
Summa eget kapital vid årets slut		105 007	95 847
17 Obeskattade reserver			
<u>Periodiseringsfonder</u>			
Avsatt vid tax 09		7 336	7 336
Avsatt vid tax 11		6 770	6 770
Bokfört värde vid årets slut		14 106	14 106
18 Övriga kortfristiga skulder			
Förskottsbetalda hyresintäkter		33 308	29 112
Källskatt		281	248
Mervärdesskatt		1 810	2 529
Skatteskulder		2 128	56
Andra kortfristiga skulder		1 464	1 017
Bokfört värde vid årets slut		38 991	32 962

AB Stadsholmen

NOTER

Tkr Not	2013	2012
19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Reserveringar underhåll, förbrukning mm	11 877	6 913
Semesterskuld	1 254	880
Sociala försäkringar	298	256
Bokfört värde vid årets slut	13 428	8 049
20 Ställda säkerheter		
Pantbrev	311 122	311 122
varav i eget förvar	311 122	311 122
Ställda panter	-	-
21 Ansvarförbindelser		
Ansvarsbelopp Fastigo	199	173
Summa ansvarförbindelser	199	173
22 Investeringar		
Fastigheter	62 075	50 265
Övrigt	39	-
Summa investeringar	62 114	50 265

Stockholm den 13 februari 2014

Berthold Gustavsson
Ordförande

Yvonne Ruwaida

Hugo Nordenfelt

Peter Salomon

Fredrik Lundin Leinder

Folke Dellström

Karin Hanqvist

Jan Sörling

Jonas Schneider
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 februari 2014

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor
Ernst & Young