

AB Stadsholmen

Org nr 556035-1511

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017

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 0,1 (0,1) % och omflyttningen var 4,7 (5,8) %. De outhyrda lägenheterna utgörs av lägenheter som ingår i upprustningsprojekt. Den genomsnittliga hyresintäkten per kvm uppgick till 1 299 (1 282) kr/kvm. Vid årets utgång var den förvaltade bostadsytan 110 441 (110 451) kvm fördelat på 1633 (1 633) lägenheter. Smärre justeringar av ytor har gjorts under året vid t ex. ombyggnader.

Lokaler

Uthyrningsläget var fortsatt stabilt under året. Vakansgrad uppgick till 2,1 (5,2) %. Den genomsnittliga hyresintäkten per kvadratmeter uppgick till 2 003 (1 936) kr/kvm. Vid årets utgång var den förvaltade lokalytan 88 384 (88 314) fördelat på 865 (834) lokaler. Tillkommande lokaler utgörs till största del av nya förråd i källare och på vindar.

Hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgick under året totalt till 3,4 (8,1) mnkr. De outhyrda lokalerna utgörs framförallt av lokaler som ingår i upprustningsprojekt. Drygt 90 nya avtal har träffats; varav merparten avsåg omförhandlingar av tidigare avtal till nya villkor. Dessutom skedde 15 överlåtelse som resulterade i hyreshöjning.

FASTIGHETSBESTÅND OCH FÖRVALTNING

Fastighetsbestånd

AB Stadsholmen äger och förvaltar 278 (279) fastigheter. Två fastigheter har slagits samman i övrigt inga förändringar i beståndet har skett under 2017.

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

Under året har det varit fortsatt arbete med energibesparingar. 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 och deltagit i visningar bl a Open House där visades utrymmen som normalt sett inte är tillgängliga för allmänheten. Under året färdigställdes vår skrift "Att förvalta Stockholm stads kulturbyggnader" där bl a våra riktlinjer och förvaltningsmodells beskrivs. I samband med att skriften släpptes genomförde vi ett seminarium med drygt 100 gäster där vi presenterade Stadsholmen och vårt arbetssätt.

Stadsholmen ingår i referensgruppen för målning av takplåt på kulturhistoriska byggnader. Tillsammans med bl. a. Hantverkslaboratoriet och Arja Källbom vid Station Olmaryd AB

undersöks problem med kring målad plåt på kulturhistoriska byggnader. Projektet kommer att pågå t o m 2017.

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, gjort studiebesök. Under året har rådets möten till stor del ägnats åt en ny version av skriften ”Att förvalta Stockholm stads kulturbyggnader”.

PERSONAL OCH ORGANISATION

_Vid årets slut 2017 hade Stadsholmen 21 (20) anställda varav 11 (10) män och 10 (10) kvinnor uppdelat på 8 (8) fastighetsanställda och 13 (12) tjänstemän. Under året beslutade vi att utöka med ytterligare med 0,5 tjänst trädgårdssamordnare rekrytering pågår.

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 medverkat i framtagande av vår nya skrift. Vi har också deltagit i byggnadsvårddagarna i Mariefred både 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.

Energihushållning är en angelägen och svår 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 vind och byte till isolerglas. Trots våra åtgärder steg förbrukningen något under året, från 189,6 till 191,3 kWh/kvm. Arbeten pågår med att ansluta fastigheter i Gamla Stan till fjärrvärme, idag har de gas- alternativt oljeuppvärmning.

Bolaget har även fortsatt arbetet med radonmätning och saneringar i de fastigheter som haft förhöjda värden. Under året har flera olaga andrahandsutredningar startats. Lediga lägenheter till följd av arbetet med olovlig uthyrning har till stor del använts för kommande evakueringsbehov. Övriga lägenheter har förmedlats via bostadsförmedlingen.

EKONOMI

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 310,7 (301,6) mnkr. Bostadshyrorna höjdes med 0,65 %. Hyrorna för ett 90 tal lokaler höjdes efter omförhandlade villkor efter avtalsperiodens utgång eller i samband med omflyttningar.

Driftkostnader

Driftkostnaderna minskade med 12,6 mnkr och uppgick totalt till 186,5 (199,1) mnkr.

Kostnaderna för fastighetsskötsel minskade med 2,3 mnkr till 30,6 (32,9) mnkr och hänför sig främst till lägre kostnader för takskottning.

Reparationskostnaderna minskade med 10,8 mnkr till 93,4 (104,2) mnkr. Främst är det lägre kostnader för planerande reparationer då resurserna använts till akuta reparationer. Avsaknad av avtal med takentreprenör har minskat utfallet.

