

KORR-EXEMPLAR FÖR SYNPKUNKTER

synpunkter senast 2015-03-23 till jennie.landegren@stadshusab.se

Stockholms Stadshus AB – en del av staden

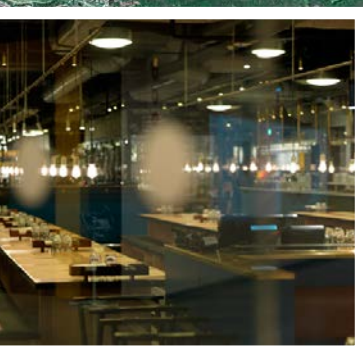
Stockholm i kvällsljus är temat för denna årsredovisning, tiden på dygnet då tempot lugnar ner sig och staden byter skepnad. Stockholm är möjligheternas stad. Här står utveckling och ambition sida vid sida. Staden skapar förutsättningar för de människor som vill leva och bo, arbeta och utbilda sig i Stockholm. Stadens bolag har tillsammans med stadens förvaltningar samarbetat under 2014 för att förverkliga politikens strävan och mål.

Stockholms Stadshus AB är sedan 1991 moderbolag i en koncern, som består av 16 aktiva dotterbolag och två intressebolag. Mer än hälften av bolagen har i sin tur egna dotterbolag – underkoncerner. Stockholms Stadshus AB ägs av Stockholms kommun (Stockholms stad) och fungerar som en sammanhållande funktion för större delen av stadens aktiebolag. Tillsammans med stadens nämnder bildar de kommunkoncernen. Bolagen bedriver kommunal verksamhet genom att erbjuda och leverera service och tjänster åt stadens invånare. Det är ett brett spektrum av tjänster, från bostäder och skolbyggnader, vattenförsörjning, hamnanläggningar och parkeringsverksamhet till turistinformation och kultur. Från sidan 32 kan du läsa mer om varje dotterbolag och dess verksamhet.

Kommunfullmäktige i Stockholms stad har delegerat den operativa ägardialogen för bolagen till moderbolaget Stockholms Stadshus AB:s

styrelse, koncernstyrelsen. Styrelsen består av politiker och speglar mandatfördelningen i kommunfullmäktige. Moderbolaget Stockholms Stadshus AB med dess koncernledning, som består av tjänstemän, ansvarar för den strategiska ledningen och den övergripande utvecklingen av koncernen. Det innebär bland annat styrning, planering och uppföljning så att dotterbolagen genomför kommunfullmäktiges ägardirektiv och uppnår uppsatta mål, samt att de finansiella resurserna används på ett optimalt sätt.

Kommunala bolag styrs av fler lagar än privatägda och publika bolag; de berörs bland annat av aktiebolagslagen, kommunallagen, lagen om offentlig upphandling, offentlighets- och sekretesslagen samt arkivlagen. Vissa bolag omfattas även av annan lagstiftning, till exempel VA-lagen, lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och försäkringsrörelselagen. Från sidan 24 kan du läsa mer om koncernen och stadens bolag.





I samband med majoritetsskiftet i Stadshuset tillträdde Ingela Lindh som bolagskoncernens och moderbolagets nya VD. Ingela innehar även uppdraget som biträdande stadsdirektör för Stockholms stad. Under hösten stod det också klart att Stockholms Stadshus AB:s vice VD sedan 14 år, Per Blomstrand, lämnar över uppdraget till Jonas Schneider. Jonas kommer närmast från Svenska Bostäder där han varit vice VD och tillika VD för Stadsholmen.

En bakåtblick med fokus på framtiden

Den främsta inrikespolitiska händelsen under 2014 var valet. Ett val som förde med sig ett skifte på både riksnivå och i Stockholms stad. För Stockholm innebar valutslaget en majoritet för (S), (MP), (V) och (FI) och resulterade därefter i en budget med ett antal nya mål och utmaningar för ett hållbart framtida Stockholm.

Om någon koncernrelaterad fråga i den nya majoritetens plattform och budget ska lyftas fram särskilt är det bostadsbyggandet. För att åstadkomma resultat i denna del kommer det att krävas en tydlig och kraftfull samordning. Utgångspunkten är också att samtliga aktörer på marknaden, såväl privata som kommunala, små som stora, behöver och vill vara med och bidra. För att staden ska lyckas med 40K-projektet (40 000 lägenheter fram till 2020) kommer det att krävas en bred samsyn inom både politiken och professionen.

Den ekonomiska situationen

under 2014 har varit mycket gynnsam för koncernen som helhet. I bokslutet uppgår resultatet efter finansnetto till drygt 1,1 mdkr och bolagen redovisar en positiv utveckling. De totala investeringsutgifterna för bolagskoncernen uppgår till 10,6 mdkr, vilket är drygt 2,4 mdkr högre än förra året.

Större händelser och projekt under 2014

Året gick i de stora investeringsarnas tecken. Stockholm Vattens projekt Stockholms framtida avloppsrening fick under året startsignal, med ett investeringsbeslut



om 6 mdkr. Projektet innebär att Stockholm Vatten ska bygga ett av världens modernaste avloppsreningsverk i Henriksdal, för att släppa ut betydligt renare vatten i Östersjön, samtidigt som ett stort markområde vid Brommaplan frigörs, där det görs möjligt att planera för bostäder.

Under året genomförde Familjebostäder den första delen av planen för att fortsätta utvecklingen av området kring Älvsjö station. Två industrifastigheter förvärvades för omvandling till cirka 900 bostäder. Familjebostäders andel av projektet bedöms omfatta cirka 450 hyreslägenheter till en investeringsutgift om 1,3 mdkr.

Stockholmshem är i full färd med nyproduktionsprojektet kv. Hornslandet i Norra Djurgårdsstaden, ett av stadens miljöprofilområde, där staden ska vara ett internationellt föredöme för nya stadsutvecklingsprojekt. Projektet innehåller 152 lägenheter, en större livsmedelsbutik och ett antal mindre lokaler. Inflyttning sker etappvis under 2016 och 2017. Stockholmshem följer stadens högt ställda ambitioner för en låg energianvändning.

Svenska Bostäder arbetar för att bygga om Skolfastigheter

i Stockholm AB:s, SISAB, före detta skolfastighet, Vallgossen (S:t Görans Gymnasium) på Kungsholmen, till cirka 236 studentbostäder, förskola med mera. Kvartret ligger utmed S:t Göransgatan på Kungsholmen. Projektet beräknas stå färdigt till vårterminens start 2017 och är ett bra exempel på hur koncernens fastighetsbestånd kan utvecklas och anpassas utifrån Stockholms och stockholmarnas förändrade behov.

Norra Djurgårdsstaden är ett av Stockholms största stadsutvecklingsområden och utgör en betydande del av stadens framtida bostadsförsörjning. För att kunna förverkliga planerna för området, 12 000 bostäder och 30 000 arbetsplatser, behöver staden bland annat omlokalisera verksamhet och frigöra mark. Ett exempel är att Värtabassängen i Värtahamnen fylls igen och piren byggs ut. Den nya piren planeras vara färdig 2016/2017, till en planerad slutkostnad om cirka 2,8 mdkr. Ett annat moment i utvecklingen av området är att oljehanteringen på Loudden behöver utvecklas som depå och oljehamn. Därför har staden beslutat att Stockholms Hamn, i samarbete med Stockholms Stadshus AB och

kommunstyrelsen, ska lämna in en framställan om att häva den del av riksintresset i hamnområdet till Trafikverket och Länsstyrelsen.

Inom arbetet med utvecklingen av Stockholm finns en rad områden som har prioriterats under året, bland annat byggandet av nya bostäder, men även den tillhörande infrastrukturen och servicen, såsom skolor. SISAB har därför under året haft i uppdrag att förvärva Campus Konradsberg på Kungsholmen. Förvärvet skedde under våren, till en köpeskilling om drygt 2 mdkr. Även S:t Erik Markutveckling har engagerats i Stockholms skolutbyggnad, genom förvärv av tomrätten Godsfinkan i Hammarby sjöstad, som ska byggas om till skola av SISAB, enligt plan. Stockholms stad har byggt en ny arena i Globenområdet, som invigdes redan 2013, men som helt färdigställdes under året. Nya Tele2 Arena anses av många vara i världsklass och fick utmärkelsen Årets arena 2014 av TheStadiumBusiness Awards i London. I samma område firade världens största sfäriska byggnad, Ericsson Globe, 25 årsjubileum under året.

Inte lika påtagligt för stockholmarna var att staden överfört



Solceller i Rinkeby: Järva är nu Sveriges solcellstätaste område med drygt 10 000 kvadratmeter solceller.





ARENATORGET KL. 17.14

avfallsverksamheten från trafikkontoret till Stockholm Vatten Avfall, ett nybildat bolag som ägs till 100 procent av Stockholm Vatten Holding. Detta skedde för att åstadkomma en effektiv och miljöanpassad avfallshandling, med en samlad organisatorisk utförare av ”kretsloppstjänster”.

Under sommaren 2014 skedde ytterligare en organisatorisk förändring: Stockholms Stadshus AB köpte kommunstyrelsens aktieinnehav i Fortum Värme Holding samägt med Stockholms stad till ett marknadsvärde om 7,5 mdkr. Det innebär att Fortum Värme numera ingår som ett intressebolag i koncernen Stockholms Stadshus AB.

I samband med skiftet i Stadshuset beslutade den nya majoriteten att avbryta Stockholms stads bostadsrättsombildningar, vilka pågått sedan förra majoritetsskiftet 2006. Totalt har cirka

25 800 lägenheter ombildats under perioden 2006–2014, med en reavinst om cirka 27 mdkr för staden. Under 2014 ombildades 667 lägenheter. Efter valdagen 14 september 2014 beslutade bostadsbolagen att återta 16 erbjudanden med sammanlagt 1 619 lägenheter.

Året som gick var det första helåret efter sammanslagningen av Kulturhuset och Stadsteatern. Verksamheten nådde de högsta biljettintäkterna och publiksiffrorna någonsin. Totalt antal besökare till Kulturhuset vid Sergels Torg var 3,7 miljoner, vilket var cirka 700 000 fler än året innan. Stockholm Visitors Board har flyttat in sin besökarinformationsverksamhet i huset och den ger cirka 400 000 besökare per år.

Stadens övergripande mål

En ny politisk majoritet i kommunfullmäktige innebär en förändrad inriktning för hur Stockholm ska utvecklas. Det

tydliggörs genom de fyra nya övergripande politiska målen som ska förverkligas.

Föregående mandatperiods tre inriktningsmål (Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad, Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras och Stadens verksamheter är kostnadseffektiva) och bolagens arbete under 2014 med att uppfylla dessa redovisas på sidan 19.

Det finns ett antal kommande utmaningar som kräver tydliga strategier för leda staden i den nya riktning som kommunfullmäktige anger.

För stadens, och därmed bolagens, nya mål om *Ett Stockholm som håller samman* är utmaningen en ökad samordning samt utökad och snabbare hantering av stadsutvecklingsplaner för att uppnå en ökad nyproduktion av bostäder, och behovet av tillhörande infrastruktur. En annan del av arbetet är bolagens roll på Stockholms



arbetsmarknad, som kan behöva utvecklas genom nya arbetsformer för bland annat rekrytering av lokal personal i områden under utveckling, unga och personer med utländsk bakgrund med mera.

Målet *Ett klimatsmart Stockholm* måste hantera stadens pågående och kraftiga utveckling, som medför behov av kapacitetsökning i infrastruktur och anläggningar samt en hållbar energianvändning. Många bra projekt är redan genomförda och det är viktigt att utvärdera dessa, både tekniskt och ekonomiskt, och där efter sprida de goda exemplen till stadens övriga bolag, förvaltningar och externa aktörer.

För målet *Ett ekonomiskt*

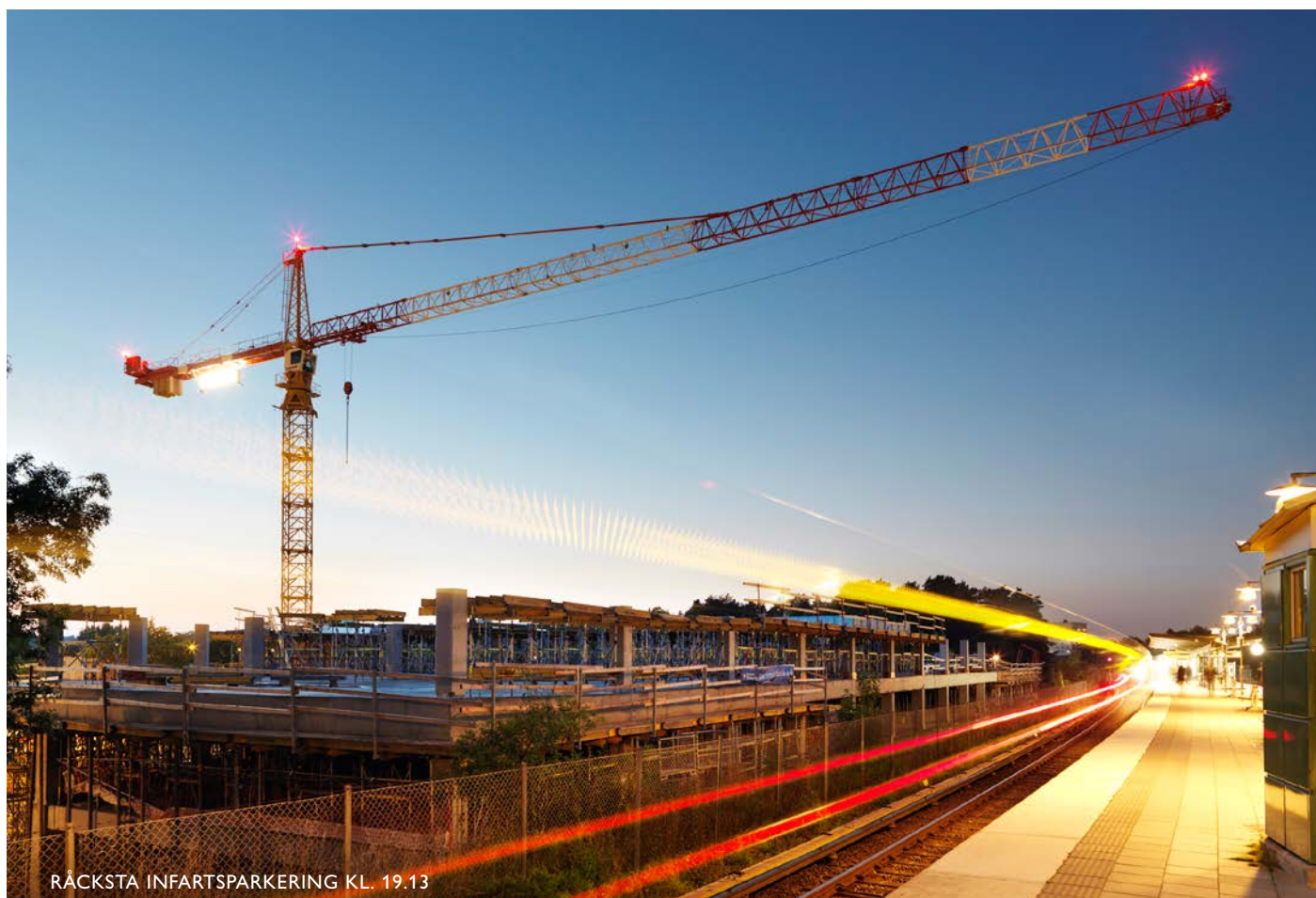
hållbart Stockholm, där staden och bolagen står inför omfattande investeringarna på rekordhöga nivåer gäller det att fokusera på att bibehålla den finansiella stabiliteten. Det behövs ett fortsatt starkt fokus på både kostnads- och intäktssidan för att kunna utveckla stadens funktioner för samtliga stockholmarnas behov.

Målet *Ett demokratiskt hållbart Stockholm* innebär utmaningen att bredda och fördjupa demokratiarbetet och stärka genus- och antisistisk-perspektivet ytterligare.

Samverkan med nya perspektiv

Om stadens organisation som helhet ska kunna möta utmaningarna och fullgöra uppdragen

från den nya politiska majoriteten krävs förändringar. Vi behöver gå i riktning mot en ökad övergripande målstyrning och minskad detaljstyrning. Det handlar om att definiera och samordna samt att gå från ord till konkret handling. För att lyckas krävs också en syn på ledarskap och förändring, som syftar till att skapa engagemang hos medarbetare. I förlängningen kommer helhetsperspektivet att kunna stärka visionen för Stockholms stad. Bolagskoncernen har genomfört ett fantastiskt bra arbete under 2014 och har lagt grunden till stabila verksamheter med en starkt finansiell ställning som gör att vi nu är redo att anta de kommande utmaningarna.



RÄCKSTA INFARTSPARKERING KL. 19.13

PROJEKT UNDER ÅRET



Projekt under året

Under 2014 genomförde dotterbolagen många intressanta projekt. På detta uppslag presenteras ett axplock av dessa.



FOTO: FAMILJEBÄREN



Bitarna faller på plats

Konstnärlig gestaltning är en del i Familjebostäders nyproduktion. Konsten stärker husens identitet och ger ökad trivsel. I maj invigdes det konstverk som elever i årskurs 7 gjort till Familjebostäders nya fastighet Sandhamn i Farsta. Under ledning av en konstpedagog och med inspiration av fastighetens konstverk "Här-Nu" av Jennifer Forsberg skapade eleverna den mosaik som pryder ett av trapphusen.

Välbesökt webbplats på bostadsmarknaden

Under 2014 lanserades Bostadsförmedlingens nya webb. Där samlas alla lediga hyresrätter, tips i bostadssökandet och information om Stockholm som bostadsort. Sedan lanseringen i mitten på juni har trafiken ökat och dagligen har sidan omkring 35 000 besök, vilket är en bra plattform för att matcha bostadssökande med fastighetsägare.



FOTO: COLOURBOX



FOTO: SVENSKA BOSTÄDER

Snabba Hus – mobila hyresrätter för unga vuxna

Konceptet Snabba Hus är utvecklat av Svenska Bostäder och organisationen jagvillhabostad.nu. Det innebär att Svenska Bostäder bygger flyttbara modullägenheter på tomter med tidsbegränsade bygglov. När bygglovet löper ut flyttas de mobila bostäderna till nästa planerade tomt. De arkitekt-ritade modulhusen byggs med hög standard och till en rimlig hyresnivå. Lägenheterna är på 32 kvm och erbjuds via Bostadsförmedlingen till unga vuxna i Stockholm.



Nominerad till Årets Stockholmsbyggnad

Stockholmshems nyproducerade hus på Främlingsvägen i Midsommarkransen var ett av tio finalister som nominerades i Dagens Nyheters och stadsbyggnadskontorets tävling Årets Stockholmsbyggnad. Efter att stockholmarna hade röstat placerade sig de karakteristiska husen med sina fasader i cortenstål på femte plats. Projektet består av kompletteringsbebyggelse av sex mindre hus, med totalt 86 lägenheter, i ett befintligt bostadsområde med smalhus i tegel. Arkitekter är Brunnberg och Forshed arkitektkontor.

FOTO: LINUS FLODIN/BARABILD



Nytt vattenreningsverk i Borsjön

Borsjön är Stockholms reservvattentäkt. Härifrån ska Stockholm Vatten ta dricksvattnet om något händer med vattnet i Mälaren. I sjöns bottensediment finns stora mängder fosfor och kväve, vilket kan leda till att sjöns användning som vattentäkt äventyras. Det nya Borsjöverket, som byggs under 2015, ska pumpa upp vatten från sjöns djup, rena det från fosfor och syresätta sjöbotten – allt för att säkerställa vattenkvaliteten i den viktiga sjön.



FOTO: STOCKHOLM VATTEN

ENERGIAGENTERNA

Energiagenterna är ett pilotprojekt som syftar till att, genom att ta vara på barnens entusiasm och nyfikenhet, minska energianvändningen i SISAB:s bestånd av förskolor i Stockholm. Pilotförsöket genomfördes under en åttaveckorsperiod på den nybyggda förskolan Tabulatorn i Räcksta under perioden oktober–december 2014. Till grund för försöket ligger förstudien LUST, som genomfördes av SISAB under 2013. Förstudien identifierade sex framgångsfaktorer i arbetet kring energisparande beteende i förskolan. 2015 fortsätter pilotprojektet. Följ projektet på Facebook, www.facebook.com/energiagenterna.

FOTO: SISAB



ILLUSTRATION: COLOURBOX

Äntligen fler p-platser

Under våren 2015 öppnar Stockholm Parkering P-hus Räcksta, som ska ha förhyrda p-platser till boende i Vällingby Parkstad samt en infartsparkering. P-huset kommer att ha fem våningsplan med sammanlagt 700 p-platser. Behovet av p-platser i området är stort och därför öppnade bolaget det nedersta planet, med cirka 100 p-platser, för uthyrning redan den 1 december 2014.



Utveckling för ett hållbart växande Stockholm

Med ett fastighetsinnehav på cirka 10,5 miljoner kvm uthyrningsbar yta, till ett marknadsvärde om nästan 140 miljarder kronor, är Stockholms Stadshus AB, genom sina bolag, en av Sveriges största fastighetsägare. Därtill ingår bolag i koncernen, som är några av Sveriges största inom infrastruktur. Under 2014 investerades totalt drygt 10,6 miljarder kronor i olika projekt, där den största delen är kopplad till nyproduktion av bostäder, men även till större infrastrukturprojekt.

Stockholm växer och är på väg att bli en miljonstad. Fram till år 2022 kommer Stockholm att öka med 100 000 invånare. Den växande staden förutsätter fler bostäder och stadens mål är att det totalt, av såväl privata som kommunala aktörer, ska byggas 140 000 nya bostäder till år 2030. Det långsiktiga målet kompletteras även med ett kortsiktigt mål om att bygga 40 000 bostäder fram till 2020.

Nyproduktion

Stadens bostadsbolag, Familjebostäder, Svenska Bostäder och Stockholmshem, har under 2014 haft som årsmål att påbörja byggandet av 1 500 lägenheter. Under 2014 påbörjades bygget av 861 lägenheter, vilket på grund av bland annat uppskjutna, överklagade

eller upphävda detaljplaner, är lägre än målsättningen. Stadens bostadsbolag är dock väl rustade för att under kommande period öka nyproduktionstakten.

Svenska Bostäder har under året drabbats av utdragna överklagandeprocesser och långa väntetider vad gäller detaljplane-processer. Exempelvis förskjuts Hedvig punkthus och kv. Triglyfen, Silvret och Skogsstjärnan samt studentbostäderna "Snabba hus" i Västberga till 2015. Vad gäller antalet färdigställda lägenheter i nyproduktion så förskjuts inflyttningen i projektet Hedvig punkthus i Bromsten till 2015.

Familjebostäder har, inom ramen för projekt belägna i Midsommarkransen, Farsta samt Fruängen färdigställt 135 ►





KVARTERET SÖDERÅSEN, NORRA DJURGÅRDSSTADEN, KL. 16.31



lägenheter. Familjebostäder har även intensifierat arbetet med att se över möjligheter att bygga studentbostäder. Familjebostäder har i dagsläget cirka 3 300 lägenheter i sin projektportfölj, varav 570 studentlägenheter, som planeras bli färdigställda under perioden 2015–2019.

Under 2014 övergick flera av Stockholms shems stora byggprojekt in i skedet att man kan börja boka lägenheter. Bostadsförmedlingen erhöll sammanlagt 588 lägenheter för vidare förmedling, med inflyttning under 2015.

Det är bland annat nya bostäder i Golvläggaren i Årstadal, Töfsingdalen i Norra Djurgårdstaden, Tygeln på Södermalm och på Rubinvägen i Solberga. Under året skedde också den sista inflyttningen i de nya husen med corten-plåtsfasad på Främlingsvägen i Midsommarkransen.

År 2014 har präglats av arbete med att fylla på bostadsbolagens projektportföljer inför kommande nyproduktion. Bostadsbolagen har även genomfört några projektförvärv. Bland annat har Familjebostäder och JM gemensamt förvärvat en kontorsfastighet i Ericssons gamla fabriksområde i Älvsjö under året. Familjebostäder har inriktningen att skapa cirka 480 nya hyreslägenheter i området och kommer därmed att dubblera sitt nuvarande lägenhetsbestånd i området.

Ombildning

Bostadsbolagen har under 2014 haft i uppdrag att erbjuda hyresgäster att ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter. Under året köpte 667 lägenhetsinnehavare i 11 bostadsrättsföreningar sina lägenheter. I samband med höstens politiska skifte i Stockholms stad beslutade den nya majoriteten att avbryta de bostadsrättsombildningar som koncernens bostadsbolag genomfört, enligt beslut 2007 av den tidigare politiska majoriteten.

Upprustning

Koncernens fastigheter genomgår upprustning genom bland annat Stimulans för Stockholm, Järvalyftet och Vision Söderort. Stimulans för Stockholm har dock fasats ut under året och omfattar främst nyproduktion. Under 2014 satsade Svenska Bostäder, Stockholms hem, Familjebostäder och Micasa Fastigheter 822 mnkr genom Stimulans för Stockholm. Av dessa har cirka 500 mnkr satsats i nyproduktion av lägenheter och 322 mnkr har satsats på upprustning och energieffektivisering av det befintliga fastighetsbeståndet, främst i miljonprogramsområden.

Bostadsbolagen har fortsatt att arbeta med Järvalyftet och Söderortsvisionen, där bland annat upprustningar med tydlig miljöprofil genomförs i miljonprogramsområden. Under året

har underhåll, ombyggnad av gårdar, trygghetsinstallationer, tillgänglighetsanpassningar och energieffektiviseringar genomförts. Stadsförnyelseprojektet Hållbara Järva gick i mål 2014. I projektet har sju miljonprogramshus, med sammanlagt 350 lägenheter i Husby, Rinkeby och Akalla renoverats extra klimatsmart. Dessutom har 10 000 kvm solceller satts upp. Kunskapen från projektet kommer att vara till stor nytta för bolagets fortsatta renoveringsarbete och delges hela branschen. Inom ramen för Söderortsvisionen arbetar bostadsbolagen vidare med bland annat trygghetspaket i källarföråd, och fortsätter samarbete med övriga aktörer i söderort kring trygghet, säkerhet samt ”rent och snyggt”.

Äldreboenden

Det ärende om äldreomsorgsbehovet perioden 2013–2040 som äldrenämnden tog fram under våren 2013, visar att staden, med undantag av Hässelby/Vällingby, har ett överskott av vård- och omsorgsplatser till 2032. Detta är en förskjutning på cirka tio år, jämfört med tidigare prognoser. Stockholmaren förväntas hålla sig friskare längre. Dessutom är antalet äldre färre just nu, men antalet som är 80 år och äldre förväntas öka efter 2020, vilket gör att behovet av omsorgsplatser skjuts framåt i tiden. Under de år då behovet av bostäder för

ÅTERGÄRDER GENOMFÖRDA 2014 INOM RAMEN FÖR STIMULANS FÖR STOCKHOLM

Åtgärder	Utfall 2014 i mnkr	% Andel
Nyproduktion	500	61 %
Trygghetsskapande åtgärder	64	8 %
Energieffektiverande åtgärder	100	12 %
Upprustning – standardhöjande åtgärder	143	17 %
Övrigt	15	2 %
Totalt	822	100 %

äldre är lägre, hyr Micasa Fastigheter ut bostäderna till studenter. I Micasa Fastigheters pågående arbete med den långsiktiga fastighetsplaneringen, och det förändrade behovet av framtida vård- och omsorgsboende, har flera projekt som planerades i budgeten omprioriterats. Det betyder att 2014 års investeringar för ombyggnader av fastigheter och gårdar är på en lägre nivå än budget.

Lokaler

I samband med att staden växer, behövs nya arbetstillfällen. Nya och växande företag är en framgångsfaktor. En väg för att skapa grogrund är att stärka Stockholms internationella konkurrenskraft och utveckla staden som besöks- och evenemangsstad. Därtill behöver utvecklingen av Stockholm i alla områden, såväl innerstad som ytterstad, med ett aktivt stadsutvecklingsarbete fortgå, som en mycket viktig del i arbetet för en hållbart växande stad.

I juni 2014 utsågs nya Tele2 Arena till Årets arena vid The StadiumBusiness Awards i London. I sin motivering lyfte juryn bland annat fram att arenan kompletterats med nöjesdestinationen Tolv Stockholm, att det är lätt att ta sig till arenan och arenans höga tekniska nivå. Arenan är enligt juryn ”a blueprint for future sports and entertainment destinations”. Under året har arenan Green-building-certifierats och arbete pågår för att klassificera Tele2 Arena enligt miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad nivå Guld. SGA Fastigheter genomför också marknadsinsatser för att positionera Tolv Stockholm och Arenagaraget ytterligare. Utvecklingen av Tele2 Arena är det första steget i utvecklingen av hela Globen- och Slakthusområdet, den så kallade Söderstaden. Under året firade även

världens största sfäriska byggnad, Ericsson Globe, 25 år.

S:t Erik Markutveckling har som ett led i utvecklingen av Söderstaden under 2014 arbetat med att pröva möjligheter till förvärv och försäljningar för att främja Stockholms utveckling. Under året har tre bolag förvärvats, innehållande fem tomt-rätter, som ligger i Slakthusområdet, Västberga och Hammarby sjöstad. Förvärven innebär att staden får ytterligare rådhighet över fastigheter i Slakthusområdet, inför den kommande stadsutvecklingen av området, samt att staden får möjlighet att erbjuda fler skollokaler i Hammarby sjöstad.

Familjebostäder fortsätter arbetet med att vara en aktiv part i utvecklingen av Rinkeby. Under året har bolaget arbetat vidare med den nya handelsplatsen Rinkebystråket i Rinkeby, med fokus på matkultur. Uthyrning pågår och kontrakt är tecknade för 75 procent av lokalerna. Kulturförvaltningen med sina cirka 120 medarbetare flyttade i slutet av 2014 in i Familjebostäders fastighet i Rinkeby, vilket är ett led i utvecklingen av ytterstaden genom att omlokalisera kommunala verksamheter.

Förskola och skola

Utgångspunkten för stadens verksamheter är att alla barn ska ha samma möjligheter och rätt till välfungerande miljöer, såväl utomhus som inomhus. Detta i kombination med en växande stad bidrar till ett högt tryck på SISAB.

Bolaget bedömer att den långsiktiga efterfrågan för förskole- och skollokaler ökar, vilket medför en fortsatt hög nivå på ny- och tillbyggnation under de kommande åren. Under 2014 har flertalet stadsdelar haft behov av ännu fler förskoleplatser, samtidigt som utbildningsnämnden haft ett ökat behov av skollokaler. För SISAB ▶





kännetecknas år 2014 även av en rad studier och inventeringar av olika behov i skolor och förskolor. Undersökningarna och den tillhörande planeringen är nödvändig för att under kommande år kunna möta den förväntade beställningsökningen.

För att snabbare och mer kostnadseffektivt kunna möta det kommande behovet av nya förskolor har arbetet med "Framtidens förskola" fortsatt 2014. "Framtidens förskola" är en styrka för SISAB, som möjliggör snabbare färdigställande av beställda förskolor. Under hösten 2014 har den första "Framtidens förskola" färdigställts och invigts på Håsjögränd 12 i Hässelby-Vällingby.

Som ett led i att säkra stadens långsiktiga nyttjande ingick SISAB i juni 2014 ett avtal med Akademiska Hus angående ett bolagsförvärv av fastigheter i Konradsberg på Kungsholmen. Genom köpet förvärvade SISAB byggnader för pedagogiska verksamheter om drygt 55 000 kvm. Den största hyresgästen är utbildningsnämnden.

Infrastruktur

Stadens expansion medför även allt högre krav och efterfrågan på en välfungerande infrastruktur; vatten- och avloppsnät, fiber för datakommunikation, parkeringar, uppvärmning och kajplatser.

Stockholm Vatten har under 2014 haft verksamheten vid avloppsreningsverken i fokus för att

säkra en långsiktigt hållbar vattenrening och vattenförsörjning. I maj 2014 fattade kommunfullmäktige ett genomförandebeslut avseende projekt Stockholms framtida avloppsrening, med en investeringsbudget om cirka 6 mdkr. Projektet medför att avloppsvattenet från Bromma och den del av Stockholm som är ansluten till SYVAB leds till Henriksdals Reningsverk, som kommer att bli ett av världens modernaste reningsverk. Som en del av genomförandet av Stockholms framtida avloppsrening har anläggningarna för uppgradering av rötgas till biogas för fordonsbränsle återköpts från Fordonsgas Stockholm AB, i enlighet med kommunfullmäktiges beslut. I samband med förvärvet har avtal tecknats med Fordonsgas Stockholm AB, avseende hyra och drift av anläggningarna.

Kommunfullmäktige beslutade även i maj 2014 att förändra Stockholm Vattens koncernstruktur och överföra stadens avfallsverksamhet till Stockholm Vatten Avfall, ett nybildat bolag som ägs till 100 procent av Stockholm Vatten Holding, även det nybildat.

Investeringsnivån har legat på en hög nivå även för Stockholms Hamnar. Bland verksamhetens största investeringsutgifter återfinns utbyggnaden av den nya Värtapiren, utvecklingsprojektet Kapellskärs Hamn, upprustning av museikajen på Blasieholmen,

utvecklingsprojekt på Frihamnspiren och ombyggnad av lagerhall för Nationalmuseum samt ombyggnad av Bistro och kök i Stora Tullhuset.

Marknaden för Stokab utvecklas positivt i takt med hushållens och företagens allt mer bredbandskrävande datakommunikation och bolaget har därför utifrån kunders efterfrågan investerat i stadens öppna fibernät.

För att avlasta vägnätet i både i den befintliga staden och i nya utvecklingsområden och förbättra framkomligheten har Stockholm Parkerings styrelse under 2014 fattat beslut om att uppföra ett antal nya garage och P-hus. Bland dessa kan nämnas; underjordiskt garage i Fortum Värme tidigare naftalager i den nya stadsdelen Norra Djurgårdsstaden, P-hus i den nya stadsdelen Årstafältet samt ett nytt underjordiskt P-hus inom området Västra Vallhallavägen. Dessa investeringsprojekt finansieras delvis via så kallade Parkeringsköp, det vill säga möjligheten att avtala om tillskapande och samnyttjande av garage/parkeringsytor. Därtill har ett antal parkeringar vid idrottshallar och skolgårdar tillkommit.

Under sommaren 2014 förvärvade Stockholms Stadshus AB stadens andel i Fortum Värme Holding samägt med Stockholms stad, vilket gör att bolagskoncernen numera även inbegriper bland annat fjärrvärmeverksamhet.

