

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Org. Nr. 556581-7870

**ÅRSREDOVISNING
2011**

Styrelsen och verkställande direktören för Micasa Fastigheter i Stockholm AB avger härmed följande årsredovisning för verksamhetsåret 2011.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ÄGARFÖRHÅLLANDE

Micasa Fastigheter i Stockholm AB, organisationsnummer 556581-7870, är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB, är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar Stockholms stads omsorgsfastigheter. Bolagets affärsidé är att erbjuda ett attraktivt och anpassat boende för människor i Stockholms stad i behov av stöd och trygghet.

FASTIGHETSBESTÅND

Micasa Fastigheter i Stockholm AB äger idag 125 (126) fastigheter. Därutöver förvaltar bolaget 4 (4) fastigheter åt Fastighetskontoret.

Micasa Fastigheter äger totalt 1 102 224 kvm BTA (Bruttoarea), 1 020 967 kvm BRA (Bruksarea).

Fastighetsbeståndet omfattar seniorbostäder, trygghetsboende, studentbostäder, boende med heldygnsomsorg, servicehus, behandlingshem och andra typer av vårdboende. I de största fastigheterna bedrivs ofta en blandning av dessa verksamheter.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER 2011

Bolaget har sålt Farsta sjukhem, Perstorp 1, i Farsta till AB Familjebostäder och fastigheten Svedjaren 3 till SISAB. Under året har fastigheten Drivhuset 2 förvärvat.

Micasa Fastigheter omvandlar på uppdrag av staden totalt tio servicehus till Trygghetsboenden. Sammanlagt handlar det om ungefär 800 lägenheter.

De kommande trygghetsbostäderna kommer att utgöra ett viktigt tillskott som boendialternativ för de äldre i Stockholm.

Under året har fyra servicehus byggts om till trygghetsboende; Skärholmen, Väduren, Nälsta och Långbroberg. Vid ombyggnad krävs särskilda hänsyn till de boende och evakuering är inte alltid möjligt med tanke på de boendes ålder.

De flesta servicehusen i Stockholm byggdes i början av 1980-talet. De krav som arbetsmiljöverket idag ställer på bl a måtten i badrummen uppfylls inte i dessa fastigheter. För att uppfylla kraven krävs oftast stora ombyggnader. I vissa fall är det t o m byggnadstekniskt ogenomförbart. Fyra av bolagets fastigheter är idag föremål för arbetsmiljöverkets beslut

Som första bolag i Sverige har Micasa Fastigheter upphandlat fastighetsskötsel genom en kvalitetsupphandling. Resultatet är bättre kostnadskontroll och större fokus på kundnöjdheten. Samtidigt inrättade bolaget en uppföljningsgrupp som har till uppgift att säkerställa kvalitén i samtliga entreprenörers arbete. Uppföljningsgruppens arbete har redan gett positiv effekt och är en mycket värdefull del i bolagets kvalitetsarbete.

MARKNAD

Stockholms stad är genom stadsdelsnämnderna och socialnämnden den dominerande hyresgästen. Det finns dock även några privata hyresgäster som driver vård samt privata hyresgäster som bedriver annan verksamhet i de kommersiella lokaler som bolaget äger.

Bostäderna i servicehusen hyrs antingen direkt av de boende eller av stadsdelsförvaltningarna. Det nya ramavtalet innebär att stadsdelarna successivt ska överta förstahandskontrakten för bostäderna i servicehusen.

INVESTERINGAR

Årets ombyggnadsinvesteringar uppgår till 447 (461) mnr. Av investeringarna avser 433 (381) mnr pågående projekt medan 14 (80) mnr avser under året färdigställda och slutredovisade ombyggnader.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Micasa Fastigheter har genomfört en intern avkastningsvärdering av hela fastighetsbeståndet per årsskiftet. Direktavkastningskravet uppgår till i genomsnitt 5,49 procent. Det totala värdet bedömdes uppgå till 10 522 (9 471) mnr. Fastigheternas bokförda värde var vid utgången av året 6 032 (5 950) mnr.

RESULTAT

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till -136,6 (-274,2) mnr. Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt uppgår till -101,6 (-182,7) mnr.

Mätt som avkastning på totalt kapital (d.v.s. resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader, i procent av genomsnittlig balansomslutning) motsvarar detta 1,1 (-1,0) procent.

FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS RESULTAT

Nettoomsättningen har uppgått till 936,1 (944,6) mnr. Hyresintäkterna för perioden uppgår till 910,7 (901,3) mnr. Den påbörjade omvandlingen av servicehus till trygghetsboende innebär för Micasa Fastigheter minskade hyresintäkter. Delar av de ytor som tidigare varit förhyrda av staden blir vid omvandling till trygghetsboende inte längre uthyrbara.

Driftnettot uppgår till 243,8 (104,4) mnr. Drift- och underhållskostnader uppgår till 631,9 (766,7) mnr och fastighetsskatt till 12,8 (26,7) mnr.

Den vädermässigt milda avslutningen på året har inneburit minskade kostnader för såväl media som fastighetsskötsel köpta tjänster, där snöskottning ingår, jämfört med 2010. De senaste årens investeringar i Energi Spar Projektet har bidragit till minskade energikostnader.

Arbetet med att åtgärda det eftersatta underhållet i de förvärvade fastigheterna fortgår. Det projektet kommer att pågå 2009-2018. Det planerade underhållet uppgår till 265 mnr för år 2011. För år 2012 beräknas det planerade underhållet uppgå till cirka 321 mnr.

Som ett resultat av avkastningsvärderingen har tre fastigheter skrivits ner, Västbo 1, -0,6 mkr, Silkeborg 156, -1,0 mkr och Sjuksköterskan 6, -1,1 mkr.

FINANSVERKSAMHETENS RESULTAT

Finansnettot (räntebidrag och övriga finansiella intäkter minus räntekostnader) uppgår till -207,9 (-205,1) mnkr.

FINANSIELL STÄLLNING

Bolagets egna kapital, inklusive 73,7 procent av obeskattade reserver, var den sista december 160,9 (165,3) mnkr. I förhållande till den totala balansomslutningen ger det en soliditet på 2,3 (2,4) procent. Fastighetsbeståndets värde har vid intern beståndsvärdering per årsskiftet enligt avkastningsmodell, bedömts till 10 522 (9 471) mnkr. Med beaktande av fastigheternas övervärden minus uppskjuten skatt, blir den justerade soliditeten 28,0 (24,5) procent.

Till bolagsstämmans
förfogande står

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras
enligt följande:

Balanserade vinstmedel	223 200 538		
Årets resultat	-101 566 691	I ny räkning balanseras	121 633 847
	121 633 847		121 633 847

RESULTATRÄKNING

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

BELOPP, tkr	1/1 – 31/12	Not	2011	2010
Hysesintäkter		1, 2	910 627	901 255
Övriga förvaltningsintäkter		2	<u>25 453</u>	<u>43 335</u>
Nettoomsättning			936 080	944 590
Fastighetskostnader				
Drift		3	-367 066	-427 473
Underhåll			-264 818	-339 208
Tomträttsavgälder			-38 014	-36 885
Fastighetsskatt		4	-12 764	-26 730
Övriga rörelsekostnader		5	-9 634	-9 855
Driftnetto			243 784	104 439
Av- och nedskrivningar		6	<u>-131 933</u>	<u>-141 313</u>
Summa fastighetskostnader			-824 229	-981 464
Bruttoresultat			111 851	-36 874
Centrala administrations- och försäljningskostnader		7	-50 843	-46 792
Försäljning av fastigheter		8	220	4 416
Försäljning, utrangeringar övriga anläggningstillgångar		8	63	81
Övriga intäkter		9	<u>10 058</u>	<u>9 887</u>
Rörelseresultat		10	71 349	-69 282
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	490	67
Räntebidrag			636	2 346
Räntekostnader och liknande resultatposter		12	<u>-209 048</u>	<u>-207 505</u>
Resultat efter finansiella poster			-136 573	-274 374
Förändring periodiseringsfond			-	<u>27 153</u>
Resultat före skatt			-136 573	-247 221
Skatter		13	<u>35 006</u>	<u>64 508</u>
ÅRETS RESULTAT			-101 567	-182 713

BALANSRÄKNING

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

TILLGÅNGAR, tkr	Not	2011-12-31	2010-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	6 032 355	5 949 505
Nedlagda kostnader på annans fastighet	15	10	68
Inventarier	16	2 921	4 042
Pågående ny- och ombyggnader	17	645 014	498 225
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	18	14 975	14 613
Andra långfristiga fordringar	19	<u>244</u>	<u>256</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 695 519	6 466 709
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		17 899	2 429
Fordringar hos koncernföretag		117 809	130 165
Fordringar hos moderföretag		-	98 148
Övriga fordringar		11 605	33 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	<u>13 973</u>	<u>29 615</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		161 286	293 671
SUMMA TILLGÅNGAR		6 856 805	6 760 380

BALANSRÄKNING

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

EGET KAPITAL OCH SKULDER, tkr		2011-12-31	2010-12-31
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		15 000	15 000
150.000 aktier, kvotvärde 100 kr/aktie			
Reservfond		14 900	14 900
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		223 200	308 823
Årets resultat		<u>-101 567</u>	<u>-182 713</u>
Summa Eget kapital	24	151 533	156 010
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	21	12 620	12 620
Kortfristiga skulder			
Checkräkningsskuld koncernkonto		6 344 514	6 154 122
Leverantörsskulder		130 705	208 605
Skulder till koncernföretag		2 404	2 591
Skulder till moderföretag		1 765	-
Skatteskulder		2 760	4 172
Övriga kortfristiga skulder		5 175	3 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	<u>205 329</u>	<u>219 146</u>
Summa kortfristiga skulder		6 692 652	6 591 750
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		6 856 805	6 760 380
Ansvarsförbindelser	23	1 958	1 635
Ställda säkerheter		-	-

KASSAFLÖDESANALYS

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

BELOPP, tkr	1/1-31/12	2011	2010
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		-136 573	-274 374
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet			
Förändring av semesterlöneskuld		18	390
Avskrivning anläggningstillgångar		129 238	127 413
Nedskrivning/reversering anläggningstillgång		2 695	13 900
Nettoresultat försäljning av anläggningstillgångar		-283	-4 497
Betald skatt		-1 415	5 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-6 320	-132 039
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		264 122	-182 905
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-129 418	643 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten		128 384	328 114
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-454 430	-462 308
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		94 320	28 823
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-360 110	-433 485
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Ökning (-)/minskning (+) av långa fordringar		12	-82
Koncernbidrag		231 714	105 453
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		231 726	105 371
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början exklusive koncernkonto		0	0
Likvida medel vid årets slut exklusive koncernkonto		0	0

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen med beaktande av Bokföringsnämndens allmänna råd

Värderingsprinciper

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

Redovisning av intäkter och kostnader

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda hyresintäkter. I bruttohyra ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader till exempel fastighetsskatt och mediakostnader.

Administrationskostnader är uppdelade på fastighetsförvaltningens administrationskostnader, som ingår i bruttoresultatet, samt centrala administrationskostnader, som ingår i rörelseresultatet.

Fastighetsköp och fastighetsförsäljning redovisas på tillträdesdagen.

Fordringar

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

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.

Anläggningstillgångar

Fastigheterna har upptagits till ursprungligt anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar.

Pågående nyanläggningar värderas till nedlagda kostnader. Vid ombyggnad kostnadsförs den del av investeringen som kan anses utgöra underhåll

Avskrivningar

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens nyttjandeperiod och redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningsprinciper tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	50 år
Inventarier	3-5 år
Nedlagda kostnader på annans fastighet	3-5 år

Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, org nr 556415-1727, med säte i Stockholm.

Av totala inköp och försäljningar mätt i kronor avser 6,6 (7,0) procent av inköpen och 73,7 (75,7) procent av försäljningen andra bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB och Stockholms stad.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB
 NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)

2011

2010

NOT 1

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR

Löptid	Kontraktsvärde, tkr	Andel av värdet
Kommersiella		
2012	52 808	7,1%
2013	50 734	6,9%
2014	37 032	5,0%
2015	70 152	9,5%
2016 och senare	528 091	71,5%
Summa	738 817	100%
Bostäder		
	464 838	100,0%
Summa	464 838	100%
Totalt	1 203 655	

NOT 2

NETTOOMSÄTTNING

Hysesintäkter

Bostäder	545 824	530 023
Lokaler	432 634	411 787
Bilplatser mm	<u>9 064</u>	<u>8 316</u>
	987 522	950 126
Avgår outhyrt inklusive ytor under ombyggnad		
Bostäder	-28 005	-11 825
Lokaler	-48 284	-36 517
Bilplatser mm	<u>-606</u>	<u>-529</u>
	-76 895	-48 871
Summa hysesintäkter	910 627	901 255
Övrigt	13 719	31 285
Förvaltningsuppdrag	<u>11 734</u>	<u>12 050</u>
Summa övriga förvaltningsintäkter	25 453	43 335
Nettoomsättning	936 080	944 590

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)

2011**2010****NOT 3**

DRIFT

Fastighetsskötsel	85 687	102 648
Reparationer	59 346	66 548
Taxebundna kostnader		
- Vatten	9 820	12 337
- El/Gas	49 556	51 362
- Sophantering	15 420	14 075
Uppvärmning	82 939	111 535
Lokala administrationskostnader	35 306	27 827
Övriga driftkostnader	<u>28 992</u>	<u>41 141</u>
Summa drift	367 066	427 473

NOT 4

FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatt	25 015	26 849
Återbetalning pga. omtaxeringar från hyreshus till vårdbyggnad	<u>-12 251</u>	<u>-119</u>
	12 764	26 730

NOT 5

ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Förvaltningsuppdrag	9 634	9 855
---------------------	--------------	--------------

NOT 6AV- OCH NEDSKRIVNINGAR
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**Avskrivningar enligt plan per tillgång**

Byggnader	127 713	125 784
Inventarier	1 468	1 572
Nedlagda kostnader på annans fastighet	<u>57</u>	<u>57</u>
Summa avskrivningar enligt plan per tillgång	129 238	127 413

Avskrivningar enligt plan per funktion

Fastighetskostnader	128 162	126 331
Centrala administrationskostnader	590	625
Lokala administrationskostnader	<u>486</u>	<u>457</u>
Summa avskrivningar enligt plan per funktion	129 238	127 413

Nedskrivningar per tillgång

Byggnader	<u>2 695</u>	<u>13 900</u>
Summa nedskrivningar per tillgång	2 695	13 900
Summa av- och nedskrivningar	131 933	141 313

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)

2011**2010****NOT 7**

CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Personalkostnader	27 404	25 892
Övrigt	<u>23 439</u>	<u>20 900</u>
Summa centrala administrationskostnader	50 843	46 792

NOT 8

FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER

Försäljningspris	94 235	28 628
Bokfört värde	<u>-94 015</u>	<u>-24 212</u>
Summa försäljning av fastigheter	220	4 416

FÖRSÄLJNING AV ÖVRIGA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Försäljningspris	85	194
Bokfört värde	<u>-22</u>	<u>-113</u>
Summa försäljning av övriga anläggningstillgångar	63	81

NOT 9

ÖVRIGA INTÄKTER

Investeringsmoms	10 058	9 887
------------------	--------	-------

NOT 10:1

MEDELANTALET ANSTÄLLDA

Antal anställda	81	81
varav män	39	40

NOT 10:2

LÖNER OCH SOCIALA KOSTNADER

Löner och andra ersättningar	37 544	34 157
Sociala kostnader	15 212	15 078
- varav pensionskostnader	3 100	3 580

NOT 10:3

LÖNER FÖRDELADE MELLAN LEDNING OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

Styrelse och VD	1 439	1 399
Övriga anställda	36 105	32 758

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)

2011

2010

Styrelse

Då styrelsens ordförande var borgarråd utgick ingen personlig ersättning. Arvode för utfört arbete fakturerades från Stockholms stad och uppgick till 77 (77) tkr. Till övriga styrelseledamöter utgick ett arvode om 280 (260) tkr.

Verkställande direktör

Till VD har under året utgått lön med 1 159 tkr. Vid uppsägning av anställningsavtalet gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Om uppsägningen sker från bolagets sida utgår ett vederlag motsvarande 24 månadslöner, med avdrag för den lön som utbetalas under uppsägningstid under vilken VD ej tjänstgör. Av bolagets pensionskostnader inklusive löneskatter utgör VD:s andel 257 tkr. Pension utgår enligt KAP-KL kompletterad med avgiftsbaserad chefs pension vilken redovisas som ansvarsförbindelse. För övriga ledande befattningshavare följer uppsägningstider gällande kollektivavtal. Pensioner utgår enligt allmän pensionsplan från 65 års ålder

NOT 10:4**KÖNSFÖRDELNING INOM FÖRETAGSLEDNING OCH STYRELSE**

	2011-12-31	2010-12-31
	<u>Andel kvinnor</u>	<u>Andel kvinnor</u>
Styrelse ordinarie ledamöter	29%	29%
Styrelsesuppelanter	80%	100%
Övriga ledande befattningshavare	63%	38%

NOT 10:5**ERSÄTTNING TILL REVISORER**

Arvode för revision Ernst & Young	256	238
-----------------------------------	-----	-----

NOT 11**RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

Ränteintäkter övriga	<u>490</u>	<u>67</u>
Summa ränteintäkter och likn resultatposter	490	67

NOT 12**RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

Räntekostnader	<u>209 048</u>	<u>207 505</u>
Summa räntekostnader och likn resultatposter	209 048	207 505

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)

2011

2010

NOT 13

SKATTER

Aktuell skatt	-34 645	-61 123
Uppskjuten skatt	<u>-361</u>	<u>-3 385</u>
Summa skatter	-35 006	-64 508

Resultat före skatt**-136 573****-247 221**

Skatt enligt gällande skattesats	-35 919	-65 019
Skatteeffekt av icke avdragsgilla kostnader	1 319	3 856
Skatteeffekt av obeskattade reserver	-	241
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-113	-
Skatteeffekt av schablonintäkt periodiseringsfond	68	
Aktuell skatt tidigare perioder	-	-201
Uppskjuten skatt temporära skillnader	<u>-361</u>	<u>-3 385</u>
Summa skatt	-35 006	-64 508

NOT 14

BYGGNADER OCH MARK

Byggnader

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	6 391 866	6 021 626
Nyanskaffningar under året	7 780	939
Överfört från produktion	300 421	397 552
Försäljningar och utrangeringar	<u>-108 478</u>	<u>-28 251</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 591 589	6 391 866
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-766 891	-644 394
Årets avskrivning enligt plan	-127 639	-125 784
Försäljningar	<u>13 461</u>	<u>3 287</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-881 069	-766 891
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-56 009	-42 109
Nedskrivning	<u>-2 695</u>	<u>-13 900</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-58 704	-56 009
Utgående bokfört värde byggnader	5 651 816	5 568 966
Taxeringsvärde byggnader	3 735 308	4 089 297

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)

2011**2010****Mark**

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	380 359	380 539
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>380 359</u>	<u>380 539</u>
Utgående bokfört värde mark	380 539	380 539
Taxeringsvärde mark	2 428 225	2 541 745
varav tomträttsmark	1 533 935	1 588 829
Utgående bokfört värde byggnader och mark	6 032 355	5 949 505
Skattemässigt restvärde byggnader och mark	5 973 651	5 893 496

NOT 15

NEDLAGDA KOSTNADER PÅ ANNANS FASTIGHET

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	289	289
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	289	289
Ingående ackumulerade avskrivningar	-221	-163
Årets avskrivningar	<u>-58</u>	<u>-58</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-279	-221
Utgående bokfört värde annans fastighet	10	68

NOT 16

INVENTARIER

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	14 423	13 523
Nyanskaffningar under året	817	1 501
Försäljningar och uttrangeringar	<u>-715</u>	<u>-601</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 525	14 423
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 381	-9 298
Årets avskrivning enligt plan	-1 467	-1 571
Utrangeringar	<u>244</u>	<u>488</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 604	-10 381
Utgående bokfört värde	2 921	4 042

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)

2011**2010****NOT 17**

PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	503 734	440 667
Periodens inköp	567 064	588 940
Kostnadsförda investeringar	-105 539	-114 040
Avdragsgill moms slutredovisning	-14 315	-14 281
Överfört till färdigställda fastigheter	<u>-300 421</u>	<u>-397 552</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	650 523	503 734

Ingående ackumulerade nedskrivningar	-5 509	-5 509
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 509	-5 509

Utgående bokfört värde **645 014** **498 225**

NOT 18

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Fastigheter	14 975	14 613
-------------	--------	--------

NOT 19

ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Andel Husbyggnadsvaror HBV förening (702000-9226)	40	40
Fordran Husbyggnadsvaror HBV förening	<u>204</u>	<u>216</u>
Utgående bokfört värde	244	256

NOT 20

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna räntebidrag	-	316
Övriga upplupna intäkter	-	18 600
Förutbetalda leverantörsfakturor	<u>13 973</u>	<u>10 699</u>
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 973	29 615

NOT 21

PERIODISERINGSFONDER

Periodiseringsfond tax 07	2 063	2 063
Periodiseringsfond tax 08	<u>10 557</u>	<u>10 557</u>
	12 620	12 620

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)

2011**2010****NOT 22**UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

Förskottsbetalda hyror	190 773	179 789
Övriga upplupna kostnader	<u>14 556</u>	<u>39 357</u>
Summa uppl kostnader och förutbetalda intäkter	205 329	219 146

NOT 23

Ansvarsförbindelser avser borgensåtagande till Fastigo	694	545
Pensionsförpliktelse VD	1264	1090

NOT 24

EGET KAPITAL	<u>Aktiekapital</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa</u>
Utgående balans enligt balansräkning föregående år	15 000	14 900	126 110	156 010
Erhållna koncernbidrag			131 737	131 737
Skatteeffekt på koncernbidrag			-34 647	-34 647
Årets resultat			-101 567	-101 567
Vid årets slut	15 000	14 900	121 633	151 533

Stockholm den 23 februari 2012

Joakim Larsson
Ordförande

Martin Michel

Olle Andretzky

Aylin Farid

Per Hallerby

Berit Kruse

Ulf Holmlund

Anders Nordstrand
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den

Björn Ohlsson
Auktoriserad revisor