De taxebundna kostnaderna (vatten, el, gas, värme och sophantering) minskade med 0,5 mnkr och uppgick till totalt 36,8 (37,3) mnkr. Värmekostnaderna minskade med 0,7 mnkr till 22,2 (22,9) mnkr. Kostnader för el är oförändrade och uppgick till 6,3 (6,3) mnkr. Kostnad för vatten uppgick till 4,8 (4,7) mnkr. Sophämningskostnaderna är oförändrade och uppgick till 3,4 (3,4) mnkr.

Kostnaderna för fastighetsadministration minskade med 0,1 mnkr och uppgick till 24,7 mnkr 2017.

Tomträttsavgälder och fastighetsavgifter

Kostnaderna för markavgifter och fastighetsavgift blev 43,6 (43,0) mnkr. Ökningen beror på nya tomträttsavtal för några fastigheter.

Driftnetto

Driftnettot för året blev 80,5 (59,4) mnkr.

Fastighetsavskrivningar

Avskrivningarna ökade med 1,6 mnkr främst p.g.a. ökade aktiveringar och uppgick till 22,8 (21,2) mnkr.

Nedskrivningar

Inga nedskrivningar under 2017. Föregående år har fastigheten Daedalus 5 skrivits ned med 55 mkr pga av omfattande arbete med grundförstärkning.

Poster av engångskaraktär/finansiella poster

Den finansiella nettokostnaden blev 9,3 (9,8) mnkr. Minskningen beror på ett fortsatt lågt ränteläge.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansnetto uppgick till 48,5 (-26,6) mnkr.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 86,1 (-21,4) 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 1,21 (1,36) %.

Den totala låneskulden ökade under året från 748 till 772 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.

Förändring av eget kapital, tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2017-01-01	5 000	2 646	239 231	-21 353	225 524
Överföring resultat föreg. år			-21 353	21 353	0
Årets resultat				86 058	86 058
Utgående balans 2017-12-31	5 000	2 646	217 878	86 058	311 582

Nyckeltal & definitioner

	2017	2016	2015	2014	2013
<u>Finansiering</u>					
Soliditet, %	24,3	20,1	23,6	21,1	17,8
Belåningsgrad bokf. värde, %	70,3	69,9	71,7	71,1	71,4
<u>Förvaltning</u>					
Vakansgrad, bostäder, %	0,1	0,1	0,0	0,1	0,0
Vakansgrad, lokaler, %	2,1	5,2	3,2	3,1	3,3
Bostadshyra, kr/m2	1 299	1 282	1 252	1 229	1 206
Lokalhyra, kr/m2	2 003	1 937	1 896	1 849	1 807
Driftkostnad, kr/m2	938	1002	910	803	822
<u>Lönsamhet</u>					
Överskottsgrad, %	25	19	25	32	29
Fastigheternas direktavkastning, %	7,2	5,5	7,6	9,8	9,6

Avkastning eget kapital, %	13,7	-8,4	14,8	24,7	30,9
Avkastning totalt kapital, %	4,7	-1,4	5,5	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 2018

Verksamheten under 2018 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	217 877 936,79
Årets resultat	86 057 875,51
Summa	303 935 812,30

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	303 935 812,30
-------------------------	----------------

AB Stadsholmen i Stockholm 556035-1511

Resultaträkning, tkr

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Hysesintäkter	1	308 499	298 334
Övriga förvaltningsintäkter	1	2 226	3 223
Nettoomsättning		310 725	301 557
Driftkostnader	2	-186 548	-199 113
Tomträttsavgälder		-27 556	-27 198
Fastighetsskatt		-16 041	-15 797
Driftnetto		80 580	59 449
Fastighetsavskrivningar	3	-22 784	-21 193
BRUTTORESULTAT		57 796	38 256
Nedskrivning fastighet		-	-55 000
RÖRELSERESULTAT	4	57 796	-16 744
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5	342	438
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	28	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-9 664	-10 283
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		48 502	-26 574
Bokslutsdispositioner	8	61 433	-921
RESULTAT FÖRE SKATT		109 935	-27 495
Skatt på årets resultat	9	-23 877	6 142
ÅRETS RESULTAT		86 058	-21 353

AB Stadsholmen i Stockholm 556035-1511

Balansräkning, tkr

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	1 098 447	1 070 053
Inventarier	11	1 945	9
Pågående ny och ombyggnad	12	183 891	84 505
Summa materiella anläggningstillgångar		1 284 283	1 154 567
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra finansiella anläggningstillgångar	13	60	64
Summa finansiella anläggningstillgångar		60	64
Summa anläggningstillgångar		1 284 343	1 154 631
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	14	1 198	1 259
Skattekonto		7 300	183
Skattefordran		5 173	5 249
Övriga fordringar		2 404	89
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	13 064	7 439
Summa kortfristiga fordringar		29 139	14 219
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		29 139	14 219
SUMMA TILLGÅNGAR		1 313 482	1 168 850
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
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		217 878	239 231
Årets resultat		86 058	-21 353
Summa fritt eget kapital		303 936	217 878
Summa eget kapital		311 582	225 524
Obeskattade reserver	17	10 235	10 235
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	58 703	34 826
Övriga avsättningar		55 000	55 000
Summa avsättningar		113 703	89 826
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		224	221
Summa långfristiga skulder		224	221
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		38 549	43 832
Skulder till koncernföretag		771 853	748 161
Aktuell skatteskuld		-	-
Övriga kortfristiga skulder	18	5 098	4 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	62 238	46 385
Summa kortfristiga skulder		877 738	843 044
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 313 482	1 168 850

AB Stadsholmen i Stockholm 556035-1511

Kassaflödesanalys, tkr

		2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	Not		
Resultat efter finansiella poster		48 502	-26 574
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		23 147	21 201
Nedskrivning		-	55 000
Betald skatt		76	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		71 725	49 627
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring kortfristiga fordringar		-14 996	3 231
Förändring kortfristiga skulder		34 694	41 854
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		91 423	94 712
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	22	-152 863	-87 077
Avyttrade materiella anläggningstillgångar		-	-
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-152 863	-87 077
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Koncernbidrag		61 433	-7 691
Förändring i långfristiga fordringar och skulder		7	56
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		61 440	-7 635
PERIODENS KASSAFLÖDE		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

AB Stadsholmen

REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,9 (1,3) mnkr och av kostnaderna 15,3 (16,2) 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.

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.

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 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	2017	2016
1 Omsättning		
Hyresintäkter		
Bostäder	143 510	141 618
Lokaler	177 037	170 977
Bilplatser	2 079	2 047
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-100	-173
Lokaler	-3 360	-8 123
Bilplatser	-42	-38
Avgår rabatter mm	-10 625	-7 974
Summa hyresintäkter	308 499	298 334
Övriga förvaltningsintäkter		
Serviceintäkter	2 226	3 223
Summa övriga förvaltningsintäkter	2 226	3 223
2 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	31 410	32 867
Reparationer	93 336	104 202
Vattenavgifter	4 824	4 665
El och gas	6 327	6 267
Värmekostnader	22 237	22 896
Extern sophämtning	3 392	3 439
Lokal administration	24 659	24 769
Avskrivning inventarier	363	8
Summa driftkostnader	186 548	199 113
Fr om 2017 belastar revisionskostnaderna moderbolaget. 2016 uppgick kostnaderna till 55 tkr.		
3 Avskrivningar		
Fastigheter, enligt plan	22 784	21 193
Inventarier, se not 2 och 11	363	8
4 Anställda och personalkostnader		
Antal anställda	21	20
varav kvinnor	10	10
Antal anställda omräknade till årsarbetare	17	20
Redovisning av könsfördelning i styrelsen		
Antal kvinnor	5	5
Antal män	3	3
Sjukfrånvaro, helår	3,4%	2,1%
Varav kvinnor	2,2%	3,4%
Varav män	4,6%	1,0%
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori		
29 år och yngre	0,0%	0,0%
30-49 år	1,4%	1,0%
50 år och äldre	4,7%	3,0%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och ersättningar	9 844	9 721
Sociala kostnader	3 085	3 043

Noter, tkr

Not	2017	2016
Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda		
Styrelse och VD	55	55
Övriga anställda	9 789	9 666
Verkställande direktören är anställd i moderbolaget fr o m februari 2014.		
5 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		
Utdelning Brandkontoret	340	414
Övrigt	2	24
Summa övriga finansiella anläggningstillgångar	342	438
6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter, koncernföretag		
Ränteintäkter, övriga	28	15
Summa ränteintäkter	28	15
7 Räntekostnader och andra finansiella kostnader		
Räntekostnader, moderbolag	9 660	10 243
Övriga räntekostnader	4	40
Summa räntekostnader	9 664	10 283
8 Bokslutsdispositioner		
Förändring periodiseringsfond	0	6 770
Erhållet koncernbidrag	61 433	0
Erlagt koncernbidrag	0	-7 691
Summa bokslutsdispositioner	61 433	-921
9 Skattekostnader		
Aktuell skatt	0	0
Skatt tidigare taxeringar	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	23 877	-6 142
Summa skatt	23 877	-6 142
Redovisat resultat före bokslutsdispositioner	48 502	-26 574
Skatt 22 %	10 670	-5 846
Skatteeffekt av:		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	4 998	4 635
Ej avdragsgill nedskrivning	-	12 100
Schablonintäkt periodiseringsfond	5	18
Återföing av periodiseringsfond	-	1 489
Mottagna koncernbidrag	13 515	-
Övriga ej avdragsgilla kostnader	6	7
Yrkade direktavdrag	-22 860	-4 532
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-6 263	-6 091
Lämnade koncernbidrag	-	-1 692
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-71	-88
Summa skatt	0	0
Uppskjuten skatteskuld,		
Temporär skillnad fastigheter	58 703	34 825

Noter, tkr

Not	2017	2016
10 Förvaltningsfastigheter		
Byggnader		
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	1 687 428	1 585 005
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader	47 543	102 422
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Vid årets slut	1 734 972	1 687 428
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-650 551	-629 895
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-22 161	-20 654
Vid årets slut	-672 714	-650 551
Planenligt restvärde vid årets slut	1 062 258	1 036 877
Mark		
Vid årets början	25 981	25 981
Årets anskaffningar	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Vid årets slut	25 981	25 981
Markanläggningar		
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	8 552	5 737
Årets anskaffningar	3 635	2 815
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Vid årets slut	12 187	8 552
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-1 667	-1 251
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-518	-416
Vid årets slut	-2 185	-1 667
Planenligt restvärde vid årets slut	10 002	6 885
Byggnadsinventarier		
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	1 682	1 682
Årets anskaffningar	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Vid årets slut	1 682	1 682
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-1 373	-1 250
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-104	-123
Vid årets slut	-1 477	-1 373
Planenligt restvärde vid årets slut	205	309
Bokförda värden		
Byggnader	1 062 259	1 036 877
Mark	25 981	25 981
Markanläggningar	10 002	6 885
Byggnadsinventarier	205	309
Bokfört värde vid årets slut	1 098 447	1 070 053

Noter, tkr

Not	2017	2016
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 981 033	1 976 227
Mark	280 227	280 227
Tomträtter och arrenden	2 184 171	2 176 125
Summa taxeringsvärden	4 445 431	4 432 579
Verkligt värde	5 980 881	5 491 097
11 Inventarier		
<u>Ackumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	369	369
Nyanskaffningar	2 299	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Vid årets slut	2 668	369
<u>Ackumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-360	-352
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-363	-8
Vid årets slut	-723	-360
Planenligt restvärde vid årets slut	1 945	9
12 Pågående ny och ombyggnad		
Vid årets början	84 505	102 665
Årets investeringar	195 571	144 815
Kostnadsförd del	-43 842	-57 737
Överfört till fastighet	-51 178	-105 238
Överfört till inventarier	-1 165	-
Bokfört värde vid årets slut	183 891	84 505
13 Andra finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar		
Vid årets början	64	139
Årets förändring	-4	-75
Bokfört värde vid årets slut	60	64
14 Hyres- och kundfordringar		
Hyresfordringar	838	1 257
Kundfordringar	360	2
Bokfört värde vid årets slut	1 198	1 259
15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna tomträttsavgälder	6 893	6 864
Övrigt	6 171	575
Bokfört värde vid årets slut	13 064	7 439

AB Stadsholmen i Stockholm 556035-1511

Noter, tkr

Not	2017	2016
16 Eget kapital		
Antal aktier	50 000	50000
Kvotvärde, kronor	100	100
Förslag till vinstdisposition, kr		
Till årsstämman förfogande står:		
Balanserad vinst	217 877 937	
Årets resultat	86 057 876	
Summa	303 935 812	
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:		
I ny räkning balanseras	303 935 812	
17 Obeskattade reserver		
<u>Periodiseringsfonder</u>		
Avsatt vid tax 11	-	-
Avsatt vid tax 15	10 235	10 235
Bokfört värde vid årets slut	10 235	10 235
18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	232	201
Mervärdesskatt	0	1 496
Andra kortfristiga skulder	4 866	2 969
Bokfört värde vid årets slut	5 098	4 666
19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna semesterlöner	1 150	1 220
Upplupna sociala avgifter	260	230
Övriga upplupna kostnader	19 527	6 935
Förutbetalda hyresintäkter	39 566	36 265
Övriga förutbetalda intäkter	1 735	1 735
Bokfört värde vid årets slut	62 238	46 385
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 ansvarförbindelser	189	199
22 Investeringar		
Fastigheter	151 729	87 077
Övrigt	-	-
Summa investeringar	151 729	87 077

Noter, tkr

Not	2017	2016
23 Operationell leasing, mnkr		
Framtida minimileasavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal		
Förfaller till betalning inom ett år	190 996	157 517
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	106 009	131 008
Förfaller till betalning senare än fem år	5 679	7 900
Summa	302 684	296 425
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	-	-
Framtida minimileasavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal		
Förfaller till betalning inom ett år	72	68
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	15	74
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
Summa	87	142
Under perioden erlagda leasingavgifter	75	77

24 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen

Stockholm den 8 februari 2018

Ann-Margarethe Livh
Ordförande

Joakim Larsson

Karin Gustafsson

Karin Hanqvist

Magda Rasmusson

Bo Sundin

Ragnhild Elfsö

Folke Dellström

Pelle Björklund
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB