



Handläggare: Christina Lillieborg
Telefon: 08-508 365 55

Till styrelsen

Årsredovisning - Förslag till vinstdisposition verksamhetsåret 2014.

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 6 februari 2015

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Styrelsen föreläggs i ärendet förslag till årsredovisning för 2014.

Beträffande vinstdispositionen föreslås att årets resultat 44 960 284,39 kronor jämte ansamlade vinstmedel 148 921 818,23 kronor, tillsammans 193 882 102,62 kronor balanseras vidare i ny räkning.

Bilaga

1. Årsredovisning 2014
-

AB Stadsholmen

Org nr 556035-1511

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014

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 5,7 (6,4) %. De outhyrda lägenheterna utgörs av lägenheter som ingår i upprustningsprojekt. Den genomsnittliga hyresintäkten per kvm uppgick till 1 229 (1 206) kr/kvm. Vid årets utgång var den förvaltade bostadsytan 110 582 (110 473) 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. Vakansgrad uppgick till 2,8 (2,9) %. Den genomsnittliga hyresintäkten per kvadratmeter uppgick till 1 849 (1 807) kr/kvm. Vid årets utgång var den förvaltade lokalytan 87 989 (87 868) fördelat på 811 (796) lokaler. Tillkommande lokaler utgörs till största del av nya förråd i källare och på vindar.

Hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgick under året totalt till 4,6 (4,7) mnkr. 110 nya avtal har träffats; varav merparten avsåg omförhandlingar av tidigare avtal till nya villkor. Dessutom skedde 49 överlåtelser.

FASTIGHETSBESTÅND OCH FÖRVALTNING

Fastighetsbestånd

AB Stadsholmen äger och förvaltar 279 (279) fastigheter. Inga förändringar i beståndet har skett under 2014.

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.

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 underhållsbeskäras, tekniska installationer inte längre har avsedd funktion. Som underlag för arbetet finns flerårsplaner.

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 planerade reparationer. 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.

Under året har vi haft flera studiebesök, bl.a. studenter från högskolan på Gotland och Kungliga Konsthögskolan. För läsåret 2014/2015 har även kursen Restaureringskonst på Kungliga konsthögskolan valt att studera en förrådslänga på Barnängs gård.

Under året har vi medverkat i ett projekt om hur vi skall hantera rödfärgsmålning i framtiden. Bakgrunden är att det under senare år varit problem med algpåväxt och mögel på rödfärgsmålade ytor.

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 och gjort två studiebesök; hos fastighetsägare Jonas Blom (Stadsholmens kulturhuspristagare 2009) samt vid ombyggnadsprojektet Knapersta 1 på Långholmen.

Såväl Stadsholmens hyresgäster som andra intressenter har under många år efterfrågat informationsmaterial om bolagets fastigheter. Under 2014 fortsatte arbetet att sammanställa fastighetsvisa faktablad som ska publiceras på vår hemsida. Arbetet som sker tillsammans med Stockholms Stadsmuseum avslutas 2015.

PERSONAL OCH ORGANISATION

Vid årets slut 2014 hade Stadsholmen 22 (22) anställda varav 12 (14) män och 10 (8) kvinnor uppdelat på 8 (8) fastighetsanställda och 14 (14) tjänstemän. Under året har VDs anställning flyttats till moderbolaget, en dubbling av en fastighetsingenjörstjänst har avslutats, samtidigt var två vikarier anställda p g a föräldraledighet och långtidssjukskrivning.

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.

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.

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 främst genom ny tätning i samband med fönster- och trapphusmålning, isolering av tolv vindar. Med de småskaliga åtgärderna och en förstärkt central övervakning har vi fortsatt sänka förbrukningen från 189,6 till 186,8 kWh/kvm. Fyra fastigheter på Långholmen har anslutits till fjärrvärme

och arbeten pågår med att ansluta fastigheter i Gamla stan som nu har gas- alternativt oljeuppvärmning.

Bolaget har även fortsatt arbetet med radonmätning och saneringar i de fastigheter som haft förhöjda värden. Åtgärder har under året utförts i två lägenheter och tre lokaler. Mätning med anledning av nya regler samt efterkontroller efter utförda åtgärder pågår i 45 lägenheter och 14 lokaler.

Under året har 14 lägenheter sagts upp p g a olaga användning. Lägenheterna har härefter förmedlats via bostadsförmedlingen.

EKONOMI

Under 2014 har ett nytt redovisningsregelverk, K3 implementerats. Regelverket innebär att underhållsbegreppet har försvunnit och en större del av åtgärd på fastighet behandlas som investering och därmed ger resultatpåverkan på längre sikt. Ekonomiska jämförelsetal för 2013 är omräknade efter redovisningsregelverket K3.

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 290,9 (285,5) mnkr. Bostadshyrorna höjdes den 1 mars med i genomsnitt 1,7 %. Intervallet för hyreshöjningen låg i spannet 1,25 % - 1,8 %. Hyrorna för 110 lokaler höjdes efter omförhandlade villkor efter avtalsperiodens utgång eller i samband med omflyttningar.

Driftkostnader

Driftkostnaderna minskade med 3,8 mnkr och uppgick totalt till 159,3 (163,1) mnkr.

Kostnaderna för fastighetsskötsel minskade med 0,7 mnkr till 25,5 (26,2) mnkr och hänför sig till främst till låga kostnader för takskottning.

Reparationskostnaderna minskade med 1,6 mnkr till 75,7 (77,3) mnkr. Reparationskostnader omfattar det som tidigare klassades som reparationer samt åtgärder som tidigare klassades som underhållskostnader. De tidigare underhållskostnaderna omfattade planerade yttre åtgärder, samt icke aktiverbara kostnader för ombyggnader, lokalanpassningar och åtgärder i lägenheter. Övrig del av det tidigare underhållet behandlas som en investering och aktiveras i balansräkningen. Investeringen kostnadsförs genom årliga avskrivningar fördelat på mellan fem och 300 år.

De taxebundna kostnaderna (vatten, el, gas, värme och sophantering) minskade med 2,5 mnkr och uppgick till totalt 34,0 (36,5) mnkr. Värmekostnaderna minskade med 1,5 mnkr till 21,1 (22,6) mnkr. Förklaras av varmare klimat. Kostnader för el minskade med 1 mnkr och uppgick till 5,9 (6,9) mnkr. Minskningen hänförs till prissäkrad el. Kostnaderna för vatten minskade med 0,2 mnkr och uppgick till 4,0 (4,2) mnkr. Sophämningskostnaderna ökade med 0,1 mnkr från 2,8 mnkr till 2,9 mnkr.

Kostnaderna för fastighetsadministration ökade med 1 mnkr och uppgick till 24,1 mnkr 2014. Den ökade kostnaden förklaras av inköp av brandfilter till våra bostadshyresgäster samt produktion av faktablad.

Tomträttsavgifter och fastighetsavgifter

Kostnaderna för markavgifter och fastighetsavgift blev 38,8 (38,2) mnkr. Ökningen beror på nya tomträttsavtal för några fastigheter 0,4 mnkr samt ökade fastighetsavgifter 0,2 mnkr.

Driftnetto

Driftnettot för året blev 92,8 (84,2) mnkr.

Fastighetsavskrivningar

Avskrivningarna ökade med 3,1 mnkr främst p.g.a. ökade aktiveringar som följd av det nya redovisningsregleverket K3 och uppgick till 15,0 (11,9) mnkr.

Poster av engångskaraktär/finansiella poster

Den finansiella nettokostnaden blev 17,3 (18,0) mnkr. Minskningen beror på ett lägre ränteläge under en stor del av året.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansnetto uppgick till 60,6 (54,2) mnkr.

Årets resultat

Årets resultat blev 45,0 (60,7) 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 2,63 (2,76) %.

Den totala låneskulden ökade under året från 654 till 673 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

År 2013 omräknade till K3

	2014	2013 K3
<u>Finansiering</u>		
Soliditet	21,1 %	17,8 %
Belåningsgrad bokfört värde	71,1 %	71,4 %
<u>Förvaltning</u>		
Vakansgrad, bostäder	0,1 %	0 %
Vakansgrad, lokaler	2,8 %	2,9 %
Bostadshyra, kr/m2	1 229	1 206

Lokalhyra, kr/m2	1 849	1 807
Underhållskostnad, kr/m2	382	390
Driftkostnad, kr/m2	803	822

Lönsamhet

Överskottsgrad	32 %	29 %
Fastigheternas direktavkastning	9,8 %	9,6 %
Avkastning eget kapital	24,7 %	30,9 %
Avkastning totalt kapital	8,0 %	8,2 %

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 2015

Verksamheten under 2015 kommer i hög grad att innebära fortsatt fokus på att bevara fastigheternas unika kulturhistoriska värden.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (KR)

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	148 921 818,23
Årets resultat	44 960 284,39
Summa	193 882 102,62

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	193 882 102,62
-------------------------	----------------

RESULTATRÄKNINGAR, tkr

1 januari - 31 december	Not	2014	2013
Hysesintäkter	1	289 510	284 010
Övriga förvaltningsintäkter	1	1 421	1 521
Nettoomsättning		290 931	285 531
Driftkostnader	2	-159 315	-163 116
Tomträttsavgälder		-24 715	-24 323
Fastighetsskatt		-14 072	-13 893
Driftnetto		92 829	84 199
Fastighetsavskrivningar	3	-14 962	-11 922
BRUTTORESULTAT		77 867	72 277
Utrangering anläggningstillgångar		-	-110
RÖRELSERESULTAT	4	77 867	72 167
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5	291	285
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	32	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-17 599	-18 278
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		60 591	54 188
Bokslutsdispositioner	8	-2 899	23 591
RESULTAT FÖRE SKATT		57 692	77 779
Aktuell skatt	9	-6 756	0
Skatt tidigare taxeringar	9	0	-3
Uppskjuten skatt	9	-5 976	-17 054
ÅRETS RESULTAT		44 960	60 722

BALANSRÄKNINGAR

tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Fastigheter	10	947 545	916 348
Inventarier	11	25	42
Pågående ny och ombyggnad	12	58 895	13 394
Summa materiella anläggningstillgångar		1 006 465	929 784
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra finansiella anläggningstillgångar	13	208	243
Summa finansiella anläggningstillgångar		208	243
Summa anläggningstillgångar		1 006 673	930 027
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar	14	1 528	1 959
Övriga fordringar		2 224	76
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	7 729	6 874
Summa kortfristiga fordringar		11 481	8 909
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		11 481	8 909
SUMMA TILLGÅNGAR		1 018 154	938 936
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	16		
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		148 922	88 200
Årets resultat		44 960	60 722
Summa fritt eget kapital		193 882	148 922
Summa eget kapital		201 528	156 568
Obeskattade reserver	17	17 005	14 106
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	28 214	22 238
Summa avsättningar		28 214	22 238
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		673 329	654 444
Övriga långfristiga skulder		240	238
Summa långfristiga skulder		673 569	654 682
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		39 132	38 923
Övriga kortfristiga skulder	18	48 607	38 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	10 099	13 428
Summa kortfristiga skulder		97 838	91 342
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 018 154	938 936
Ställda säkerheter för fastighetslån	20	-	-
Ansvarsförbindelser	21	189	199

KASSAFLÖDESANALYSER, tkr
1 januari - 31 december

Not

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		2014	2013
Resultat efter finansiella poster		60 591	54 188
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		0	110
Avskrivningar		14 979	11 980
Betald skatt		1 864	2 071
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		77 434	68 349
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring kortfristiga fordringar		-2 572	-1 249
Förändring kortfristiga skulder		-2 124	9 246
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		72 738	76 346
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	22	-91 660	-111 364
Avyttrade materiella anläggningstillgångar		-	-
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-91 660	-111 364
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Koncernbidrag		-	23 591
Förändring i långfristiga fordringar och skulder		18 922	11 427
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		18 922	35 018
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 BFAR 2012:1 (K3). Ingen omräkning har skett av resultat- eller balansräkning.

Förstagångstillämpning av BFAR 2012:1 (K3)

Detta är första gången företaget tillämpar BFAR 2012:1 (K3). För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga belopp i resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret i enlighet med K3 reglerna.

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.

Stadsholmen, tkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Enligt årsredovisning 2013	5 000	2 646	88 200	9 161
Omräkning jämförelsetal 2013				
Avskrivning byggnader				17 138
Uppskjuten skatt härpå				-3 770
Tillgångsförd underhållskostnad				49 251
Avskrivning härpå				- 330
Uppskjuten skatt härpå				<u>-10 728</u>
Effekt av övergång till K3				51 561
Omräknad balans 2013-12-31	5 000	2 646	88 200	60 722

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

Stadsholmen är dotterbolag till AB Svenska Bostäder och står under ett bestämmande inflytande från Stockholms Stadshus AB.

Av Stadsholmen totala intäkter avser 1,2 (1,2) mnkr och av kostnaderna 10,9 (9,5) mnkr andra bolag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Koncernbidrag

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

Intäkter

Hyresintäkter 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 22 procent.

Fordringar

Fordringar värderas till det belopp som bedöms inflyta.

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. Inga nedskrivningsbehov bedöms föreligga. Det samlade fastighetsbeståndets bedömda verkliga värde överstiger dess bokförda värde.

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 reverseras 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.

Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs, oavsett hur de upplånade medlen har använts. 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 2014 har räntekostnaderna till fullo bedömts vara avdragsgilla.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas och redovisas enligt den indirekta metoden.

NOTER

Tkr			
Not		2014	2013
1 Omsättning			
Hysesintäkter			
Bostäder	135 790	133 212	
Lokaler	162 740	158 767	
Bilplatser	1 996	1 885	
Avgår outhyrda objekt			
Bostäder	-156	-20	
Lokaler	-4 604	-4 675	
Bilplatser	-69	-45	
Avgår rabatter mm	-6 187	-5 114	
Summa hysesintäkter	289 510	284 010	
Övriga förvaltningsintäkter			
Serviceintäkter	1 421	1 521	
Summa övriga förvaltningsintäkter	1 421	1 521	
2 Driftkostnader			
Fastighetsskötsel	25 543	26 206	
Reparationer	75 743	77 347	
Vattenavgifter	3 971	4 171	
El och gas	5 876	6 879	
Värmekostnader	21 193	22 626	
Extern sophämtning	2 934	2 805	
Lokal administration	24 038	23 024	
Avskrivning inventarier	17	58	
Summa driftkostnader	159 315	163 116	
Årets kostnader för revision uppgår till 55 (55) kkr.			
3 Avskrivningar			
Fastigheter, enligt plan	14 962	11 922	
Inventarier, se not 2 och 11	17	58	
4 Anställda och personalkostnader			
Antal anställda	22	22	
varav kvinnor	10	8	
Antal anställda omräknade till årsarbetare	18	19	
Redovisning av könsfördelning i styrelsen			
Antal kvinnor	2	2	
Antal män	6	6	
Sjukfrånvaro, helår	7,5%	4,9%	
Varav kvinnor	16,1%	11,8%	
Varav män	0,9%	0,9%	
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori			
29 år och yngre	0,0%	0,0%	
30-49 år	0,6%	1,1%	
50 år och äldre	13,4%	9,0%	
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader			
Löner och ersättningar	10 304	10 813	
Sociala kostnader	3 218	3 422	

NOTER

Tkr

Not

	2014	2013
Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda		
Styrelse och VD	174	1 379
Övriga anställda	10 130	9 434

Verkställande direktören

Vid uppsägning gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från företagets sida har VD rätt till avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner med avdrag för den lön som betalas under uppsägningstid under vilken VD ej tjänstgör.

5 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning Brandkontoret	276	269
Övrigt	15	16
Summa övriga finansiella anläggningstillgångar	291	285

6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter, koncernföretag	-	-
Ränteintäkter, övriga	32	14
Summa ränteintäkter	32	14

7 Räntekostnader och andra finansiella kostnader

Räntekostnader, moderbolag	17 597	18 272
Övriga räntekostnader	2	6
Summa räntekostnader	17 599	18 278

8 Bokslutsdispositioner

Förändring periodiseringsfond	-2 899	-
Erhållet koncernbidrag	-	23 591
Summa bokslutsdispositioner	-2 899	23 591

9 Skattekostnader

Aktuell skatt	6 756	0
Skatt tidigare taxeringar	0	3
Uppskjuten skatt	5 976	17 054
Summa skatt	12 732	17 057

Redovisat resultat före bokslutsdispositioner	60 591	54 188
Skatt 22 %	13 330	11 921
Justering skatt tidigare år	0	3
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-3 596	-3 604
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	31	5
Effekt av schablonintäkt periodiseringsfond	71	33
Skatteeffekt av avskrivning byggnader	-2 442	987
Skatteeffekt av erhållet koncernbidrag	-638	5 190
Effekt av övergång till K3	-	-14 535

Summa skatt **6 756** **0**

Uppskjuten skatteskuld; fastigheter **28 214** **22 238**

NOTER

Tkr

Not

2014

2013

10 Förvaltningsfastigheter**Byggnader**Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	1 485 363	1 361 675
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader	45 158	75 924
Avyttringar och utrangeringar	-17	-7
Effekt av övergång till K3	-	47 771

Vid årets slut **1 530 504** **1 485 363**

Ackumulerade avskrivningar enl plan

Vid årets början	-598 724	-587 128
Avyttringar och utrangeringar	17	3
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-14 563	-28 229
Effekt av övergång till K3	-	16 630

Vid årets slut **-613 270** **-598 724**

Planenligt restvärde vid årets slut **917 234** **886 639**

Mark

Vid årets början	25 981	25 981
Årets anskaffningar	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-

Vid årets slut **25 981** **25 981**

MarkanläggningarAckumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	3 755	3 281
Årets anskaffningar	1 000	474
Avyttringar och utrangeringar	-	-

Vid årets slut **4 755** **3 755**

Ackumulerade avskrivningar enl plan

Vid årets början	-771	-603
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-238	-186
Effekt av övergång till K3	-	18

Vid årets slut **-1 009** **-771**

Planenligt restvärde vid årets slut **3 746** **2 984**

ByggnadsinventarierAckumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	1 665	1 682
Årets anskaffningar	0	98
Avyttringar och utrangeringar	-	-115

Vid årets slut **1 665** **1 665**

Ackumulerade avskrivningar enl plan

Vid årets början	-920	-775
Avyttringar och utrangeringar	0	9
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-161	-314
Effekt av övergång till K3	-	160

Vid årets slut **-1 081** **-920**

Planenligt restvärde vid årets slut **584** **745**

NOTER

Tkr

Not

	2014	2013
Bokförda värden		
Byggnader	917 234	886 639
Mark	25 981	25 981
Markanläggningar	3 746	2 984
Byggnadsinventarier	584	745
Bokfört värde vid årets slut	947 545	916 348

Taxeringsvärden		
Byggnader	1 797 824	1 801 295
Mark	240 936	240 936
Tomträtter och arrenden	1 786 155	1 787 788
Summa taxeringsvärden	3 824 915	3 830 019

11 Inventarier

<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	761	722
Nyanskaffningar	-	39
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Vid årets slut	761	761

<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-719	-661
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-17	-58
Vid årets slut	-736	-719

Planenligt restvärde vid årets slut	25	42
--	-----------	-----------

12 Pågående ny och ombyggnad

Vid årets början	13 394	26 334
Årets investeringar	157 600	156 125
Kostnadsförd del	-65 940	-94 050
Överfört till fastighet	-46 159	-76 495
Effekt av övergång till K3	-	1 480
Bokfört värde vid årets slut	58 895	13 394

13 Andra finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		
Vid årets början	243	283
Årets förändring	-35	-40
Bokfört värde vid årets slut	208	243

14 Hyres- och kundfordringar

Hyresfordringar	1 364	1 870
Kundfordringar	164	89
Bokfört värde vid årets slut	1 528	1 959

15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna intäkter	234	234
Upplupna tomträttsavgälder	6 465	6 116
Övrigt	1 030	524
Bokfört värde vid årets slut	7 729	6 874

NOTER

Tkr

Not

	2014	2013
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	148 922	88 200
Årets resultat	44 960	9 161
Effekt av övergång till K3 *	-	51 561
Vid årets slut	193 882	148 922
Summa eget kapital vid årets slut	201 528	156 568
*Effekten av övergången till K3 beskrivs i Förstagångstillämpningen under redovisningsprinciper		
17 Obeskattade reserver		
<u>Periodiseringsfonder</u>		
Avsatt vid tax 09	-	7 336
Avsatt vid tax 11	6 770	6 770
Avsatt vid tax 15	10 235	-
Bokfört värde vid årets slut	17 005	14 106
18 Övriga kortfristiga skulder		
Förskottsbetalda hyresintäkter	33 671	33 308
Källskatt	208	281
Mervärdesskatt	1 848	1 810
Skatteskulder	10 748	2 128
Andra kortfristiga skulder	2 132	1 464
Bokfört värde vid årets slut	48 607	38 991
19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Reserveringar ombyggnad, förbrukning mm	8 464	11 877
Semesterskuld	1 397	1 254
Sociala försäkringar	238	298
Bokfört värde vid årets slut	10 099	13 428
20 Ställda säkerheter		
Pantbrev	311 122	311 122
varav i eget förvar	311 122	311 122
Ställda panter	-	-
21 Ansvarförbindelser		
Ansvarsbelopp Fastigo	189	199
Summa ansvarsförbindelser	189	199

AB Stadsholmen

NOTER

Tkr

Not

22 Investeringar

	2014	2013
Fastigheter	91 660	111 325
Övrigt	-	39
Summa investeringar	91 660	111 364

Stockholm den 17 februari 2015

Ann-Margarethe Livh
Ordförande

Berthold Gustavsson

Peter Salomon

Fredrik Lundin Leinder

Karin Hanqvist

Jan Sörling

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 februari 2015

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB