

Årsredovisning

2014

Gyllene Ratten Ny AB

Org.nr 556876-3196

h

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Gyllene Ratten Ny AB org nr 556876-3196 avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Ägarförhållande

Gyllene Ratten Ny AB är ett helägt dotterföretag till AB Familjebostäder som ingår i Stockholm Stadshuskoncernen.

Verksamhet och ägardirektiv

Föremålet för och det kommunala ändamålet med bolagets verksamhet är att förvärva fastigheter eller tomträtter i syfte att på dessa uppföra och förvalta bostadshus med tillhörande affärlägenheter och kollektiva anordningar samt att handha liknande byggnads- och förvaltningsuppdrag åt Stockholms Kommun. Det sålunda givna föremålet för bolagets verksamhet skall inte utgöra hinder för bolaget att avyttra fastigheter eller tomträtter.

Viktiga händelser

Samarbetet mellan AB Familjebostäder och entreprenören Skanska fungerar mycket bra. Visningar av en möblerad visningslägenhet är genomförda med blivande hyresgäster, allmänheten, kollegor från andra bostadsbolag samt övriga intressenter. Visningarna har fått mycket positiv respons.

Tidsplanen har följts och lägenheterna i etapp 1 och 2 är inflyttade med mycket nöjda hyresgäster.

Vid årsskiftet 2014/2015 är ca hälften av lägenheterna inflyttade. Familjebostäders och entreprenören Skanskas målsättning är 0 fel vid inflyttning. Övriga etappvisa inflyttningar är planerade till mitten januari 2015, slutet februari 2015, samt till slutet av april 2015.

Kvaliteten på utförda arbeten håller mycket hög klass. Detta bekräftas av hyresgästerna som uttryckt att lägenheterna överträffar förväntningarna.

Skanska ligger i dagsläget före tidplanen vilket gör att målsättningen noll fel har stora möjligheter att infrias. Hittills har inga fel påträffats vilket hjälper till att behålla hyresgästernas positiva inställning till sitt boende och Familjebostäder som hyresvärd.

Marknad och kommunikation

Alla lägenheter är uthyrda förutom i den sista etappen där uthyrningsprocessen pågår nu. Det finns en stor efterfrågan eftersom området är attraktivt samt bostäderna håller en mycket hög standard och finish. Hyrorna är förhandlade till 1730 kronor per kvadrat och år. Vakanser bedöms som obefintliga.

Familjebostäders lägenheter är anpassade för att kunna bo kvar sent i livet då dessa innehåller inbyggda spisvakter med släckutrustning, ett högt placerat eluttag i varje rum, full tillgänglighet mm.

För att skapa ett bra boende med få felanmälningar har projektet bemannats med engagerad husvärd som har förståelse och kunskap av etappvisa inflyttningar. Entreprenören Skanska har ett positivt, snabbt agerande som underlättat. De inflyttade hyresgästerna upplever inga störningar från arbetsplatsen då fönster och stomme är täta och ljudisolerande. Utöver detta tar Skanska stor hänsyn till de boende.

Organisation

Bolaget saknar anställda. Samtliga tjänster upphandlas externt eller av moderbolaget. Arvode har inte utgått till styrelsen.

Resultat

Resultat efter finansnetto uppgick till 1 070 tkr (- 1 563 tkr). Årets resultat efter skatt uppgick till 448 tkr (3 tkr). Differensen mot föregående år består i att det 2014 finns ett halvt års intäkter och fastighetskostnader, medan det 2013 endast var markavgifter med i resultatet.

Vad beträffar företagets resultat och ställning hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel	347 157 951
Årets resultat	<u>448 083</u>
Summa	347 606 034

Styrelsen föreslår att disponibla vinstmedel disponeras så:
att i ny räkning överförs 347 606 034

h

Gyllene Ratten Ny AB Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2014	2013
Nettoomsättning		3 028	-
Fastighetskostnader	1		
Drift		-558	-
Tomträttsavgälder		-901	-1 500
Fastighetsskatt		-473	-7
Bruttoresultat		1 096	-1 507
Centrala administrations- och försäljningskostnader		0	-
Rörelseresultat		1 096	-1 507
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27	-56
Resultat efter finansiella poster		1 070	-1 563
Mottaget koncernbidrag		-	1 545
Skatt på årets resultat	2	-622	21
ÅRETS RESULTAT		448	3

Gyllene Ratten Ny AB

Balansräkning

TILLGÅNGAR, belopp i tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3	327 430	42 430
Pågående ny- och ombyggnader	4	30 897	171 828
Summa materiella anläggningstillgångar		358 327	214 258
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	5	32 173	197 195
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		390 500	411 453
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos moderbolag		-	1 948
Övriga fordringar	6	897	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		313	-
Summa kortfristiga fordringar		1 210	1 948
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 210	1 948
SUMMA TILLGÅNGAR		391 710	413 401

Gyllene Ratten Ny AB

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER, belopp i tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
BUNDET EGET KAPITAL	7		
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
FRITT EGET KAPITAL	7		
Balanserat resultat		347 158	347 155
Årets resultat		448	3
Summa fritt eget kapital		347 606	347 158
SUMMA EGET KAPITAL		347 706	347 258
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	8	600	-
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		127	3
Skulder till koncernföretag		41 481	39
Skatteskulder		480	7
Övriga kortfristiga skulder	9	390	1 094
Upplupna kostnader	10	926	65 000
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		43 404	66 143
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		391 710	413 401
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

K3 tillämpas för första gången

Detta är första året företaget tillämpar K3.

I och med övergången till BFAR 2012:1 (K3) har redovisningsprinciperna avseende redovisning av förvaltningsfastigheter ändrats, dels avseende aktivering av tillkommande utgifter, dels avseende avskrivningar, då komponentansats tillämpas.

Värderingsprinciper

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

Redovisning av intäkter och kostnader

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med kontrakt.

Fordringar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, fr o m 2013 enligt komponentansats. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer. Interna byggherrekostnader från bolagets teknikavdelning aktiveras som tillgång.

Pågående ny- och ombyggnationer

Pågående ny- och ombyggnationer värderas till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till pågående projekt. Interna byggherrekostnader från bolagets teknikavdelning aktiveras som tillgång. Avskrivning påbörjas när projektet avslutas och aktivering till byggnad sker.

Ränteutgifter hänförliga till ny-, till- eller ombyggnadsprojekt kostnadsförs i sin helhet.

Maskiner och inventarier med ett anskaffningsvärde på över ½ prisbasbelopp aktiveras som tillgång.

Avskrivningar

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Förvaltningsfastigheter:

Mark	Ingen avskrivning
Markanläggningar	20 år
Stomme	100 år
Tak	40/20 år
Fasad	40/60 år
Fönster	50 år
Badrum/Våtutrymmen	40 år
Lägenhet	25 år
Rör/VVS	50 år
Vent inkl styr	30 år
EI	50 år
Hiss	20 år
Övrigt	25 år
Inventarier	5 år

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. En nedskrivning reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller.

Finansiella instrument

I Stockholms stad samordnar och ansvarar enheten finansstrategi för all upplåning för Stockholms stad och koncernen Stockholms Stadshus AB inom kommunkoncernen. I enlighet med kommunkoncernens övergripande finanspolicy hanteras bolagets befintliga tidsbundna lån och placeringar av limit i koncernkontosystemet.

Skatt på årets resultat

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt. 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 enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Koncernuppgifter

Gyllene Ratten Ny AB (org nr 556876-3196) med säte i Stockholm, ägs till 100 % av AB Familjebostäder (org nr 556035-0067) med säte i Stockholm. Bolaget ingår i Stockholm Stadshuskoncernen vars moderbolag är Stockholm Stadshus AB (org nr 556415-1727) med säte i Stockholm.

AB Familjebostäder upprättar koncernredovisning för Familjebostäderkoncernen.

h

NOTER

Belopp i tkr

NOT 1

KÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

Ingen försäljning har under året skett till koncernföretag. Inköp från koncernföretag har under året skett med 378 tkr (110 tkr). Denna kostnad ingår i pågående nybyggnation.

NOT 2

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Uppskjuten skatt

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
	-622	21
	-622	21

NOT 3

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde

42 430

42 430

Överfört från pågående nybyggnation

285 000

-

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde

327 430

42 430

Utgående bokfört värde Förvaltningsfastigheter

327 430

42 430

Taxeringsvärde byggnad

-

-

Taxeringsvärde mark

60 000

60 000

Marknadsvärde

430 474

395 490

NOT 4

PÅGÅENDE NYBYGGNATION

Fastigheten Gyllen Ratten 1

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde

171 828

-

Årets investeringar

144 069

171 828

Överfört till färdigställda fastigheter

-285 000

-

Utgående balans

30 897

171 828

NOT 5

LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde

197 195

-

Årets förändring

-165 022

197 195

Utgående balans

32 173

197 195

NOT 6

ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Koncernkonto

894

-

Övriga kortfristiga skulder

3

-

897

-

h

NOT 7

EGET KAPITAL

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Fritt Eget Kapital</u>
Utgående balans enligt balansräkning föregående år	100	347 158
Årets resultat		448
Vid årets slut	100	347 606

Antalet aktier är 1.000 med kvotbelopp 100 kr.

NOT 8

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader
i fastigheter

600	-
600	-

NOT 9

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

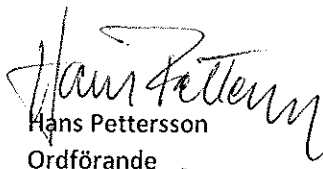
	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Koncernkonto	-	1 094
Övriga kortfristiga skulder	390	-
	390	1 094

NOT 10

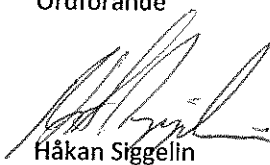
UPPLUPNA KOSTNADER

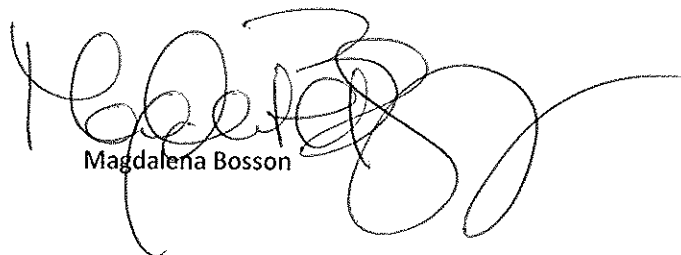
Upparbetade kostnader i pågående projekt	-	65 000
Övriga upplupna kostnader	926	-
	926	65 000

Stockholm den 9 februari 2015

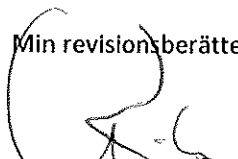

Hans Pettersson
Ordförande


Lars Björk


Håkan Siggelin


Magdalena Bosson

Min revisionsberättelse har avgivits den 9/2 2015


Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Gyllene Ratten Ny AB, org.nr 556876-3196

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Gyllene Ratten Ny AB för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gyllene Ratten Ny ABs finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Gyllene Ratten Ny AB för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 februari 2015

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor