

Årsredovisning

2014

Fastighetsaktiebolaget Pendlaren 1

Org.nr 556751-6223

h

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Pendlaren 1, org nr 556751-6223, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Ägarförhållande

Fastighetsaktiebolaget Pendlaren 1 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 affärslägenheter 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

Kv. Pendlaren 1 är beläget efter Götalandsvägen, precis bredvid Älvsjö Pendeltågstation.

På fastigheten uppfördes totalt 104 lägenheter fördelade på sju stycken trapphus samt 5 st butikslokaler.

Projektet ritades av AW arkitekter och är ett slutet kvarter i 6 plan med en flygel längs Götalandsvägen. Arkitekturen är anpassad till befintliga kvarter i centrala Älvsjö med fasaderna utformade som stadskvarter och med en tydlig gatu- respektive gårdssida. Lägenheterna är genomgående med vardagsrum och kök mot gatsidan och sovrum mot gårdssidan. Planlösningen ger ljusa trevliga lägenheter med hög standard som helkaklade badrum samt genomgående ekparkettgolv i övriga rum. Flertalet lägenheter har balkong eller uteplats mot den gemensamma gården.

Säkerheten är hög. Samtliga lägenheter har säkerhetsdörrar och all inpassering sker med Aptus kodbrickor så att sektioneringar har kunnat göras. Fastigheten innehåller en komplett tvättstuga och förrådsutrymmen.

Projektet produktionsstartade december 2011 och sista inflyttning var november 2013.

Lägenheterna i Pendlaren 1 är idag fullt uthyrda. Samtliga inflyttningar skedde enligt given tidplan. Kötiden i den reguljära kön varierade mellan 2 och 11 år. Lägenheterna tillträdde mellan augusti 2013 och november 2013.

Under 2015 är det planerat att bolaget ska fusioneras in i moderbolaget.

Organisation

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

Resultat

Resultat efter finansnetto uppgick till 3 457 (- 2 006) tusen kronor. Årets resultat efter skatt uppgick till 1 991 (4) tusen kronor.

Den stora differensen i resultatet mellan åren beror på att verksamheten varit under uppbyggnad och att det först 2014 finns ett helårsresultat. För verksamhetsåret 2015 kommer bolaget att bära sina räntor och avskrivningar fram tills det fusioneras i moderbolaget.

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel	34 903 859
Årets resultat	<u>1 991 049</u>
Summa	36 894 908

Styrelsen föreslår att disponibla vinstmedel disponeras så:
att i ny räkning överförs 36 894 908

Fastighetsaktiebolaget Pendlaren 1

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning	1	17 357	3 949
Fastighetskostnader	1		
Drift		-1 384	-219
Tomträttsavgälder		-927	-927
Fastighetsskatt		-848	-
Av- och nedskrivningar	2	-5 397	-
Rörelseresultat		8 801	2 803
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 344	-4 811
Resultat efter finansiella poster		3 457	-2 006
Koncernbidrag		-1 000	2 010
Skatt på årets resultat	3	-466	-
ÅRETS RESULTAT		1 991	4

Fastighetsaktiebolaget Pendlaren 1

Balansräkning

TILLGÅNGAR, belopp i tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter byggnader	2	234 852	236 000
Pågående ny- och ombyggnader	4	0	3 287
Summa materiella anläggningstillgångar		234 852	239 287
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		234 852	239 287
 OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		53	184
Fordringar hos koncernbolag		1 010	3 296
Övriga fordringar		1	213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		232	232
Summa kortfristiga fordringar		1 296	3 925
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 296	3 925
SUMMA TILLGÅNGAR		236 148	243 212

Fastighetsaktiebolaget Pendlaren 1

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER, belopp i tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
BUNDET EGET KAPITAL	5		
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
FRITT EGET KAPITAL	5		
Balanserat resultat		34 904	34 900
Periodens resultat		1 991	4
Summa fritt eget kapital		36 895	34 904
SUMMA EGET KAPITAL		36 995	35 004
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	6	458	-
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		26	1 261
Skulder till koncernföretag		41	192
Skatteskulder		856	-
Övriga kortfristiga skulder	7	196 480	204 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 292	1 788
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		198 695	208 208
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		236 148	243 212
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

K3 tillämpas för första gången

Detta är första året företaget tillämpar K3.

I och med övergången till BFNAR 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

Hyresintäkter 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 moderbolagets 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:

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
El	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 bolagens 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

Fastighetsaktiebolaget Pendlaren 1 (org nr 556751-6223) 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.

L

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 202 tkr (110 tkr). Denna kostnad ingår i pågående nybyggnation.

NOT 2

FÖRVALTINGSFASTIGHETER

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	236 000	-
Överfört från pågående nybyggnation	4 249	236 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	240 249	236 000
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-5 397	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 397	-
Utgående bokfört värde Förvaltningsfastigheter	234 852	236 000
<i>Taxeringsvärde byggnad</i>	<i>135 000</i>	<i>65 000</i>
<i>Taxeringsvärde mark</i>	<i>39 298</i>	<i>38 268</i>
<i>Marknadsvärde</i>	<i>310 350</i>	<i>310 639</i>

NOT 3

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Aktuell skatt	-8	-
Uppskjuten skatt	-458	-
	-466	-

NOT 4

PÅGÅENDE NYBYGGNATION

Fastigheten Pendlaren 1

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	3 287	163 439
Årets investeringar	962	75 848
Överfört till färdigställda fastigheter	-4 249	-236 000
Utgående balans	0	3 287

NOT 5

EGET KAPITAL

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>
Utgående balans enligt balansräkning föregående år	100	34 904
Årets resultat		1 991
Vid årets slut	100	36 895

Antalet aktier uppgår till 1.000 med kvotbelopp 100 kr.

NOT 6

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader
i fastigheter

<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
458	-
458	-

NOT 7

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Koncernkonto
Övriga kortfristiga skulder

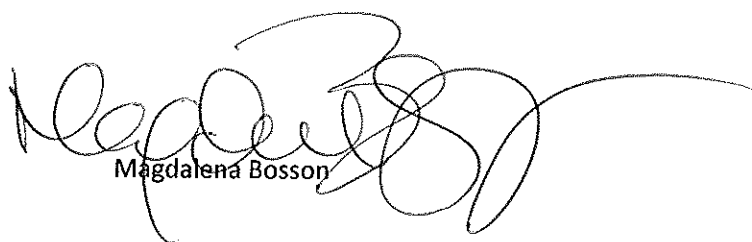
<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
196 141	204 967
339	-
196 480	204 967

Stockholm den 9 februari 2015

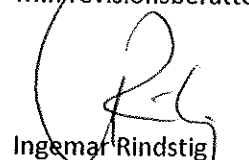

Hans Pettersson
Ordförande


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 Fastighetsaktiebolaget Pendlaren 1, org.nr 556751-6223

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Pendlaren 1 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 revisionssed 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 Fastighetsaktiebolaget Pendlaren 1s 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 Fastighetsaktiebolaget Pendlaren 1 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 revisionssed 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 ersättningsskyldig 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