



Handläggare: Fredrik Juhnell
Telefon: 08-508 365 55

Till styrelsen

Årsredovisning - Förslag till vinstdisposition verksamhetsåret 2019.

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

1. Årsredovisningen med förslag till fastställande av resultat- och balansräkning godkänns.
2. Förslaget till vinstdisposition godkänns.

Vällingby den 27 januari 2020

Åsa Steen
T f VD

Sammanfattning

Förslag till årsredovisning för räkenskapsåret 2019 föreligger enligt bilaga. Beträffande vinstdispositionen föreslås att årets resultat 27 848 tkr jämte ansamlade vinstmedel balanseras i ny räkning.

Bilaga

1. Årsredovisning 2019
-



STADSHOLMEN

ÅRSREDOVISNING | 2019

För räkenskapsåret 1 januari - 31 december



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. Bolagets säte är Stockholm. All redovisning sker i SEK.

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 0,0 (0,0) % och omflyttningen var 4,6 (5,4) %. Den genomsnittliga hyresintäkten per kvm uppgick till 1355 (1 319) kr/kvm. Vid årets utgång var den förvaltade bostadsytan 110 706 (110 431) kvm fördelat på 1635 (1 633) lägenheter. Smärre justeringar av ytor har gjorts under året vid t ex. ombyggnader.

Lokaler

Uthyrningsläget var fortsatt stabilt under året. Vakansgraden uppgick till 1,4 (1,3) %. Den genomsnittliga hyresintäkten per kvadratmeter uppgick till 2 208 (2 043) kr/kvm. Vid årets utgång var den förvaltade lokalytan 89 005 (89 119) fördelat på 883 (865) lokaler.

Hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgick under året totalt till 2,5 (2,2) mnkr. De outhyrda lokalerna utgörs framförallt av lokaler som ingår i upprustningsprojekt. Under året har 147 nya avtal tecknats; varav 88 avsåg omförhandlingar av tidigare avtal till nya villkor. Dessutom skedde 40 överlåtelse som resulterade i hyreshöjning.

FASTIGHETSBESTÅND OCH FÖRVALTNING

Fastighetsbestånd

AB Stadsholmen äger och förvaltar 279 (279) fastigheter.

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 & planerade reparationer

För fastigheternas långsiktiga fortbestånd är det av yttersta vikt att nödvändigt planerade reparationer utförs i tid innan skador uppstår. Vid ombyggnad och planerade reparationer krävs noggranna förundersökningar av antikvarisk sakkunskap för att besluta om vilka metoder och material som ska användas för att säkerställa de kulturhistoriska värdena. I många ombyggnadsprojekt samarbetar Stadsholmen med Stadsmuseets antikvarier, som bland annat hjälper till att ta fram historiskt korrekt färgsättning och även bidrar med övrig antikvarisk expertis.

Grundläggande för alla planerade åtgärder är att det utförs när en fastighetsdel är tekniskt uttjänt; när ett tak riskerar rostangrepp, fönster behöver renoveras, lägenheter är slitna, träd måste underhållsbeskras, tekniska installationer inte längre har avsedd funktion. Som underlag för arbetet finns flerårsplaner.

Under 2018 gjordes ett pilotprojekt för stambyte på Mariaberget med gott resultat. Meningen var att övriga fastigheter på Mariaberget skulle ingå i Mariabergslyftet som är samlingsnamnet för dessa stambyten. Under året har arbetet fortgått med antikvariska besiktningar, framtagande av material och färgsättning som stämmer väl in i miljön. Samråd har påbörjats i flera fastigheter men oenigheter över omfattning och villkor har gjort att byggstarterna har försenats med ca ett år.

Kostnaderna redovisas närmare under avsnittet EKONOMI.

Forskning & utveckling

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

Under året har vi haft flera studiebesök och deltagit i visningar bl a Open House där visades utrymmen som normalt sett inte är tillgängliga för allmänheten.

Stadsholmen har ett Kulturhusråd som stöd vid ombyggnad och planerade reparationer och vid utvecklingen av principer och metoder för det byggnadsvårdande arbetet. Rådet har under året haft fem sammanträden. Under året har rådets möten till stor del ägnats pågående ombyggnadsprojekt.

PERSONAL OCH ORGANISATION

Vid årets slut 2019 hade Stadsholmen 23 (24) anställda varav 14 (12) män och 10 (12) kvinnor uppdelat på 8 (8) fastighetsanställda och 15 (16) tjänstemän.

Stadsholmens förvaltning är som ovan nämnts mycket komplex. Få frågor är av rutinkaraktär, utan måste avgöras från fall till fall beroende på respektive fastighets unika förutsättningar. Det kräver täta kontakter i arbetsgruppen. Vid regelbundna arbetsplatsträffar diskuteras konkreta sak- och utvecklingsfrågor inom olika områden. Arbetet ställer stora krav på antikvarisk, byggnadsteknisk, juridisk och ekonomisk kompetens hos de anställda. Under året har alla medarbetare bl. a medverkat vid rundtur i beståndet för att öka kunskapen om våra fastigheter, teoretiska och praktiska workshops om byggnadsvård i syfte att öka vår kompetens, men också att sprida vår kunskap.

MILJÖ OCH SAMHÄLLSNYTTA

Som stadens byggnadsvårdsföretag har vi ansvar för att vara ett föredöme för andra fastighetsägare och för att utveckla principer och lösningar för 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.

Arbete med att minska energiförbrukningen sker löpande bland annat genom uppgradering av undercentraler, tätning av fönster i samband med underhållsprojekt, isolering av vindar och byte till isolerglas. Småskaligheten i beståndet gör att arbetet är mycket långsiktigt och det tar tid innan åtgärderna får genomslag. Energiförbrukning är oförändrad jämfört med föregående år 190 kWh/kvm.

Bolaget har fortsatt arbetet med radonmätning och saneringar i de fastigheter som haft förhöjda värden. Radonsaneringar har genomförts i nio fastigheter under året och arbetet kommer att fortgå under 2020. Nya radonmätningar i ca 170 fastigheter är genomförda och mätresultaten väntas in i under januari, därefter bestäms vilka fastigheter som ska åtgärdas.

Arbetet med att utreda olaga andrahandsuthyrningar fortgår men många ärenden måste drivas till hyresnämnden och i vissa fall vidare till hovrätten vilket är väldigt tids- och resurskrävande.

EKONOMI

Intäkter

Intäkterna uppgick till 337,8 (317,7) mnkr. Bostadshyrorna höjdes med 2,35 (1,3) %.

Lokalhyrorna räknas som regel upp med index årligen och utöver den normala hyreshöjningen har ca 80 lokaler fått höjda eller omförhandlade villkor efter avtalsperiodens utgång eller i samband med omflyttningar.

Driftkostnader

Driftkostnaderna minskade med 3,3 mnkr och uppgick totalt till 183,7 (187,0) mnkr.

Kostnaderna för fastighetsskötsel minskade 0,6 mnkr till 32,3 (32,9) mnkr och beror till största delen på lägre kostnader för vinterunderhåll.

Reparationskostnaderna minskade med 5,1 mnkr till 84 (89,1) mnkr. Framst är det lägre kostnader för akuta reparationer som minskat.

De taxebundna kostnaderna (vatten, el, gas, värme och sophantering) ökade med 0,8 mnkr och uppgick till totalt 39,7 (38,9) mnkr. Värmekostnaderna minskade med 0,3 mnkr till 23,6 (23,9) mnkr. Kostnader för el är ökade med 0,5 mnkr och uppgick till 7,2 (6,7) mnkr. Kostnad för vatten är oförändrad jämfört med föregående år uppgick till 5,1 (5,1) mnkr. Sophämningskostnaderna ökade med 0,5 mnkr och uppgick till 3,8 (3,3) mnkr.

Kostnaderna för fastighetsadministration ökade med 1,6 mnkr och uppgick till 27,7 (26,1) mnkr. Det är framför allt pensionskostnaderna som har stigit under året.

Tomträttsavgälder och fastighetsavgifter

Kostnaderna för markavgifter och fastighetsavgift var 47,2 (43,7) mnkr.

Driftnetto

Driftnettot för året blev 107 (86,9) mnkr.

Fastighetsavskrivningar

Avskrivningarna ökade med 4,7 mnkr till 28,4 (23,7) mnkr och ökningen beror främst på att flera större ombyggnadsprojekt har avslutats och avskrivning påbörjats. Det största projektet som avslutats är ombyggnaden för Hotel Nofo. En stor del av ombyggnadskostnaden avser åtgärder som är relaterade till hotelldriften, såsom ventilationsanläggning, badrumsinredning med mera. Dessa verksamhetstillbehör har aktiverats som byggnadsinventarier med en avskrivningstid om 10 år.

Nedskrivningar

Nedskrivning har gjorts av två fastigheter, Daedalus 5 och Utkiken 2 med totalt 27,9 (0) mnkr. Fastigheten Daedalus 5 är sedan ett par år under total ombyggnad med en omfattande grundförstärkning. Dessa investeringar överstiger fastighetens beräknade avkastningsvärde och har resulterat i en nedskrivning med 20 mnkr. Fastigheten Utkiken 21 är en liten fastighet med en uthyrningsbar lokalyta om 30 kvm, där det bokförda värdet överstiger det beräknade avkastningsvärdet med 7,9 mnkr, vilket resulterat i en nedskrivning.

Finansiella poster

Den finansiella nettokostnaden blev 7,2 (8,3) mnkr. Minskningen beror på ett fortsatt lågt ränteläge.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansnetto uppgick till 43,5 (54,9) mnkr.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 27,8 (34,7) mnkr. Minskningen beror på nedskrivning av två fastigheter Daedalus 5 och Utkiken 21.

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 0,83 (1,01) %.

Den totala låneskulden ökade under året från 899 till 936 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. Två fastigheter har skrivits ned med 27,9 mnkr. Fastigheten Daedalus 5 har skrivit ned med 20 mnkr till följd av ökade kostnader för den omfattande ombyggnad som pågår i fastigheten. Fastigheten Utkiken 21 skrevs ned med 7,9 mnkr då det beräknade avkastningsvärdet understiger fastighetens bokförda värde.

Förändring av eget kapital, tkr

	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2018-01-01	5 000	2 646	217 878	86 058	311 582
Överföring resultat föregående år			86 058	-86 058	0
Årets resultat				34 665	34 665
Utgående balans 2018-12-31	5 000	2 646	303 936	34 665	346 247
Överföring resultat föregående år			34 665	-34 665	0
Årets resultat				27 848	27 848
Utgående balans 2019-12-31	5 000	2 646	338 601	27 848	374 095

Nyckeltal & definitioner

	2019	2018	2017	2016	2015
<u>Finansiering</u>					
Soliditet, %	24,7	24,0	24,3	20,1	23,6
Belåningsgrad bokf. värde, %	77,2	81,1	70,3	69,9	71,7

Förvaltning

Vakansgrad, bostäder, %	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0
Vakansgrad, lokaler, %	1,4	1,3	2,1	5,2	3,2
Bostadshyra, kr/m2	1 355	1 319	1 299	1 282	1 252
Lokalhyra, kr/m2	2 208	2 043	2 003	1 937	1 896
Driftkostnad, kr/m2	920	937	938	1 002	910

Lönsamhet

Överskottsgrad, %	31	25	25	19	25
Fastigheternas direktavkastning, %	9,0	7,6	7,2	5,5	7,6
Avkastning eget kapital, %	9,2	12,7	13,7	-8,4	14,8
Avkastning totalt kapital, %	3,4	4,6	4,7	-1,4	5,5

Definitioner

Finansiering

Soliditet Synligt eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Synligt eget kapital Eget kapital plus obeskattade reserver minus latent skatt 21,4%

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 21,4% 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 2020

Verksamheten under 2020 kommer i hög grad att innebära fortsatt fokus på att bevara fastigheternas unika kulturhistoriska värden.

Inför nästa år kommer organisationen arbeta mot förbättrad kommunikation och service till våra kunder. Bolaget är i en process att skapa en plattform för att bygga och stärka varumärket Stadsholmen för att på så sätt öka bolagets attraktionskraft hos potentiella lokal- och bostadshyresgäster.

Fortsatt kundfokus och kompetensuppbyggnad stärker bilden av företaget utåt och bidrar till en ökad tydlighet inom organisationen. I det pågående varumärkesarbetet kommer roller och ansvarsfördelning ytterligare att konkretiseras. Stadsholmens värdegrund tar sin utgångspunkt i engagerade medarbetare, som agerar på ett pålitligt och respektfullt sätt. Det är också vad vi vill att våra hyresgäster, entreprenörer och andra i branschen ska uppleva att bolaget står för.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (KR)

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	338 600 804,24
Årets resultat	27 847 856,60
Summa	366 448 660,84

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	366 448 660,84
-------------------------	----------------

Resultaträkning, tkr			
	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Hysesintäkter	1	335 369	314 019
Övriga förvaltningsintäkter	1	2 453	3 634
Nettoomsättning		337 822	317 653
Driftkostnader	2	-183 664	-187 007
Tomträttsavgälder		-28 482	-27 660
Fastighetskatt		-18 698	-16 076
Driftnetto		106 978	86 910
Fastighetsavskrivningar	3	-28 405	-23 727
BRUTTORESULTAT		78 573	63 183
Nedskrivning fastighet		-27 900	-
RÖRELSERESULTAT	4	50 673	63 183
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5	409	408
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-7 623	-8 699
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		43 460	54 908
Bokslutsdispositioner	8	-8 163	-16 054
RESULTAT FÖRE SKATT		35 297	38 854
Skatt på årets resultat	9	-7 449	-4 189
ÅRETS RESULTAT		27 848	34 665

Balansräkning, tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	1 211 283	1 107 292
Inventarier	11	1 055	1 484
Pågående ny och ombyggnad	12	323 923	342 927
Summa materiella anläggningstillgångar		1 536 261	1 451 703
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra finansiella anläggningstillgångar	13	439	517
Summa finansiella anläggningstillgångar		439	517
Summa anläggningstillgångar		1 536 700	1 452 220
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	14	5 516	1 423
Skattekonto		14 534	7 499
Skattefordran		-	4 941
Övriga fordringar		205	2 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	7 990	7 301
Summa kortfristiga fordringar		28 245	23 801
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		28 245	23 801
SUMMA TILLGÅNGAR		1 564 945	1 476 021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital; 50.000 aktier	16	5 000	5 000
Reservfond		2 646	2 646
Summa bundet kapital		7 646	7 646
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		338 601	303 936
Årets resultat		27 848	34 665
Summa fritt eget kapital		366 449	338 601
Summa eget kapital		374 095	346 247
Obeskattade reserver	17	15 514	10 235
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	70 338	62 889
Övriga avsättningar	18	75 000	55 000
Summa avsättningar		145 338	117 889
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		232	224
Summa långfristiga skulder		232	224
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		31 893	44 127
Skulder till koncernföretag		935 617	898 475
Aktuell skatteskuld		336	-
Övriga kortfristiga skulder	19	9 035	5 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	52 885	53 475
Summa kortfristiga skulder		1 029 766	1 001 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 564 945	1 476 021

Kassaflödesanalys, tkr

		2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	Not		
Resultat efter finansiella poster		43 460	54 908
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			-72
Avskrivningar		28 872	24 188
Nedskrivning		27 900	-
Betald skatt		5 277	228
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		105 509	79 252
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring kortfristiga fordringar		-9 385	5 106
Förändring kortfristiga skulder		28 004	123 758
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		124 128	208 116
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	23	-121 331	-191 606
Avytttrade materiella anläggningstillgångar		-	-
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-121 331	-191 606
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Koncernbidrag		-2 884	-16 053
Förändring i långfristiga fordringar och skulder		87	-457
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-2 797	-16 510
PERIODENS KASSAFLÖDE		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar, fr o m 2013 enligt komponentansats.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

	Nyttjandeperiod
Mark	-
Markanläggning	20 år
Byggnads- och markinventarier	5/10 år
Stomme	300 år
Tak	50 år
Fasad inklusive balkonger	40 år
Fönster och ytterdörrar	50 år
Badrum	40 år
Lägenhet/Lokal	25 år
El	50 år
Rör	50 år
Ventilation	30 år
Hiss/rulltrappor	20 år
Hyresgästanpassning	Hyreskontraktets löptid
Övrigt	25 år

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

Fordringar med mera

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Närstående och närståendetransaktioner

AB Stadsholmen är dotterbolag till AB Svenska Bostäder, organisationsnummer 556043-6429 med säte i Stockholm som står under ett bestämmande inflytande från Stockholms Stadshus AB, organisationsnummer 556415-1727 med säte i Stockholm, vilka båda upprättar koncernredovisning.

Av Stadsholmen totala intäkter avser 2,0 (4,0) mnkr och av kostnaderna 27,3 (16,7) mnkr andra bolag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottsbetalda hyresintäkter redovisas som övrig kortfristig skuld. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning och intäktsförs i de perioder intäkten uppstår. Övriga intäkter intäktsförs i den period de uppstår.

Pensioner

Stadsholmen följer pensions- och försäkringsavtalet KAP-KL för tjänstemännen. Detta är en avgifts- samt förmånsbestämd ålderspension. Betalningar görs löpande till avgiftsbestämd ålderspension med 4,5 procent av lönesumman upp till 30 inkomstbasbelopp. På lönedelar över 7,5 inkomstbasbelopp görs även en betalning till förmånsbestämd ålderspension. För fastighetsanställda följer bolaget avtalspension SAF-LO. Även här är pensionspremien uppdelad i två delar. Upp till 7,5 inkomstbasbelopp är premien 4,5 procent. För lönedelar över 7,5 inkomstbasbelopp är premien 30 procent. Pensionskostnaderna belastar resultaträkningen i den takt de intjänas.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på fastigheter.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

I juridisk person redovisas den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av obeskattade reserver.

Uppskjuten skatt beräknas med 20,6 procent.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

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. Värdena grundar sig på bedömningar av marknadsmässiga avkastningskrav där varje enskild fastighet har bedömts för sig. Ett avkastningskrav åsätts respektive fastighets driftöverskott vid kalkylperiodens slut. Detta är baserat på analyser och genomförda transaktioner. Faktiska drift- och underhållskostnader justeras i kalkylen till den nivå fastighetsvärderingsföretagen bedömer

som marknadsmässig, så kallad normalanpassning. Aktuella hyresnivåer, tomträttsavgälder och fastighetsskatt används i kalkylen. Avkastningskrav mellan 0,50 – 7,50 procent har använts beroende på fastighetens läge.

Det samlade fastighetsbeståndets bedömda verkliga värde överstiger dess bokförda värde. Under året har nedskrivning gjorts av två fastigheter, Daedalus 5 och Utkiken 2 med totalt 27,9 (0) mnkr.

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. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. En nedskrivning återförs om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller.

Leasingavtal

Stadsholmen har ett fåtal leasingavtal. Samtliga leasingavtal redovisas som operationella vilket innebär att de kostnadsförs löpande. Bolaget är leasegivare avseende alla hyresavtal för lokaler och bostäder samt garage- och bilplatser. Hyresavtalen redovisas som operationell leasing vilket innebär att de intäktsförs löpande.

Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas och redovisas enligt den indirekta metoden.

Noter, tkr

Not	2019	2018
1 Omsättning		
Hyresintäkter		
Bostäder	149 906	145 638
Lokaler	199 116	184 275
Bilplatser	2 276	2 050
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-295	-68
Lokaler	-2 469	-2 193
Bilplatser		-7
Avgår rabatter mm	-13 165	-15 676
Summa hyresintäkter	335 369	314 019
Övriga förvaltningsintäkter		
Försäkringsersättning	-	2 218
Serviceintäkter	2 453	1 416
Summa övriga förvaltningsintäkter	2 453	3 634
2 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	32 263	32 903
Reparationer	83 963	89 052
Vattenavgifter	5 080	5 052
El och gas	7 250	6 730
Värmekostnader	23 609	23 891
Extern sophämtning	3 814	3 266
Lokal administration	27 218	25 652
Avskrivning inventarier	467	461
Summa driftkostnader	183 664	187 007
Fr om 2017 belastar revisionskostnaderna moderbolaget. 2016 uppgick kostnaderna till 55 tkr.		
3 Avskrivningar		
Fastigheter, enligt plan	28 405	23 727
Inventarier, se not 2 och 11	467	461
4 Anställda och personalkostnader		
Antal anställda	23	24
varav kvinnor	11	11
Antal anställda omräknade till årsarbetare	18	19
Redovisning av könsfördelning i styrelsen		
Antal kvinnor	2	5
Antal män	6	3
Sjukfrånvaro, helår	6,1%	2,0%
Varav kvinnor	12,8%	2,2%
Varav män	0,8%	1,8%
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori		
29 år och yngre	0,0%	0,0%
30-49 år	6,5%	1,6%
50 år och äldre	6,3%	2,2%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och ersättningar	11 183	10 956
Sociala kostnader	3 577	3 487

Noter, tkr

Not	2019	2018
Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda		
Styrelse	55	56
Övriga anställda	11 128	10 900
Verkställande direktören är anställd i moderbolaget, ingen ersättning har utbetalats till VD.		
5 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		
Utdelning Brandkontoret	409	406
Övrigt	-	2
Summa övriga finansiella anläggningstillgångar	409	408
6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter, övriga	1	16
Summa ränteintäkter	1	16
7 Räntekostnader och andra finansiella kostnader		
Räntekostnader, koncernbolag	7 612	8 696
Övriga räntekostnader	11	3
Summa räntekostnader	7 623	8 699
8 Bokslutsdispositioner		
Överavskrivningar	-5 279	-
Erlagt koncernbidrag	-2 884	-16 054
Summa bokslutsdispositioner	-8 163	-16 054
9 Skattekostnader		
Aktuell skatt	0	0
Skatt tidigare taxeringar	-	-3
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-7 449	-4 186
Summa skatt	-7 449	-4 189
Redovisat resultat före bokslutsdispositioner	43 460	54 908
Skatt 21,4 %	9 300	12 080
Skatteeffekt av:		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	5 853	5 200
Ej avdragsgill nedskrivning	5 971	
Schablonintäkt periodiseringsfond	11	8
Övriga ej avdragsgilla kostnader	7	4
Yrkade direktavdrag	-12 486	-7 317
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-6 827	-6 358
Lämnade koncernbidrag	-617	-3 532
Överavskrivningar	-1 130	
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-83	-85
Summa skatt	0	0
Uppskjuten skatteskuld,		
Temporär skillnad fastigheter	70 338	62 889

Noter, tkr

Not	2019	2018
10 Förvaltningsfastigheter		
Byggnader		
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	1 764 983	1 734 972
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader	113 768	30 010
Vid årets slut	1 878 752	1 764 983
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-695 697	-672 714
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-26 394	-22 983
Vid årets slut	-722 091	-695 697
<u>Akkumulerade nedskrivningar</u>		
Vid årets början	-	-
Årets nedskrivning	-7 900	-
Vid årets slut	-7 900	
Fastigheten Utkiken 21 har skrivits ned med 7,9 mnkr på grund av det bokförda värde överstiger fastighetens avkastningsvärde.		
Planenligt restvärde vid årets slut	1 148 761	1 069 286
Mark		
Vid årets början	25 981	25 981
Vid årets slut	25 981	25 981
Markanläggningar		
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	14 747	12 187
Årets anskaffningar	5 508	2 560
Vid årets slut	20 255	14 747
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-2 840	-2 185
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-959	-655
Vid årets slut	-3 799	-2 840
Planenligt restvärde vid årets slut	16 456	11 907
Byggnadsinventarier		
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	1 682	1 682
Årets anskaffningar	21 020	-
Vid årets slut	22 702	1 682
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-1 565	-1 477
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-1 052	-88
Vid årets slut	-2 617	-1 565
Planenligt restvärde vid årets slut	20 085	117
Bokförda värden		
Byggnader	1 148 761	1 069 286
Mark	25 981	25 981
Markanläggningar	16 456	11 907
Byggnadsinventarier	20 085	117
Bokfört värde vid årets slut	1 211 283	1 107 291

Noter, tkr

Not	2019	2018
Taxeringsvärden		
Byggnader	2 147 605	2 022 702
Mark	50 831	33 190
Tomträtter och arrenden	3 444 749	2 503 073
Summa taxeringsvärden	5 643 185	4 558 965
Verkligt värde	7 395 391	6 243 629
11 Inventarier		
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	2 668	2 668
Nyanskaffningar	38	-
Avyttringar och utrangeringar	-120	-
Vid årets slut	2 586	2 668
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-1 184	-723
Avyttringar och utrangeringar	120	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-467	-461
Vid årets slut	-1 531	-1 184
Planenligt restvärde vid årets slut	1 055	1 484
12 Pågående ny och ombyggnad		
Vid årets början	342 927	183 891
Årets investeringar	170 837	242 182
Kostnadsförd del	-49 545	-50 575
Överfört till fastighet	-119 276	-32 571
Överfört till inventarier	-21 020	-
Bokfört värde vid årets slut	323 923	342 927
13 Andra finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar		
Vid årets början	517	60
Årets förändring	-78	457
Bokfört värde vid årets slut	439	517
14 Hyres- och kundfordringar		
Hyresfordringar	5 509	1 417
Kundfordringar	7	6
Bokfört värde vid årets slut	5 516	1 423
15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna tomträttsavgälder	7 612	6 971
Övrigt	378	330
Bokfört värde vid årets slut	7 990	7 301

Noter, tkr

Not	2019	2018
16 Eget kapital		
Antal aktier	50 000	50 000
Kvotvärde, kronor	100	100
Förslag till vinstdisposition, kr		
Till årsstämman förfogande står:		
Balanserad vinst	338 600 804	
Årets resultat	27 848 857	
Summa	366 449 661	
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:		
I ny räkning balanseras	366 449 661	
17 Obeskattade reserver		
<u>Periodiseringsfonder</u>		
Avsatt vid tax 15	10 235	10 235
Vid årets slut	10 235	10 235
<u>Överavskrivningar</u>		
Överavskrivningar	5 279	-
Vid årets slut	5 279	
Bokfört värde vid årets slut	15 514	10 235
18 Avsättningar		
<u>Nedskrivning</u>		
Vid årets början	55 000	55 000
Periodens förändring	20 000	-
Bokfört värde vid årets slut	75 000	55 000
2016 gjordes en avsättning för identifierat nedskrivningsbehov på 55 mnkr för fastigheten Daedalus 5 för ombyggnation samt grundförstärkning. Ombyggnaden av fastigheten Daedalus 5 har blivit avsevärt dyrare än beräknat och en ytterligare nedskrivning om 20 mnkr har gjorts under året.		
19 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	243	254
Mervärdesskatt	4 262	-
Andra kortfristiga skulder	4 530	5 095
Bokfört värde vid årets slut	9 035	5 349
20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna semesterlöner	1 197	1 077
Upplupna sociala avgifter	284	285
Övriga upplupna kostnader	7 796	20 623
Förutbetalda hyresintäkter	41 214	29 755
Övriga förutbetalda intäkter	2 394	1 735
Bokfört värde vid årets slut	52 885	53 475

Noter, tkr

Not	2019	2018
21 Ställda säkerheter		
Pantbrev	311 122	311 122
varav i eget förvar	311 122	311 122
Ställda panter	-	-
22 Ansvarförbindelser		
Ansvarsbelopp Fastigo	221	193
Summa ansvarsförbindelser	221	193
23 Investeringar		
Fastigheter	121 293	191 606
Övrigt	38	-
Summa investeringar	121 331	191 606
24 Operationell leasing, mnkr		
Framtida minimileasavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal		
Förfaller till betalning inom ett år	154 388	194 036
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	158 258	109 664
Förfaller till betalning senare än fem år	14 349	12 995
Summa	326 995	316 695
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	-	-
Framtida minimileasavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal		
Förfaller till betalning inom ett år	47	32
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-
Summa	47	32
Under perioden erlagda leasingavgifter	104	119

Noter, tkr

Not	2019	2018
-----	------	------

25 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen

Stockholm den 13 februari 2020

Dennis Wedin
Ordförande

Karin Blomstrand

Göran Dahlstrand

Folke Dellström

Clara Lindblom

Alexander Ojanne

Ragnar von Malmberg

Patrik Silverudd

Åsa Steen
Tf verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

