

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Org. Nr. 556581-7870

**ÅRSREDOVISNING
2013**

Styrelsen och verkställande direktören för Micasa Fastigheter i Stockholm AB avger härmed följande årsredovisning för verksamhetsåret 2013.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ägarförhållande

Micasa Fastigheter i Stockholm AB, organisationsnummer 556581-7870, är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB, är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar Stockholms stads omsorgsfastigheter. Bolagets affärsidé är att erbjuda ett attraktivt och anpassat boende för människor i Stockholms stad i behov av stöd och trygghet.

Fastighetsbestånd

Micasa Fastigheter i Stockholm AB äger idag 124 (125) fastigheter. Därutöver förvaltar bolaget 2 (4) fastigheter åt Fastighetskontoret.

Micasa Fastigheter äger totalt 1 102 277 kvm BTA (Bruttoarea), 1 020 788 kvm BRA (Bruksarea).

Fastighetsbeståndet omfattar seniorbostäder, trygghetsboende, studentbostäder, boende med heldygnsvård, servicehus, behandlingshem och andra typer av vårdbostäder. I de största fastigheterna bedrivs ofta en blandning av dessa verksamheter.

Viktiga händelser under 2013

Bolaget har överklagat fastighetstaxeringar för 34 fastigheter avseende taxeringarna 2004, 2007 och 2010. Förvaltningsrätten i Stockholm har i februari 2013 bifallit yrkandet om indelning i specialbyggnad för 22 av dessa fastigheter. Årets effekt av omtaxeringarna har uppgått till 86 mkr för inkomståren 2004-2013. För de tolv fastigheter som bolaget inte erhöll indelning i specialbyggnad har domen överklagats till Kammarrätten. Ytterligare två fastigheter har överklagats där indelning i specialbyggnad inte bifallits för samtliga år som överklagats.

Bolaget har erhållit ett markanvisningsavtal, Hjorthagen 1:3, för nybyggnad av äldreboende i norra Djurgårdsstaden. Östermalms stadsdelsförvaltning är beställare för den delen som omfattar ett vård- och omsorgsboende. Arbetet under 2013 har främst bestått av att genomföra en arkitekttävling samt arbete med detaljplanen.

Fastigheten Kvarnberget 2 i Rinkeby har sålts till AB Familjebostäder till bokfört värde.

Bolaget har bytt driftentreprenör under året. Olika tolkningar av avtalet ledde till att samarbetet avbröts tidigare än avtalat. Bolaget har under året genomfört en ny upphandling som kommer att träda i kraft 2014.

En översyn av organisationen har genomförts för att säkerställa att organisationen är rätt för att så effektivt som möjligt säkerställa en god förvaltning avseende såväl resultatkrav som kundnytta. Den nya organisationen träder i kraft 1/1 2014.

Marknad

Stockholms stad är genom stadsdelsnämnderna och socialnämnden den dominerande hyresgästen. Det finns dock även några privata hyresgäster som driver vård samt privata hyresgäster som bedriver annan verksamhet i de kommersiella lokaler som bolaget äger.

Bostäderna i servicehusen hyrs antingen direkt av de boende eller av stadsdelsförvaltningarna. Det nya ramavtalet innebär att stadsdelarna successivt ska överta förstahandskontrakten för bostäderna i servicehusen.

St Erik Liv

Micasa Fastigheter har, såväl som flertalet bolag i Stockholms Stadshus AB, sina pensionsåtagande försäkrade i St Erik Livförsäkring AB. De har till uppgift att samordna och strukturera hanteringen av pensioner inom bolagskoncernen. Avtalen som är försäkrade är KAP-KL (tidigare PFA), PA-KFS och PA-KL.

Investeringar

Årets ombyggnadsinvesteringar uppgår till 392 (306) mnkr. Av investeringarna avser 327 (293) mnkr pågående projekt medan 65 (13) mnkr avser under året färdigställda och slutredovisade ombyggnader.

Fastigheternas värde

Micasa Fastigheter har, genom NAI Svefa, låtit värdera fastighetsbeståndet med årsskiftet 2013/2014 som värdetidpunkt. Samtliga värderingar utfördes objektvis. Värderingarna genomfördes med en metodik som följer Svensk Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer. Det åsatta totala långsiktiga direktavkastningskravet bedöms ligga mellan 3,21 och 6,88 procent. Det totala värdet bedömdes uppgå till 12 695 (11 980) mnkr. Fastigheternas bokförda värde var vid utgången av året 6 726 (6 562) mnkr.

Resultat

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till -20,7 (-134,8) mnkr. Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt uppgår till -7,9 (-8,4) mnkr.

Mätt som avkastning på totalt kapital (d.v.s. resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader, i procent av genomsnittlig balansomslutning) motsvarar detta 2,3 (0,8) procent.

Fastighetsförvaltningens resultat

Nettoomsättningen har uppgått till 993,8 (955,5) mnkr. Hyresintäkterna för perioden uppgår till 964,0 (937,5) mnkr.

Driftnettot uppgår till 366,6 (254,3) mnkr. Drift- och underhållskostnader uppgår till -654,7 (-646,6) mnkr och fastighetsskatt till 76,1 (-4,3) mnkr.

Arbetet med att åtgärda det eftersatta underhållet i de förvärvade fastigheterna fortgår. Det planerade underhållet uppgår till -256 mnkr för år 2013.

Som ett resultat av värderingen har fastigheten Sjuksköterskan 7 skrivits ner med 2,5 mkr.

Finansverksamhetens resultat

Finansnettot (räntebidrag och övriga finansiella intäkter minus räntekostnader) uppgår till -180,2 (-192,0) mnkr.

Nya avdragsregler för interna räntor

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.

Finansiell ställning

Bolagets egna kapital, inklusive 78 procent av obeskattade reserver, var den sista december 135,2 (151,4) mnkr. I förhållande till den totala balansomslutningen ger det en soliditet på 1,9 (2,2) procent. Fastighetsbeståndets värde har vid värdering per årsskiftet bedömts till 12 695 (11 980) mnkr. Med beaktande av fastigheternas övervärden minus uppskjuten skatt, blir den justerade soliditeten 35,6 (34,2) procent.

Till bolagsstämmans
förfogande står

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras
enligt följande:

Balanserade vinstmedel	143 144 348		
Årets resultat	- 7 904 250	I ny räkning balanseras	135 240 098
	135 240 098		135 240 098

RESULTATRÄKNING

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

BELOPP, tkr	1/1-31/12	Not	2013	2012
Hysesintäkter		1, 2	964 048	937 547
Övriga förvaltningsintäkter		2	<u>29 739</u>	<u>17 960</u>
Nettoomsättning			993 787	955 507
Fastighetskostnader				
Drift		3	-399 010	-391 648
Underhåll			-255 690	-254 992
Tomträttsavgälder			-40 550	-39 314
Fastighetsskatt		4	76 105	-4 293
Övriga rörelsekostnader		5	-8 056	-10 966
Driftnetto			366 586	254 294
Av- och nedskrivningar		6	<u>-150 251</u>	<u>-151 818</u>
Summa fastighetskostnader			-777 452	-853 031
Bruttoresultat			216 335	102 476
Centrala administrations- och försäljningskostnader		7	-61 345	-54 632
Försäljning av fastigheter		8	-	-
Övriga intäkter		9	<u>4 569</u>	<u>9 384</u>
Rörelseresultat		10	159 559	57 228
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	3 791	27
Räntebidrag			-	137
Räntekostnader och liknande resultatposter		12	<u>-184 013</u>	<u>-192 195</u>
Resultat efter finansiella poster			-20 663	-134 803
Förändring periodiseringsfond			10 557	2 063
Erhållna koncernbidrag			<u>2 000</u>	<u>126 117</u>
Resultat före skatt			-8 106	-6 623
Skatter		13	<u>202</u>	<u>-1 766</u>
ÅRETS RESULTAT			-7 904	-8 389

BALANSRÄKNING

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

TILLGÅNGAR, tkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	6 725 998	6 561 844
Inventarier	15	6 095	5 232
Pågående ny- och ombyggnader	16	316 799	270 358
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	17	13 460	13 235
Andra långfristiga fordringar	18	<u>571</u>	<u>329</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 062 923	6 850 998
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		12 519	9 771
Fordringar hos koncernföretag		-	84 871
Fordringar hos moderföretag		1 284	39 223
Skattefordran		16 462	21 352
Övriga fordringar		455	18 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	<u>12 288</u>	<u>11 992</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		43 008	185 272
SUMMA TILLGÅNGAR		7 105 931	7 036 270

BALANSRÄKNING

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

EGET KAPITAL OCH SKULDER, tkr		2013-12-31	2012-12-31
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		15 000	15 000
150 000 aktier, kvotvärde 100 kr/aktie			
Reservfond		14 900	14 900
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		113 244	121 633
Årets resultat		<u>-7 904</u>	<u>-8 389</u>
Summa Eget kapital	23	135 240	143 144
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	20	-	10 557
Kortfristiga skulder			
Checkräkningsskuld koncernkonto		6 602 174	6 524 383
Leverantörsskulder		117 444	166 232
Skulder till koncernföretag		3 368	2 677
Övriga kortfristiga skulder		10 510	3 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	<u>237 195</u>	<u>185 947</u>
Summa kortfristiga skulder		6 970 691	6 882 569
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		7 105 931	7 036 270
Ansvarsförbindelser	22	2 632	2 229
Ställda säkerheter		-	-

KASSAFLÖDESANALYS

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

BELOPP, tkr	1/1-31/12	2013	2012
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		-20 687	-134 803
JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET			
Förändring av semesterlöneskuld		305	283
Avskrivning anläggningstillgångar		147 751	147 218
Nedskrivning anläggningstillgång		2 500	4 600
Betald skatt		4 868	-24 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		134 737	-6 840
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		13 269	-8 254
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		87 828	192 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten		235 834	177 300
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-392 171	-308 952
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		30 462	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-361 709	-308 952
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Ökning (-)/minskning (+) av långa fordringar		-242	-85
Koncernbidrag		126 117	131 737
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		125 875	131 652
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början exklusive koncernkonto		0	0
Likvida medel vid årets slut exklusive koncernkonto		0	0

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen med beaktande av Bokföringsnämndens allmänna råd

Värderingsprinciper

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

Redovisning av intäkter och kostnader

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda hyresintäkter. I bruttohyra ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader till exempel fastighetsskatt och mediakostnader.

Administrationskostnader är uppdelade på fastighetsförvaltningens administrationskostnader, som ingår i bruttoresultatet, samt centrala administrationskostnader, som ingår i rörelseresultatet.

Fastighetsköp och fastighetsförsäljning redovisas på tillträdesdagen.

Fordringar

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

Nedskrivningar

De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet.

Anläggningstillgångar

Fastigheterna har upptagits till ursprungligt anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar.

Pågående nyanläggningar värderas till nedlagda kostnader. Vid ombyggnad kostnadsförs den del av investeringen som kan anses utgöra underhåll

Avskrivningar

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens nyttjandeperiod och redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningsprinciper tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	50 år
Inventarier	3-5 år
Nedlagda kostnader på annans fastighet	3-5 år

Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, organisationsnummer 556415-1727, med säte i Stockholm.

Av totala inköp och försäljningar mätt i kronor avser 10,7 (7,1) procent av inköpen och 73,7 (71,9) procent av försäljningen andra bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB och Stockholms stad.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)

2013**2012****NOT 1**

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR

Löptid	Kontraktsvärde,tkr	Andel av värdet
Kommersiella		
2014	21 933	2,6%
2015	146 481	17,6%
2016	51 889	6,2%
2017	55 606	6,7%
2018 och senare	557 584	66,9%
Summa	833 493	100%
Bostäder	469 233	100,0%
Summa	469 233	100%
Totalt	1 302 726	

NOT 2

NETTOOMSÄTTNING

Hysesintäkter

Bostäder	547 224	544 176
Lokaler	478 442	466 916
Bilplatser mm	<u>10 337</u>	<u>8 579</u>
	1 036 003	1 019 671
Avgår outhyrt inklusive ytor under ombyggnad		
Bostäder	-37 541	-38 789
Lokaler	-34 203	-42 909
Bilplatser mm	<u>-211</u>	<u>-426</u>
	-71 955	-82 124
Summa hysesintäkter	964 048	937 547
Övrigt	16 776	5 726
Förvaltningsuppdrag	<u>12 963</u>	<u>12 234</u>
Summa övriga förvaltningsintäkter	29 739	17 960
Nettoomsättning	993 787	955 507

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)

2013**2012****NOT 3**

DRIFT

Fastighetsskötsel	87 244	80 160
Reparationer	61 290	62 200
Taxebundna kostnader		
- Vatten	9 574	10 862
- El/Gas	44 309	45 747
- Sophantering	15 687	17 347
Uppvärmning	88 014	91 504
Lokala administrationskostnader	38 797	40 891
Övriga driftkostnader	<u>54 095</u>	<u>42 937</u>
Summa drift	399 010	391 648

NOT 4

FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatt	9 529	25 146
Årets effekt av omtaxeringar från hyreshus till vårdbyggnad	<u>-85 634</u>	<u>-20 853</u>
Summa fastighetsskatt	-76 105	4 293

NOT 5

ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Förvaltningsuppdrag	8 056	10 966
---------------------	--------------	---------------

NOT 6

AV- OCH NEDSKRIVNINGAR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Avskrivningar enligt plan per tillgång

Byggnader	146 523	146 404
Inventarier	1 228	804
Nedlagda kostnader på annans fastighet	-	<u>10</u>
Summa avskrivningar enligt plan per tillgång	147 751	147 218

Avskrivningar enligt plan per funktion

Fastighetskostnader	147 159	146 561
Centrala administrationskostnader	263	283
Lokala administrationskostnader	<u>329</u>	<u>374</u>
Summa avskrivningar enligt plan per funktion	147 751	147 218

Nedskrivningar per tillgång

Byggnader	<u>2 500</u>	<u>4 600</u>
Summa nedskrivningar per tillgång	2 500	4 600
Summa av- och nedskrivningar	150 251	151 818

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)

2013**2012****NOT 7**

CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Personalkostnader	36 120	30 833
Övrigt	<u>25 225</u>	<u>23 799</u>
Summa centrala administrationskostnader	61 345	54 632

NOT 8

FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER

Försäljningspris	30 462	-
Bokfört värde	<u>-30 462</u>	-
Summa försäljning av fastigheter	0	

NOT 9

ÖVRIGA INTÄKTER

Investeringsmoms	4 569	9 384
------------------	-------	-------

NOT 10:1

MEDELANTALET ANSTÄLLDA

Antal anställda	88	83
varav män	45	42

NOT 10:2

LÖNER OCH SOCIALA KOSTNADER

Löner och andra ersättningar	49 843	39 022
Sociala kostnader	18 868	19 675
- varav pensionskostnader	4 746	6 009

NOT 10:3

LÖNER FÖRDELADE MELLAN LEDNING OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

Styrelse och VD	1 384	1 451
Övriga anställda	48 459	37 542

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)

2013

2012

Styrelse

Då styrelsens ordförande var borgarråd utgick ingen personlig ersättning. Arvode för utfört arbete fakturerades från Stockholms stad och uppgick till 82 (81) tkr. Till övriga styrelseledamöter utgick ett arvode om 275 (260) tkr.

Verkställande direktör

Till VD har under året utgått lön med 1 384 tkr. Vid uppsägning av anställningsavtalet gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Om uppsägningen sker från bolagets sida utgår ett vederlag. Vederlaget ska motsvara antalet månader som anställningen som VD pågått vid tidpunkten för uppsägning, dock maximalt 24 månadslöner inklusive uppsägningstid. Av bolagets pensionskostnader inklusive löneskatter utgör VD:s andel 389 tkr. Pension utgår enligt KAP-KL kompletterad med avgiftsbaserad chefs pension vilken redovisas som ansvarsförbindelse.

För övriga ledande befattningshavare följer uppsägningstider gällande kollektivavtal. Pensioner utgår enligt allmän pensionsplan från 65 års ålder

NOT 10:4

KÖNSFÖRDELNING INOM FÖRETAGSLEDNING OCH STYRELSE

	2013-12-31	2012-12-31
	<u>Andel kvinnor</u>	<u>Andel kvinnor</u>
Styrelse ordinarie ledamöter	29%	29%
Styrelsesuppleanter	80%	80%
Övriga ledande befattningshavare	43%	63%

NOT 10:5

ERSÄTTNING TILL REVISORER

Arvode för revision Ernst & Young	291	275
-----------------------------------	-----	-----

NOT 11

RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Ränteintäkter övriga	<u>3 791</u>	<u>27</u>
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	3 791	27

NOT 12

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Räntekostnader	<u>184 013</u>	<u>192 195</u>
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	184 013	195 195

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)

2013**2012****NOT 13**

SKATTER

Aktuell skatt	-23	-26
Uppskjuten skatt	<u>225</u>	<u>-1740</u>
Summa skatter	202	-1766

Resultat före skatt**-8 106** **-6 623**

Skatt enligt gällande skattesats	1 783	1 742
Skatteeffekt av icke avdragsgilla kostnader	-2 600	-1 729
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	819	-
Skatteeffekt av schablonintäkt periodiseringsfond	-25	-39
Effekt av förändrad skattesats	-	-2 587
Uppskjuten skatt temporära skillnader	<u>225</u>	<u>847</u>
Summa skatt	202	-1 766

NOT 14

BYGGNADER OCH MARK

Byggnader

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	7 276 395	6 591 589
Överfört från produktion	345 219	684 806
Försäljningar och utrangeringar	-27 179	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 594 435	7 276 395
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 026 277	-881 069
Årets avskrivning enligt plan	-148 103	-145 208
Försäljningar	4 765	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 169 615	-1 026 277
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-68 813	-58 704
Omklassificering	-	-5 509
Nedskrivning	<u>-2 500</u>	<u>-4 600</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-71 313	-68 813
Utgående bokfört värde byggnader	6 353 507	6 181 305
Taxeringsvärde byggnader	1 775 666	3 676 708

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)

2013**2012****Mark**

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	380 539	380 539
Försäljningar och uttrangeringar	-8 048	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	372 491	380 539

Utgående bokfört värde mark**372 491** **380 539**

Taxeringsvärde mark	1 133 855	2 385 118
- varav tomträttsmark	549 577	1 490 828

Utgående bokfört värde byggnader och mark**6 725 998** **6 561 844****Skattemässigt restvärde byggnader och mark** **6 797 311** **6 625 148****NOT 15****INVENTARIER**

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	17 640	14 525
Nyanskaffningar under året	2 090	3 115
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 730	17 640

Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 408	-11 604
Årets avskrivning enligt plan	-1 227	-804
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 635	-12 408

Utgående bokfört värde**6 095** **5 232****NOT 16****PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER**

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	270 358	650 523
Periodens inköp	505 465	411 066
Kostnadsförda investeringar	-113 805	-106 425
Överfört till färdigställda fastigheter	<u>-345 219</u>	<u>-684 806</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	316 799	270 358

Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	-5 509
Omklassificering	-	5 509
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0

Utgående bokfört värde**316 799** **270 358**

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)

2013**2012****NOT 17**

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Fastigheter	13 460	13 235
-------------	--------	--------

NOT 18

ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Andel Husbyggnadsvaror HBV förening (702000-9226)	40	40
---	----	----

Fordran Husbyggnadsvaror HBV förening	<u>531</u>	<u>289</u>
---------------------------------------	------------	------------

Utgående bokfört värde	571	329
-------------------------------	------------	------------

NOT 19

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda leverantörsfakturor	<u>12 288</u>	<u>11 992</u>
----------------------------------	---------------	---------------

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 288	11 992
---	---------------	---------------

NOT 20

PERIODISERINGSFONDER

Periodiseringsfond tax 08	-	<u>10 557</u>
---------------------------	---	---------------

		10 557
--	--	---------------

NOT 21

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Förskottsbetalda hyror	193 686	154 938
------------------------	---------	---------

Personalrelaterade kostnader	14 306	5 806
------------------------------	--------	-------

- varav omstruktureringskostnader	(8 461)	
-----------------------------------	---------	--

Övriga upplupna kostnader	<u>29 203</u>	<u>25 203</u>
---------------------------	---------------	---------------

Summa uppl kostnader och förutbetalda intäkter	237 195	185 947
---	----------------	----------------

NOT 22

Ansvarsförbindelser avser borgensåtagande till Fastigo	780	750
--	-----	-----

Pensionsförpliktelse VD	<u>1 852</u>	<u>1 479</u>
-------------------------	--------------	--------------

Summa ansvarsförbindelser	2 632	2 229
----------------------------------	--------------	--------------

NOT 23

EGET KAPITAL	<u>Aktiekapital</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa</u>
--------------	---------------------	-------------------	---------------------------	--------------

Utgående balans enligt balansräkning föregående år	15 000	14 900	113 244	143 144
--	--------	--------	---------	---------

Årets resultat			-7 904	-7 904
----------------	--	--	--------	--------

Vid årets slut	15 000	14 900	105 340	135 240
----------------	--------	--------	---------	---------

Stockholm den 20 februari 2014

Joakim Larsson
Ordförande

Martin Michel

Olle Andretzky

Aylin Farid

Per Hallerby

Berit Kruse

Ulf Holmlund

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den

Björn Ohlsson
Auktoriserad revisor