FASTIGHETSBESTÄNDET 2014

Användning	Area (m ²)	Antal lgh/lok (st)	Bokfört värde (mnkr)	Verkligt värde* (mnkr)	Hyresintäkter (mnkr)
Bostäder	4 889 382	78 318	45 266	101 416	5 634
Lokaler	4 886 997	8 489	16 661	23 996	3 275
Butiker	277 717	1 623	1 555	2 191	272
Övrigt	412 666	6 132	5 025	10 052	520
Totalt	10 466 762	94 562	68 507	137 655	9 701

* Normalt marknadsvärde exklusive mark Stockholm Vatten

BRUTTOINVESTERINGAR 2014

mnkr	Finansiella anlägg.	Imateriella anlägg.	Pågående anlägg.	Maskiner och inv.	Byggnader	Mark	Summa bokslut
Moderbolaget							
Stockholms Stadshus AB							0
Dotterbolagen							
AB Svenska Bostäder			2 307	1			2 308
AB Familjebostäder			652	7		5	664
AB Stockholmshem			1 350	2	49	25	1 426
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB							0
Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)	1 294		862	2	463	260	2 881
Micasa Fastigheter i Stockholm AB			371		7		378
S:t Erik Markutveckling AB					394		394
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB			87				87
Stockholm Vatten AB			1 427	1		5	1 433
Stockholms Hamn AB			525	5	1	1	532
AB Stokab			93	2			95
Stockholm Stads Parkerings AB			146	1			147
Stockholms Stadsteater AB				6	3		9
Stockholm Business Region AB				9			9
S:t Erik Försäkrings AB							0
S:t Erik Livförsäkring AB	270	3					273
Övriga bolag							
Koncernjusteringar, netto					-42	-41	-83
Koncernen	1 564	3	7 820	36	875	255	10 553

Kommentarer till Bruttoinvesteringar

Bolagskoncernen har en betydande investeringsvolym, som nu ökar successivt. De totala investeringsutgifterna uppgår år 2014 till 10,6 mdkr vilket är drygt 2,4 mdkr högre än föregående år.

Den utökade investeringsvolymen beror bland annat på SISAB:s förvärv av Campus Konradsberg under hösten 2014, enligt beslut i kommunfullmäktige. Köpeskillingen uppgick till drygt 2 mdkr och Konradsberg är ett strategiskt förvärv för att säkra stadens långsiktiga skolplanering. Under året har SISAB genomfört större ombyggnationer i Högalidskolan, Kungsholmens grundskola samt byggt nytt i Mariedal och en konceptförskola i Grimsta.

Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem redovisar en sammanlagd investeringsvolym om 4,9 mdkr. Det motsvarar cirka 47 procent av bolagskoncernens totala investeringar under året. Bostadsbolagen har arbetat med ett stort antal genomförandeprojekt, som innebär nya lägenheter under de närmaste åren. Under 2014 har cirka 890 lägenheter påbörjats, vilket är något lägre än målet om 1 500 lägenheter. Orsaken till förskjutningarna bland annat överklaganden i plan- och tillståndprocesserna. Även vissa underhållsprojekt redovisar fördröjningar. Förskjutningar har medfört att investeringsutgifterna år 2014 är cirka 600 mnkr lägre än budget.

Stockholm Vattens investeringar uppgår till drygt 1 430 mnkr, vilket är en fördubbling i jämförelse med förra året. Investeringar i ledningsnät samt vatten- och avloppsverk uppgår till närmare 900 mnkr. Resterande ökning avser bland annat verksamhetsöverföring från trafikkontoret av renhållnings- och dagvattenanläggningar samt förvärv av biogasanläggningar från Fordonsgas Stockholm AB. Kommunfullmäktige har år 2014 beslutat om att Stockholm Vatten ska genomföra projektet Stockholms Framtida Avloppsrening, som ska ge Stockholm ett av världens modernaste reningsverk i Henriksdal. Investeringssramen uppgår till cirka 6 mdkr och kommer att vara bolagskon-

cernens enskilt största projekt. Under år 2014 har projektet förbrukat drygt 150 mnkr.

S:t Erik Markutvecklings investeringar under året har i huvudsak avsett förvärv av tomt-rätter belägna i Slakthusområdet, Västberga och Hammarby sjöstad. Genom förvärven får staden ytterligare rådighet över fastigheter i dessa områden inför kommande stadsutveckling.

Under 2014 har Micasa Fastigheter fortsatt upprustning och ombyggnad av sina fastigheter i Dalen på Gärdet samt Tunet i Vällingby.

Stockholm Hamnar har arbetat vidare med moderniseringen av Kapellskärs hamn och ombyggnaden av Värtahamnen.



FRAMTIDENS FÖRSKOLA, TABULATORN I RÅCKSTA KL.21.07



Stadens bolag rustar för en hållbar utveckling

Styrningen för staden utgår från stadens långsiktiga vision om hur Stockholm ska utvecklas och utifrån de inriktningsmål som kommunfullmäktige beslutat. Styrsystemet för staden kallas ILS, integrerat system för ledning och uppföljning av verksamhet och ekonomi.

I budgeten för Stockholms stad beslutar kommunfullmäktige om inriktningsmål, mål för verksamhetsområdena, indikatorer och aktiviteter. Indikatorerna mäter måluppfyllelsen. För varje indikator finns ett årsmål och aktiviteterna ska bidra till att målen nås.

För år 2014 beslutade kommunfullmäktige om tre övergripande inriktningsmål för staden:

1. Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök.
2. Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras.
3. Stadens verksamheter är kostnadseffektiva.

I styrsystemet ILS rapporterar stadens verksamheter hur de uppfyller målen. För 2014 redovisar bolagen att de sammantaget uppfyller stadens inriktningsmål utifrån de indikatorer och aktiviteter de har i uppdrag att uppnå och utföra. Fullständiga rapporter finns i det webbaserade verktyget ILS-webb, vilket man kan nå via Stockholms Stadshus AB:s hemsida (www.stadshusab.se).

Inriktningsmål nr 1: Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök
Konjunkturen är fortfarande god i Stockholm. Antalet nystartade företag uppgick till cirka 22 400

under 2014, vilket överträffat målet. Under året har 327 ungdomar fått sommarjobb hos bolagen och 42 har fått praktikplats via Jobbtorg Stockholm.

Under året har bolagen, tillsammans med stadens nämnder, arbetat hårt för att utveckla ett stort antal projekt för att säkra upp kommande nyproduktion. Som exempel kan nämnas Familjebostädernas 1 500 lägenheter i nya markanvisningar. De tre bostadsbolagen har påbörjat 861 lägenheter. På grund av förskjutningar i planprocesser och överklaganden av flera projekt, uppnår bolagen inte målet om 1 500 lägenheter per år. Sedan 2006 har bolagen tillsammans påbörjat cirka 10 400 lägenheter. Bolagen har under året färdigställt 590 lägenheter och nettotillskottet av studentbostäder uppgår till cirka 160.

Sammantaget har cirka 15,3 mdkr satsats i "Stimulans för Stockholm" sedan 2009, varav drygt 4,5 mdkr avser nyproduktion. Nyproduktion som tidigare lagts sedan starten, genom Stimulans för Stockholm, omfattar totalt drygt 2 700 lägenheter. Genom stimulansprogrammet har bolagen kunnat tidigarelägga upprustning och främst bostadsbyggande för cirka 820 mnkr under 2014. De nyproduktionsprojekt som kunnat tidigareläggas under

2014 omfattar cirka 1 140 lägenheter.

Stockholms stad har under 2014 ytterligare höjt ambitionerna för miljöåtgärder och nyproduktion av bostäder för att kunna fortsätta utveckla Stockholm hållbart för alla stockholmare. Bostadsbolagen har därför genomfört stora energieffektiviseringar, som nu ger resultat och som kommer att fortsätta framöver. SISAB har minskat energianvändningen med drygt 5 procent och de flesta bolagen överträffar stadens målsättning. Även Svenska Bostäder pekar på en rekordlåg genomsnittlig energianvändning i bolagets fastigheter. Stadsförnyelseprojektet Hållbara Järva har avslutats och erfarenheterna från klimatsmart upprustning kommer till nytta för bolaget. De omfattande upprustningarna och en ökad andel energieffektiva nya bostäder hos samtliga stadens bostadsbolag börjar nu ge avtryck. Erfarenheterna kan delas vidare med hela fastighetsbranschen för en fortsatt positiv utveckling.

Under 2014 utvecklade Stockholm Parkering förutsättningarna för bättre tillgänglighet på stadens vägnät, genom bland annat ett förslag till modell för samnyttjande av parkeringsplatser och anläggningar genom så kallat P-köp i bland annat Norra



Stationsgaraget, Norra Djurgårdsstaden, Årstafältet och Västra Valhallavägen.

Stadens renhållningsverksamhet har under året bolagiserats och ingår numera i koncernen Stockholm Vatten. Rötgasproduktionen överträffar målsättningen och fortsätter att öka i förhållande till föregående år.

År 2014 har varit det första hela året som Kulturhuset Stadsteatern bedrivit verksamheten i det gemensamma bolaget. Publikciffrorna överträffar målsättningen och under året har även utveckling av de publika ytorna i byggnaden genomförts, bland annat har Stockholm Visitors Board flyttat in med ett centrum för besöksservice, Stockholm Visitors Center. Stockholms besöksnäring fortsätter att öka. Utvecklingen av antalet gästnätter är fortsatt stark och har under året ökat med drygt 8 procent och uppgår till cirka 10,2 miljoner gästnätter.

Inriktningsmål 2: Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras

Bostadsförmedlingen i Stockholm har under året utvecklat sin verksamhet, både i antal förmedlade lägenheter och i antalet kunder i bostadskön, bland annat genom

samarbete med flera kommunala bolag och privata fastighetsägare i flera kommuner. Bolaget har under året fått in nästan 12 000 lägenheter för förmedling, vilket är 18 procent mer än föregående år. Ungefär hälften av lägenheterna kommer från privata fastighetsägare, vilket är rekord. Av dessa har cirka 1 370 förmedlats som studentlägenheter och cirka 800 som ungdomsbostäder. Det är cirka 500 fler än förra året för dessa två grupper och det högsta antalet någonsin. Antalet lägenheter för personer med särskilda behov, såsom trygghets-, försöks- och träningslägenheter var cirka 500, vilket överträffade målsättningarna och är en ökning med cirka 120 lägenheter sedan förra året.

Under 2014 har Stokab fortsatt att bidra till att fler av stadens invånare och företag har fått bättre möjligheter för datakommunikation. Utvecklingen av fibernätet fortgår och efterfrågan på nya fiberförbindelser är fortsatt högt. Antalet levererade förbindelser har uppgått till drygt 2 000, vilket överträffat målsättningen med cirka 18 procent.

Även under 2014 har resultaten i hyresgästundersökningar hos bostadsbolagen förbättrats. Som exempel kan nämnas Svenska Bostäder, som ökat index med

drygt 2 procent, vilket innebär att de nu ligger i topp i Sverige. Service- och trygghetsindex ligger nu kring 80 procent hos de tre bostadsbolagen.

Resultaten i medarbetarundersökningar hos flertalet av bolagen pekar på ett index mellan 76–90 procent, vilket betyder att stadens målsättning om att vara en attraktiv arbetsgivare i huvudsak uppfylls.

Inriktningsmål nr 3: Stadens verksamheter är kostnadseffektiva

Majoriteten av bolagen uppnår och överträffar de budgeterade resultatkraven. Undantagen är företrädesvis Stockholm Vatten, som drabbats av skadestånd på grund av översvämningar i samband med sensommarens kraftiga regn. SGA Fastigheter uppnår inte förväntat resultat på grund av senareläggningen av färdigstället av Tele2 Arena samt en omklassificering av tillgångarna från byggnad till mark. Sedan sommaren 2013 har evenemangsverksamheten pågått, samtidigt som byggprojektet avslutats, vilket medfört ökade kostnader. Den 1 juli tog bolaget över arenan och under 2014 har bland annat fotbollsklubbarna dragit publikrekord till arenan.

På grund av förskjutningar, till följd av överklaganden i plan- och upphandlingsprocesser, har bostadsbolagen inte genomfört den volym investeringar som var målsättningen i budgeten. Den totala investeringsvolymen för bolagskoncernen har under året uppgått till 10,6 mdkr. Investeringsnivåerna är trots detta rekordhöga genom stadens starka utveckling. Projekt som varit tongivande under året är bland annat Stockholm Vattens projekt Stockholms Framtida Avloppsrening, där man stänger reningsverket i Bromma och bygger en ny avloppstunnel till Henriksdal, samt Stockholms Hamnars projekt Värtapiren, med ytterligare kajlägen och ny passagerarterminal.

Samtliga bolag arbetar för att minska sina administrativa kostnader. Micasa Fastigheter och Stockholm Vatten planerar att genomföra flyttar av sina huvudkontor under 2015 för att effektivisera lokalnyttjandet och medverka i utvecklingen av ytterstaden. Huvuddelen av bolagen redovisar en lägre sjukfrånvaro än kommunfullmäktiges mål på 4,1 procent. Genomsnittlig sjukfrånvaro uppgår till cirka 3 procent, med en spridning på mellan 0,5–6,5 procent.

Ett hållbart arbetsliv

Koncernen Stockholm Stadshus AB växer och inför de kommande åren spår man ett ytterligare behov av rekryteringar. Insatser görs för att säkerställa bolagens kompetensförsörjning, bland annat genom nyrekryteringar, kompetensutveckling och traineeplatser. Bolagen präglas generellt av en låg sjukfrånvaro. Satsningar pågår där medarbetarnas hälsa och arbetsmiljö står i fokus. En viktig del av arbetsmiljöarbetet är det jämställdhets- och mångfaldsarbete som bedrivs inom bolagen.

Antalet anställda ökar

I stadens bolag arbetade den 31 december 2014 totalt 2 608 månadsanställda, vilket är en ökning jämfört med samma tidpunkt 2013 då 2 545 personer arbetade i bolagen. Ökningen förklaras bland annat av överföringen av renhållningsverksamheten från trafikkontoret till Stockholm Vatten-koncernen samt helårseffekt av samordningen av Kulturhuset och Stadsteatern.

Medelantalet årsarbetare, enligt avtalad tid, var under året 2 528 (2 392). Mätt som faktiskt arbetad tid var medelantalet årsarbetare 2 222 (2 128). Se faktabeskrivning för definitioner. Utöver denna tid arbetades på timbasis ytterligare motsvarande drygt 97 årsarbeten.

Könsfördelningen inom koncernen som helhet är relativt jämn, 42 % av de anställda är kvinnor. De som arbetar i stadens bolag är i högre grad 30–49 år jämfört med stadens fack- och stadsdelsförvaltningar. Andelen anställda under 30 år är 6 % i stadens bolag, vilket är jämförbart med stadens fackförvaltningar.

Satsningar på hälsa och arbetsmiljö

Sjukfrånvaron ligger stabilt och uppvisar endast små förändringar, 3,5 % (3,3 %). Andelen sjukskrivna som utgörs av långtidssjukfrånvaro (60 dagar eller mer) var 41 %, vilket är en

något högre nivå än föregående år (35 %). Förändringarna är begränsade i antal sjukskrivningar, men slår igenom i statistiken.

Under 2014 genomfördes flera satsningar med fokus på de anställdas hälsa för att minska och förebygga sjukfrånvaron. Bolagen arbetar även löpande med att förbättra medarbetarnas arbetsmiljö, såväl den fysiska som den psykosociala.

Jämställdhet och mångfald

Inom koncernen arbetar bolagen aktivt och målinriktat med jämställdhet och mångfald. Utgångspunkten för arbetet är de jämställdhets-, mångfalds- och likabehandlingsplaner som upprättats av bolagen. Jämställdhets- och mångfaldsperspektivet integreras även i utbildningar och i det dagliga arbetet. Som exempel används kompetensbaserad intervjueteknik för att motverka diskriminering vid rekryteringar.

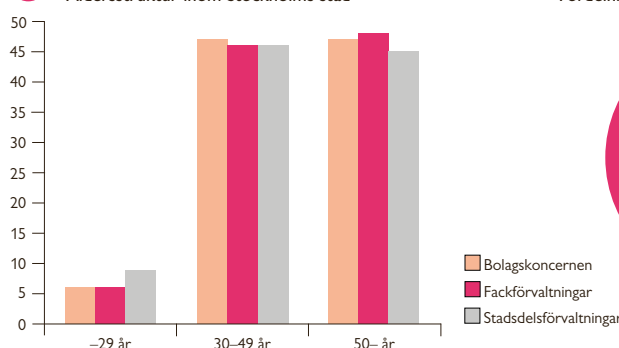
Rekrytering och kompetensförsörjning

Under de kommande åren ser flera av bolagen ett ökat rekryteringsbehov, inte minst på grund av de kommande generationsväxlingarna. Staden satsar även på att pressa tillbaka ungdomsarbetslösheten och att arbeta för att grupper som står långt från arbetsmarknaden ska få möjlighet till olika insatser, med målet om anställning. Flera satsningar görs för att säkerställa kompetensförsörjning och erbjuda olika lösningar för sysselsättning; traineeanställningar, praktikplatser, sommarjobb och lärlingsprogram. Under året har bolagen tagit emot 40 praktikanter via Jobbtorg Stockholm och 327 ungdomar har fått sommarjobb inom bolagskoncernen. I februari 2014 inleddes den andra omgången av Stockholms stads ambitiösa traineeprogram. Cirka 800 personer sökte till programmet och tio personer antogs, varav

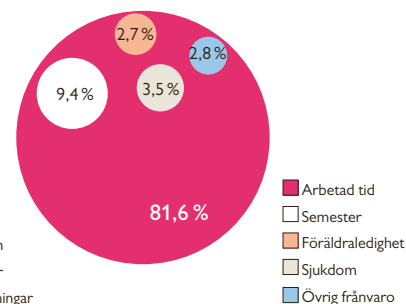
Personalstatistik innehåller många olika begrepp och mått

Inom koncernen används måttet "antal anställda", vilket dock kan mätas på flera olika sätt; som "antal" eller som "årsarbetare". Årsarbetare innebär att man för tillsvidareanställda och visstidsanställda summerar ihop de två gruppernas sysselsättningsgrad. Exempelvis blir två visstidsanställda (deltidsanställda) på 50 % en årsarbetare. Sysselsättningsgraden kan sedan baseras på den "avtalade" eller den "faktiskt arbetade" tiden. Vidare uttrycker "medeltalet årsarbetare" ett genomsnitt under året. De olika måtten på årsarbetare ("avtalad tid" och "faktiskt arbetad tid") kompletterar varandra då de fångar två olika aspekter; den avtalade tiden inbegriper exempelvis sjukskrivna och föräldralediga och visar på de årsarbetare som bolagen har arbetsgivaransvar för. Faktiskt arbetad tid visar däremot hur många årsarbetare som är i tjänst. I statistik skiljer man ofta på "månadsanställda" och "timanställda". "Månadsanställda" omfattar alla tillsvidareanställda och visstidsanställda som är månadsavlönade, medan "timanställda" omfattar de som är timavlönade.

Åldersstruktur inom Stockholms stad



Fördelning av arbetstid inom bolagskoncernen





Vallgossen byggs om till moderna studentbostäder

Svenska Bostäder bygger om gamla S:t Görans gymnasium till studentboende och förskola. Byggnaden som är kulturhistoriskt värdefull ska varsamt byggas om. Totalt blir det 235 studentlägenheter och en utökad förskola, från fyra till åtta avdelningar.

Byggnaden som arkitekt **Lola Geisendorf** ritade 1956 har en särställning inom svensk arkitektur. Den fantastiska entrén med ljushallen i tre våningar, den vackra gymnastiksalen och den väggfasta butiksinredningen är exempel på delar som bevaras. På gården uppförs en mindre byggnad.

På taken skapas terrasser och en ny entré öppnas

mot Mariebergsgatan. Upprustningen av husets utvändiga konstruktioner, material, ytskikt och detaljer till ursprungligt skick kommer att lyfta fram byggnadens särprägel och unika karaktär. Lägenheterna anpassas efter nuvarande fönstersättning. Både torget, ritat av **Walter Bauer**, och grönytorna kommer att rustas upp.

VALLGOSSEN

Huset invigdes 1961 som yrkesskola för hushålls- och sömnadsutbildning. År 1971 övergick skolan till gymnasieskola och har sedan några år tillbaka stått i princip oanvänd. Under dessa år har många tv- och filminspelningar gjorts i huset.

Arkitekt är Léonie "Lola" Geisendorf, som arbetat hos Le Corbusier. Byggnaden har en särställning för sin starka konsekventa och uttrycksfulla arkitektur. Den anses vara ett utmärkt exempel på "the international style" och arkitekten Le Corbusiers arkitekturideal.

Byggnaden är blåklassad av Stadsmuseet och olika specialister har anlitats inför ombyggnaden.

Det stora flertalet av de 235 lägenheterna är på ett rum och pentry. På varje våningsplan skapas gemensamma utrymmen, tvättstugor och förråd. I källarvåningarna byggs cykel- och bilgarage.

I entrén, med den stora ljushallen i tre våningar, planeras för ett café. De olika takterasserna rustas upp som gemensamma ytor.

Om- och nybyggnaden beräknas vara klar för inflyttning 2016/2017.



Skisserna visar hur byggnaden kommer se ut efter ombyggnationen.



Ägarstyrning – koncernen Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB är sedan 1991 moderbolag i en koncern som består av 16 aktiva dotterbolag och två intressebolag. Mer än hälften av bolagen har i sin tur egna dotterbolag och underkoncerner. Stockholms Stadshus AB ägs av Stockholms kommun (Stockholms stad) och fungerar som en sammanhållande funktion för flertalet av stadens aktiebolag.

De folkvalda ledamöterna i kommunfullmäktige (KF) beslutar om frågor som berör alla som bor i Stockholms stad. Ledamöterna utses vart fjärde år då val till kommunen hålls. En representant i KF innebär ett mandat. För att

få majoritet i fullmäktige krävs 51 mandat. Ungefär var tredje måndag sammanträder KF och mötena är öppna för allmänheten. KF fastställer mål och riktlinjer för Stockholms stads verksamheter. KF fastställer bolagens

bolagsordningar och därmed det kommunala ändamålet för bolagens verksamhet. Bolagsordningen får inte ändras utan KF:s medgivande. KF ska även ta ställning till beslut som är av större vikt eller principiell karaktär, till exempel bolagsförsäljningar eller investeringsbeslut över 300 mnkr. KF väljer samtliga ledamöter i de kommunala bolagens styrelser, om inte lagstiftningen anger andra former eller om bolaget inte är helägt av staden. Bolagens styrelser och verkställande ledningar har det operativa ansvaret för att KF:s beslut verkställs.

Bolagsstämman är det högsta beslutande organet i bolaget, där aktieägarna utövar sin rätt att besluta i bolagets angelägenheter. Kommunstyrelsen som, enligt § 6:1 kommunallagen, har uppsiktsplikt över bolagen, utser ombud till årsstämman och extra bolagsstämma för moderbolaget Stockholms Stadshus AB. Koncernstyrelsen, styrelsen i Stockholms Stadshus AB, utser årligen ombud till såväl årsstämmor som extra bolagsstämmor i dotterbolagen.

Ägardirektiven för bolagen fastställs av KF i samband med beslut om budget för Stockholms stad. Uppföljning av direktiven sker löpande under året och i årsredovisningen. KF:s ägardirektiv för Stockholms Stadshus AB är bland annat att svara för övergripande utveckling, strategisk planering och löpande översyn av bolagskoncernen. Stockholms Stadshus AB ska även utöva ekonomisk kontroll och följa upp bolagens verksamheter samt utveckla effektivare styrformer och samspel mellan ägare, koncernledning och dotterbolag. Koncernens bolag revideras dels av auktoriserade revisorer och dels av lekmannarevisorer som är utsedda av KF. Koncernens bolag finns angivna i not **XX** och nyckeltal för koncernen finns på sidan **XX**.

Medarbetare vid moderbolaget

I moderbolaget finns åtta personer, som svarar för koncernövergripande frågor, för att ägardirektiv verkställs samt att verksamheterna inom koncernen koordineras och följs upp. Förutom uppföljning av att bolagen uppnår satta mål och genomför KF:s ägardirektiv, samordnar moderbolaget rapportering och erbjuder stöd till de enskilda dotterbolagen vid exempelvis investerings- eller finansieringsbeslut, beskattningsfrågor samt ekonomiska och administrativa frågor.



Längst fram, från vänster: Ingela Lindh, VD (tillika biträdande stadsdirektör Stockholms stad), Jennie Landegren, administrativ sekreterare, Susanna Höglund, koncerncontroller, Inger Johansson Kjaerboe, ekonomidirektör. Längst bak, från vänster: Sara Feinberg, administrativ direktör, Jonas Schneider, vice VD, Andreas Jaeger, koncerncontroller, Christian Nyström Schraml, bolagsjurist (tillika stadsadvokat Stockholms stads juridiska avdelning).





RESULTAT PER BOLAG

Resultat efter finansiella poster (mnkr)	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Moderbolaget						
STOCKHOLMS STADSHUS AB	1 239	3 647	3 647	1 576	438	402
Realisationsvinster					25	
Varav utdelning från dotterbolag	976	3 372	3 372	1 310	123	31
Dotterbolagen						
AB SVENSKA BOSTÄDER (K)	345	406	383	305	318	217
Stimulans för Stockholm	-175	-125	-500	-465	-445	-360
Realisationsvinster	161	522	522	1 376	480	3 891
AB FAMILJEBOSTÄDER (K)	428	191	238	233	195	101
Stimulans för Stockholm	-17	-17	-133	-184	-198	-174
Realisationsvinster	456	563	563	1 171	534	2 138
AB STOCKHOLMSHEM (K)	285	243	251	332	216	124
Stimulans för Stockholm			-143	-241	-199	-194
Realisationsvinster		57	57	388	203	1 657
BOSTADSFÖRMEDLINGEN I STOCKHOLM AB	4	8	8	9	9	12
SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AB (K)	8	13	-2	-18	-10	-18
Stimulans för Stockholm		-20	-20	-82	-140	-80
Realisationsvinster	27					11
MICASA FASTIGHETER I STOCKHOLM AB	93	-15	34	-74	-67	-74
Stimulans för Stockholm			-55	-61	-70	-200
Realisationsvinster	205					
S:T ERIK MARKUTVECKLING AB (K)	28	57	30	25	10	8
STOCKHOLM GLOBE ARENA FASTIGHETER AB (K)	-1 187	-155	-156	-79	-84	-64
STOCKHOLM VATTEN AB (K)	17	-44	-65	42	-41	-20
Realisationsvinster						45
STOCKHOLMS HAMN AB (K)	108	115	106	109	107	71
AB STOKAB (K)	188	175	175	174	171	168
STOCKHOLMS STADS PARKERINGS AB	68	48	67	58	28	31
Stimulans för Stockholm			-20	-20	-20	-19
STOCKHOLMS STADSTEATER AB	-330	-286	-286	-222	-219	-215
STOCKHOLM BUSINESS REGION AB	4	2	2	1	0	1
S:T ERIK FÖRSÄKRINGS AB	-5	0	0	38	33	21
S:T ERIK LIVFÖRSÄKRING AB	37	90	90	62	-166	54
STOCKHOLMS STADS UTREDNINGS- OCH STATISTIKKONTOR**						6
ÖVRIGA BOLAG	0	0	0			
Koncernjusteringar, netto	-1 022	-3 450	-3 440			
Resultat dotterbolagen	965	2 025	1 354	3 006	923	7 217
Intressebolag						
MÄSSFASTIGHETER I STOCKHOLM AB***	16	-7	-13			
AB FORTUM VÄRME SAMÄGT MED STOCKHOLMS STAD****	124					
Resultat koncernen totalt	1 105	2 018	1 341	3 006	923	7 217
varav realisationsvinster, netto	834	1 116	1 116	2 827	1 185	7 492
varav Stimulans för Stockholm	-192	162	-816	-1 053	-1 072	-1 026
Resultat exkl. realisationsvinster	271	902	224	179	-263	-275

Notering: Dotterbolag med beteckningen (K) har underkoncerner.
 Realisationsvinster över 10 mnkr särredovisas för respektive bolag.
 * Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsboksutgåvan 2014 med anledning av K3-regelverket.
 ** Bolaget såldes 2011-06-01.
 *** Stockholms stads andel om 50,4 %, förvärvades år 2013.
 **** Stockholms stads andel om 49,9 % förvärvades år 2014.



Kommentarer till resultat per bolag

Resultatutvecklingen i koncernen Stockholm Stadshus AB är positiv. År 2014 redovisar bolagskoncernen ett resultat, efter finansnetto, på drygt 1,1 mdkr. I resultatet ingår jämförelsestörande poster såsom realisationsvinster med 834 mnkr och en nedskrivning om 1 mdkr.

Realisationsvinsterna är en effekt av de försäljningar av fastigheter som genomförts under året hos Svenska Bostäder, SISAB, Familjebostäder, och Micasa Fastigheter.

Nedskrivningen beror på omklassificering av anläggningstillgångar från byggnad till mark inom SGA Fastigheter. Nedskrivningen av fastigheten möts av en uppskrivning på mark om 1 mdkr. Uppskrivningen redovisas över balansräkningen, eget kapital och påverkar till skillnad från nedskrivningen inte resultatet. Omklassificeringen beror på att Tele2 Arena, som nu är färdigställd, enligt tidigare beslut delvis ska finansieras genom försäljning av byggrätter. Försäljningen är förskjutet i tiden beroende på att stadens planering av hela Slakthusområdet ännu inte är slutförd.

Koncernens resultat efter finansnetto är fortsatt positivt. Flera av koncernens bolag redovisar något högre resultatnivåer, både i jämförelse med föregående år och i jämförelse med budget.

Det positiva underliggande resultatet beror till stor del på införandet av ett nytt redovisningsregelverk BFNAR 2012:1 (K3) och att underhållsinsatserna inom ramen för Stimulans för Stockholm avslutats 2013. En annan faktor till resultatförbättringen är ränteutvecklingen som bidragit till lägre räntekostnader för de bolag som lånar.

Bolagskoncernen har under år 2014 infört det nya regelverket

K3, som gäller från och med räkenskapsår 2014 och som omfattar samtliga majoritetsägda bolag. Den största förändringen, i jämförelse med tidigare regler, är att krav ställs på att komponentavskrivningar ska tillämpas avseende materiella anläggningstillgångar som fastigheter. Det medför att underhållsåtgärder i större utsträckning än tidigare kommer att aktiveras, vilket till en början ger en positiv ökning av resultatnivån. Även år 2013 har räknats om enligt K3. Omräkningen innebär en resultatförbättring med 678 mnkr i förhållande till tidigare regelverk. Den främsta orsaken till det förhöjda resultatet är att de stimulansåtgärder som resultatfördes förra året har aktiverats i den omräknade versionen.

Bostadsbolagen redovisar ett starkare resultat i jämförelse med föregående år, exklusive realisationsvinsterna. Det är en effekt av K3 och att Stimulans för Stockholm avslutas. Andra faktorer som påverkat resultatet positivt är den milda vintern, förskjutningar i investeringsvolymen och sänkt räntenivå som påverkat finansnettot positivt. Svenska Bostäder har under året fortsatt med upprustningsinsatserna i Järvalyftet.

SISAB redovisar ett bättre resultat än föregående år. Det beror på realisationsvinster om netto 18 mnkr och att driftkostnader är lägre än tidigare, beroende på energieffektiviseringar och den varma vintern.

Micasa Fastigheter redovisar ett förbättrat resultat i jämförelse med förra året. Det är poster av engångskaraktär som realisationsvinster och återbetalning av skatt som påverkat resultatet

positivt. Bolaget redovisar en realisationsvinst om 204 mnkr, som till största delen beror på försäljningen av Ceremonien 5 i Bromma. Bolaget har under flera år fått återbetalning av tidigare års fastighetsskatt, som avser bolagets bestånd av specialfastigheter. I årets bokslut uppgår återbetalningen till 63 mnkr. Bolaget redovisar lägre kostnader för Äldrelyftet, genom att flera underhållsprojekt aktiverats och redovisas över investeringsbudgeten.

SGA Fastigheter redovisar 2014 ett underskott om -187 mnkr exklusive nedskrivningen, vilket är 30 mnkr högre än föregående år. Ökningen beror på kostnader för avskrivningar och räntor.

Stockholm Vatten redovisar, i jämförelse med föregående år, ett förbättrat resultat om drygt 80 mnkr. I föregående års resultat redovisades en avsättning som en jämförelsestörande post, beroende på en dom i VA-nämnden, som innebär att bolaget skulle få lägre taxa för dagvattenhantering för våghållarna. Domen är överklagad av Stockholm Vatten.

Stockholm Vatten har efter beslut i kommunfullmäktige genomfört ett inkråmsförvärv av stadens renhållningsverksamhet under året. Förvärvet innebär omslutningsförändringar både för kostnader och intäkter för Stockholm Vatten.

Stockholms Hamnar redovisar, i likhet med föregående år, ett fortsatt starkt resultat. Det beror på lägre kostnader för underhåll och snöröjning. Räntekostnaderna är lägre än förväntat, på grund av räntenivån och förskjutningar av investeringar.

Stockholm Parkering och Stokab redovisar ökade positiva resultat. Resultatet förklaras för Stockholm Parkering av att omsättningen ökat för hyrda parkeringsplatser och besöksparkeeringar. Stokabs resultat förklaras av ökad orderingång.

Stockholms Stadsteater har, i jämförelse med föregående år, ökat underskottet med 44 mnkr till -330 mnkr. Avvikelsen är en helårseffekt av att Kulturhuset och Stockholms Stadsteater från och med halvårsskiftet 2013 är en gemensam kulturinstitution.

Moderbolaget Stockholms Stadshus AB:s resultat, exklusive utdelningar, är 12 mnkr lägre än föregående år. Det beror på lägre räntetäkter.

Utdelningen från dotterbolagen uppgår till 976 mnkr, varav 972 mnkr från bostadsbolagen. Utdelningen från Stockholm Vatten uppgår till 4 mnkr. Utdelningen ger ingen resultat effekt för bolagskoncernen som helhet. Det beror på att utdelningen är en intern transaktion inom koncernen, som elimineras under posten "Koncernjusteringar" i resultatsammanställningen. Övriga koncernjusteringar avser i huvudsak planmässiga avskrivningar på övervärden i koncernen. Stockholms Stadshus AB har under år 2014 förvärvat stadens aktieandel, som motsvarar 49,9 procent, i bolaget Fortum Värme Holding samägt med Stockholms stad.

Fortum Värme Holding samägt med Stockholms stads resultatandel för sista halvåret 2014 uppgår till 124 mnkr. Det andra intressebolaget Mässfastigheter i Stockholm redovisar ett överskott om 16 mnkr.



KONCERNEN I SAMMANDRAG

Finansiella nyckeltal (mnkr om ej annat anges)	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Rörelseintäkter	13 550	12 953	12 953	12 499	12 079	12 158
Resultat efter finansiella poster	1 105	2 016	1 341	3 006	923	7 217
Skatt enligt resultaträkningen			288	500	278	2 008
Årets resultat	733	2 018	1 050	2 503	642	5 206
Avkastning på totalt kapital %	2,6	3,6	1,6	5,1	2,6	11,8
Avkastning på sysselsatt kapital %	4,7	7,1	2,9	11,0	5,8	28,9
Avkastning på eget kapital %	1,7	8,6	2,1	8,6	1,5	12,1
Räntetäckningsgrad	1,9	2,8	1,2	3,9	1,9	7,9
Vinstmarginal %	8,2	14,9	10,4	24,0	7,6	59,4
Antal anställda	2 528	2 392	2 392	2 307	2 379	2 498
Bruttoinvesteringar	10 553	8 730	8 112	9 419	8 567	8 022
Anläggningstillgångar	100 764	85 760	85 056	80 056	74 945	69 454
Omsättningstillgångar	1 961	2 144	2 139	1 700	2 223	1 725
Minoritetsintresse	40	33	28	25	21	20
Eget kapital	56 724	48 454	47 919	48 769	46 936	46 294
Räntebärande skulder (brutto)	50 191	43 773	43 773	36 616	33 362	28 563
Balansomslutning	102 725	87 904	87 195	81 756	77 168	71 179
Soliditet %	55,4	55,2	55	59,7	60,9	65,1
Skuldsättningsgrad	0,8	0,9	0,9	0,7	0,7	0,6

* Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsbokslut 2014 med anledning av K3-regelverket.

Definition av nyckeltal

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader dividerat med balansomslutning, minskat med icke räntebärande skulder inklusive uppskjuten skatt.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster och avdrag för schablonskatt dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Vinstmarginal

Resultat efter finansiella poster dividerat med rörelseintäkterna.

Antal anställda

Medelantalet årsarbetare enligt avtalad tid. Årsarbetare innebär att tillsvidareanställdas och visstidsanställdas sysselsättningsgrad summeras. Avtalad tid inbegriper till exempel sjukskrivna och föräldralediga och visar på de årsarbetare man har arbetsgivaransvar för.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen, enligt koncernbalansräkningen. I eget kapital ingår kapitalandelen av obeskattade reserver.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.



Kommentarer till Koncernen i sammandrag

Koncernen Stockholms Stadshus AB redovisar en omsättning på 13 550 mnkr. Det är en ökning med cirka 600 mnkr jämfört med föregående år. Den största ökningen redovisar Stockholm Vatten. Ökningen uppgår till drygt 250 mnkr och beror på bolagets förvärv av stadens renhållningsverksamhet vid halvårsskiftet 2014. Flera av fastighets- och infrastrukturbolagen redovisar omsättningsökningar i storleksordningen 15–60 mnkr, vilket beror på nyproduktion, förvärv av fastigheter och en högre ordergång.

Resultat efter finansnetto för koncernen, uppgår till 1 105 mnkr. I resultatet ingår reavinsterna med närmare 834 mnkr. Det har uppkommit genom bostadsbolagens försäljningar av fastigheter under 2014. Årets resultat

uppgår till 733 mnkr. Aktuell skatt på årets resultat uppgår till 474 mnkr. Balansslutningen uppgår till 103 mdkr. I jämförelse med föregående år är det en ökning med 14,8 mdkr. Det beror på att anläggningstillgångar i fastigheter och mark, ökat med drygt 7 mdkr. Stockholms Stadshus AB har dessutom förvärvat stadens andel i Fortum Värme samägt med Stockholms stad. Förvärvet har skett genom en apportemission till ett värde av 7,5 mdkr, vilket även påverkar det egna kapitalet. Det egna kapitalet i koncernen uppgår till 56 764 mnkr och har ökat med drygt 8 000 mnkr, i jämförelse med föregående år.

Soliditeten är fortsatt hög och uppgår oförändrat till 55 procent, i jämförelse med föregående år. Investeringsnivån i bolagskoncernen är omfattande

och har ökat med 1,8 mdkr. Vid sidan av bostadsbolagens nyproduktion är en bidragande orsak till årets investeringsvolym satsningarna inom Stockholms Hamnars och Stockholm Vattens infrastrukturprojekt. SISAB:s förvärv av fastigheten Campus Konradsberg för skoländamål uppgår till drygt 2 mdkr och ökar investeringsvolymen med motsvarande belopp. De goda resultat som bolagen redovisat under senare år är ett bra utgångsläge för fortsatta satsningar på investeringar i nyproduktion av lägenheter och infrastruktur. Antalet anställda har ökat i koncernen. Det beror framförallt på att stadens renhållningsverksamhet har förvärvats av Stockholm Vatten Holding.



BOKSLUTSDISPOSITIONER KONCERNEN ÅR 2014

tkr	Lämnade koncern- bidrag	Erhållna koncern- bidrag	Lämnade aktieägar- tillskott	Erhållna aktieägar- tillskott	Utdelning Stadshus AB koncernen	Utdelning Stockholms stad
Moderbolaget						
Stockholm Stadshus AB	-259 585				-1 000 000	1 000 000
Dotterbolagen						
AB Svenska Bostäder					16 663	
AB Familjebostäder					1 441	
AB Stockholmshem					1 651	
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB						
Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)						
Micasa Fastigheter i Stockholm AB						
S:t Erik Markutveckling AB	-28 808					
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB		188 000				
Stockholm Vatten AB						
Stockholms Hamn AB						
AB Stokab	-161 000					
Stockholm Stads Parkerings AB	-68 900					
Stockholms Stadsteater AB		330 293				
Stockholm Business Region AB						
S:t Erik Försäkrings AB						
S:t Erik Livförsäkring AB						
Övriga bolag						
Koncernjusteringar						
	-518 293	518 293	0	0	-980 245	1 000 000



Kommentarer till Bokslutsdispositioner

Bolagskoncernens samlade resultat är positivt i bokslutet för 2014. Dotterbolagen SGA Fastigheter och Stadsteatern redovisar negativa resultat. För att täcka dessa förluster erhåller bolagen koncernbidrag från andra bolag i koncernen som har ett positivt resultat. Koncernbidragen uppgår till sammanlagt 518 mnkr.

Utdelning från bostadsbolagen uppgår till närmare 20 mnkr, enligt § 3 i lagen om allmännyttiga bostadsaktiebolag. Utdelningen avser avkastning på bolagets grundkapital. Koncernbidragen bokförs i bokslutet för år 2014, till skillnad från utdelningen, som redovisas först året efter. Den budgeterade utdelningen till staden uppgår till 1 000 mnkr i

budget 2015. Stadens utdelning är dock preliminär och slutligt beslut om utdelning tar kommunfullmäktige i samband med beslut om tertialrapport 2. Det innebär att staden kan avstå eller begränsa utdelningen om den ekonomiska situationen medger. Alltsedan år 2011 har kommunfullmäktige varje år tagit beslut om att avstå från utdelning. År 2014 har kommunfullmäktige beslutat om att begränsa utdelningen till 500 mnkr, istället för den budgeterade utdelningen på 1 000 mnkr.

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ger ytterligare möjligheter att ianspråkta delar av överskott från verksamheten, till vissa ändamål. Kommunfullmäktige har våren 2014 beslutat om efterutdelning

om 950 mnkr från bostadsbolagen med anledning av 2013 års bokslut. Enligt fullmäktiges beslut har 450 mnkr av dessa delats ut till staden, för integrations- och bostadsfrämjande projekt och åtgärder.

Tidigare års efterutdelningar har överklagats. Högsta förvaltningsdomstolen har under hösten 2014 beslutat att inte meddela prövningstillstånd i ärendet, gällande kommunfullmäktiges beslut år 2012, om efterutdelningar av 2011 års bokslut.

Förvaltningsrätten och därefter Kammarrätten har inte medgivit prövningstillstånd avseende kommunfullmäktiges beslut år 2013 om efterutdelningar från bostadsbolagen med anledning av 2012 års bokslut. Kammarrättens dom har överklagats.

DOTTER- BOLAGEN





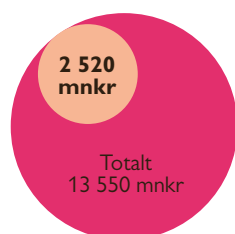
Svenska Bostäder

Svenska Bostäders arbete har under året präglats av ett omfattande upprustningsprogram, nybyggnation och strävan till att erbjuda hyresgästerna en förvaltning i toppklass. Bolagets satsning på konceptet Snabba Hus kommer ge många unga stockholmare en bostad.

Svenska Bostäder ska bidra till stadens försörjning av nya hyresrätter. Det är en viktig uppgift. Bolaget spelar en aktiv roll i flera av stadens utvecklingsområden såsom Norra Djurgårdsstaden och Annedal. Under 2014 började Svenska Bostäder bygga 375 lägenheter i nya energisnåla hus. Bolaget kommer under 2015 att färdigställa 363 lägenheter.

Konceptet Snabba Hus är ett samarbete mellan Svenska Bostäder och organisationen

Bolagets andel av koncernens omsättning



jagvillhabostad.nu. Det innebär att Svenska Bostäder bygger ungdomslägenheter på tomter med tillfälligt bygglov. De arkitektridade mobila modulhusen har hög standard och kvalitet och erbjuds till bostadslösa unga vuxna i Stockholm.

I Järva pågår en intensiv upprustning med ombyggnad och renovering av gårdar och hus i nära samarbete med hyresgästerna. Svenska Bostäder är en stor fastighetsägare i området och värnar om stadsdelarnas utveckling med fokus på hyresgäster och boendemiljö. Bolaget har också varit med och bidragit till att stadsdelen har fått den största solcells-satsningen hittills i norra Europa. Stadsförnyelseprojektet Hållbara Järva avslutades under året och fick första pris för hållbar stadsutveckling i årets Sweden Green Building Awards.



Svenska Bostäders gård vid Brännkyrkagatan 68–76.

FOTO: PETER LINDÉN

Boendediologen i Hässelby-Vällingby är en del av ytterstads-satsningen för att göra stadsdelen mer attraktiv för invånarna och lokalhyresgästerna. Dialogdagar genomfördes under 2013. Under 2014 bjöd bolaget in till återkoppling på dialogerna där åtgärder och aktiviteter presenterades för boende i Hässelby Gård och i Grimsta.

Bolagets kundnöjdhet fortsätter att öka. Resultatet av den årliga kundundersökningen bekräftar att det systematiska upprustningsarbetet och det enhetliga, målstyrda förvaltningsarbetet uppskattas av hyresgästerna. Svenska Bostäder är på god väg mot ett av de viktigaste målen: Storstockholms nöjdaste hyresgäster.

» Under 2014 började bolaget bygga 375 lägenheter i nya energisnåla hus.

Svenska Bostäder äger och förvaltar drygt 25 000 lägenheter, 4 000 lokaler samt fem affärscentra. Bolaget har under sina 70 år utvecklat och byggt nya stadsdelar, bostadsområden och hem. I vårt bestånd finns allt från student- och forskarlägenheter till seniorboende. Genom dotterbolaget Stadsholmen förvaltar vi dessutom stadens allra finaste kulturarv – 1 631 lägenheter och 796 lokaler.

Pelle Björklund, VD



SB
Svenska Bostäder

NYCKELTAL

	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Rörelsesintäkter, mnkr	2 520	2 481	2 481	2 524	2 534	2 636
Rörelseresultat, mnkr	452	873	475	1 269	363	3 782
Resultat efter finansnetto, mnkr	331	804	406	1 216	353	3 748
Avkastning totalt kapital, %	2,4	9,7	2,8	8,2	2,4	25,5
Soliditet, %	64,1	70,9	70,7	82,0	82,3	87,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	12,0	6,5	23,2	27,3	82,6
Balansomslutning, mnkr	19 875	18 109	17 711	16 545	15 795	14 588
Bruttoinvesteringar, mnkr	2 307	2 238	1 887	2 145	2 018	1 483
Avskrivningar, mnkr	-540	-487	-534	-515	-492	-466
Medelantalet årsarbetare, st	263	264	264	275	298	362

* Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsbokslut 2014 med anledning av K3-regelverket



Familjebostäder

Bolaget har under året prioriterat en fortsatt utveckling och förstärkning av servicen till hyresgästerna. Ett flerårigt arbete för att öka nyproduktionen ger resultat och visar en god prognos för ökat antal byggstarter de kommande åren.

Årets kundundersökning visar att hyresgästerna trivs med sitt boende och med Familjebostäder som hyresvärd. Närmare 94 procent kan tänka sig att rekommendera bolaget och 82 procent är nöjda med bolagets service. För att ytterligare höja kundnöjdheten har bolaget initierat en rad samverkande utvecklingsprojekt inom området kund och service. Ny felanmälanprocess, ny webbplats med förbättrade e-tjänster och vidareutveckling av kundservice förstärker enhetlig hantering och ökar effektiviteten.

Bolaget har investerat i fibernätsanslutning till alla fastigheter för att erbjuda hyres- och lokalhyresgäster ett brett utbud av bredband, tv och telefoni med hög kapacitet. Under året tillträdde en ny kommunikationsoperatör vilket inneburit uppgradering av fibernätets prestanda och breddning av tjänsteutbudet.

Kulturförvaltningen och Familjebostäder flyttade under hösten till gemensamma lokaler i Rinkeby. Förvaltningens nytabletering ligger vid Rinkebystråket, där bolaget öppnar en ny handelsplats 2015, vilket kommer att ge fler arbetsplatser i området. Uthyrningsarbetet för stråket var framgångsrikt och över 70 procent av lokalytan är redan kontrakterad.

I nuläget har bolaget projekt

i planering, som kommer att ge minst 3 300 nya bostäder fram till 2022. Utökade förvärvsinsatser har gett goda resultat och under året har Familjebostäder erhållit 1 013 nya markanvisningar. Under våren förvärvades Kabelverket i Älvsjö Centrum, i samarbete med JM AB. Här kommer bolaget att uppföra cirka 480 hyresrätter. I nära anslutning ligger ytterligare två nyproduktioner; Sandaletten med 157 hyresrätter och Prästgårdshage med 70 studentbostäder. Alla dessa projekt kommer att utgöra en ny årsring i Älvsjö, samlat under namnet Älvsjöstaden.



Bolagets solceller Rinkeby en del av norra Europas största solcellssatsning.

FOTO: GUSTAV KÄSNER

» I nuläget har bolaget projekt i planering som kommer att ge minst 3 300 nya bostäder fram till 2022.

Bolagets andel av koncernens omsättning

1 725 mnr

Totalt
13 550 mnr



Familjebostäder har i uppdrag att förvalta och bygga fastigheter och lokaler. Bolaget verkar för dagens och morgondagens kunder med engagemang, kundnytta, affärsmässighet och nytänkande i fokus. 40 000 stockholmarna har sitt hem i bolagets 353 fastigheter, med ett samlat marknadsvärde om 26,3 miljarder. För att möta Stockholms tillväxt byggstartar bolaget minst 2 500 nya hyresrätter de kommande tre åren.

Lars Björk, tf VD



FAMILJEBOSTÄDER

NYCKELTAL

	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Rörelsesintäkter, mnr	1 725	1 691	1 691	1 773	1 713	1 724
Rörelseresultat, mnr	986	836	767	1 312	606	2 137
Resultat efter finansnetto, mnr	867	736	667	1 221	531	2 065
Avkastning totalt kapital, %	7,2	12,1	5,8	10,6	5,0	18,5
Soliditet, %	63,5	60,7	60,5	73,5	72,8	72,3
Räntetäckningsgrad, ggr	8,1	8,2	7,6	14,4	7,9	27,1
Balansomslutning, mnr	13 582	13 895	13 841	12 726	12 352	11 926
Bruttoinvesteringar, mnr	665	1 163	1 163	1 366	1 249	2 069
Avskrivningar, mnr	-304	-286	-265	-274	-253	-224
Medelantalet årsarbetare, st	276	277	277	267	267	288

* Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsbokslut 2014 med anledning av K3-regelverket



Stockholmshem

Under året startade Stockholmshem flera pilotprojekt inom nyproduktion, upprustning och stadsdelsutveckling. Bolagets plusenergihus utsågs till bästa förslag i hård konkurrens med 15 andra byggherrar och ska nu byggas i Norra Djurgårdsstaden.

Nyproduktionen är ett fortsatt viktigt och prioriterat uppdrag och över 480 bostäder byggstartades under året. Totalt pågick nyproduktion av 1 375 lägenheter och drygt 150 lägenheter blev inflyttningsklara i Midsommarkransen, Västertorp och på Södermalm. Samtidigt som det är viktigt att hålla en hög takt i nyproduktionen är det nödvändigt att utveckla nya effektiva koncept för att öka hållbarheten, såväl miljömässigt och ekonomiskt som

socialt. Stockholmshem startade därför flera utvecklingsprojekt under året.

Ett spjutspetsprojekt som prisades är Stockholmshems plusenergihus, som vann markanvisningstävlingen för fastigheten kv. Brofästet i Norra Djurgårdsstaden. Bidraget vann tack vare ett ”helhetstänk för energieffektivitet och goda boendemiljöer med ett intressant och spännande arkitektoniskt uttryck”. Arkitekter är Dinelljohansson. De två plusenergihusen kommer att generera mer energi än vad det gör av med, sett till ett helt år. Detta är möjligt tack vare en kombination av en mängd olika tekniker, som extra tjocka väggar, återvinning av värmen i frånluften, återvunnen regnvatten, solceller och bergvärme.

Även inom upprustning startades ett pilotprojekt då Stockholms stad blev utsett av EU

att delta i ett utvecklingsprojekt tillsammans med Barcelona och Köln. Projektet kallas Grow-Smarter och ska testa miljös smarta tekniska lösningar för både nya och äldre bostadsområden. Stockholmshems del omfattar energieffektiv upprustning av 300 lägenheter i Årsta kombinerat med hållbara transportlösningar.

Stockholmshem startade också under året ett nytt stadsdelsutvecklingsprojekt i ytterstaden, Bagarmossen SmartUp, vars syfte bland annat är att tillsammans med lokala aktörer, företag och privatpersoner ta tillvara på idéer som främjar social, miljömässig och ekonomisk hållbar utveckling. I projektet ingår även utveckling av Bagarmossen Centrum.

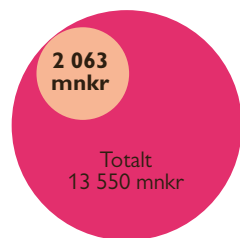


Stockholmshems plusenergihus kommer att generera mer energi än det förbrukar.

FOTO: DINELLJOHANSSON

» Det är nödvändigt att utveckla nya effektiva koncept för att öka hållbarheten.

Bolagets andel av koncernens omsättning



NYCKELTAL

	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Rörelsesintäkter, mnkr	2 063	1 996	1 996	1 912	1 824	1 830
Rörelseresultat, mnkr	484	474	339	627	349	1 709
Resultat efter finansnetto, mnkr	285	301	165	479	220	1 588
Avkastning totalt kapital, %	2,9	5,8	2,2	4,5	2,6	13,6
Soliditet, %	49,2	51,9	51,7	57,9	60,5	66,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,7	2,0	4,2	2,6	12,9
Balansomslutning, mnkr	17 541	16 435	16 300	15 211	14 327	12 885
Bruttoinvesteringar, mnkr	1 426	1 572	1 413	1 930	1 594	1 460
Avskrivningar, mnkr	-381	-375	-351	-300	-274	-245
Medelantalet årsarbetare, st	295	284	284	302	315	312

* Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsbokslut 2014 med anledning av K3-regelverket

Stockholmshem är ett av landets största bostadsföretag. Hos oss bor närmare 50 000 hyresgäster i våra drygt 25 000 bostäder. Vi äger och förvaltar också drygt 300 000 kvm lokaler och parkeringsplatser. 92 procent av våra hyresgäster rekommenderar Stockholmshem som hyresvärd. Vår vision är att erbjuda alla våra hyresgäster ett boende som på alla sätt är välgående, bekvämt och tryggt. Varje dag.

Mikael Källqvist, tf VD



Stockholmshem



Bostadsförmedlingen i Stockholm

Bostadsförmedlingen vill förenkla för den som söker bostad i Stockholm och bolagets viktigaste mål är att öka inflödet av lägenheter. Under 2014 har bolaget överträffat målen och förmedlat fler lägenheter än tidigare.

Det är populärt att arbeta och bo i Stockholm och närmare en halv miljon stockholmare står i bostadskön. De senaste fem åren har bostadskön i snitt ökat med 37 000 personer per år. Trots ökningen är andelen aktiva bostads-sökande något lägre.

Bostadsförmedlingens löfte är att göra bostadsmarknaden lite enklare. Därifrån hämtas driv-

kraften att samla lediga hyresrätter på ett och samma ställe. Bolaget är aktiva i hela regionen och på den nya webbplatsen, med omkring 35 000 besök per dag, matchas bostadssökande med lediga lägenheter.

Vägen fram för Bostadsförmedlingen är att vara en attraktiv samarbetspartner för fastighetsägare. De senaste åren har bolaget kraftsamlat för att nå sina mål att öka inlämnade lägenheter, genom att bland annat utveckla sina tjänster och öka proaktiviteten i fastighetsägarrelationerna.

Under 2014 har inflödet av lägenheter ökat till 11 967. Det är fler lägenheter än någonsin och en ökning med 18 procent, i jämfö-



Bostadsförmedlingen förmedlar allt fler nyproducerade bostäder. Det är en förklaring till att antalet lägenheter som lämnades in till förmedling ökade med 18 procent.

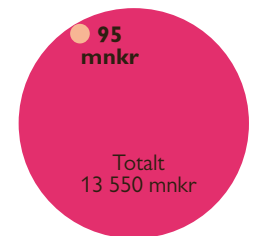
FOTO: PETER HOELSTAD/AGENT MOLLY & CO

relse med föregående år. Förmedling av nyproduktion ökade med 47 procent under året, från 994 stycken 2013 till 1 459 stycken under 2014.

I årets NKI-undersökning får bolaget fortsatt högt betyg av sina kunder och det visar att de är på rätt väg. Privata fastighetsägare väljer i allt större utsträckning att hyra ut sina lägenheter via Bostadsförmedlingen. Under 2014 utgjorde andelen lägenheter från privata värdar 46 procent, vilket kan jämföras med 38 procent under 2013.

» **Vägen fram för Bostadsförmedlingen är att vara en attraktiv samarbetspartner för fastighetsägare.**

Bolagets andel av koncernens omsättning



Bostadsförmedlingen bildades 1947 och har drivits i bolagsform sedan 1999. Bolagets uppgift är att förmedla bostäder och svara för information till allmänheten om bostadsmarknaden. Förutom den vanliga förmedlingen svarar vi även för förmedling av förturs-, försöks- och träningslägenheter samt stadens internköförmedling. Vi är en självklar arena för hyresmarknaden i Stockholmsregionen som kännetecknas av en aktiv, enkel och säker förmedlingstjänst av hyresrätter.

Lena Daag, VD

BOSTADS FÖRMEDELINGEN

NYCKELTAL

	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Rörelsesintäkter, mnkr	95	93	93	88	83	82
Rörelseresultat, mnkr	3	7	7	8	7	10
Resultat efter finansnetto, mnkr	4	8	8	9	9	12
Avkastning totalt kapital, %	5,9	26,7	13,7	15,5	15,4	20,7
Soliditet, %	16,7	14,6	14,6	4,7	4,0	4,2
Räntetäckningsgrad, ggr	332,1	1 055,3	1 055,3	634,9	800,2	e.t
Balansomslutning, mnkr	73	63	63	60	59	55
Bruttoinvesteringar, mnkr	0	1	1	1	0	0
Avskrivningar, mnkr	-1	-0	0	0	0	0
Medelantalet årsarbetare, st	86	76	76	73	71	70

* Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsbokslut 2014 med anledning av K3-regelverket



Skolfastigheter i Stockholm (SISAB)

Miljöcertifiering av alla nybyggen, ett stort fastighetsförvärv, två färdiga skolor och en första konceptförskola var några av årets viktigaste händelser. Andra storsatsningar var markupprustning och ny webb-felanmälan för kunder och leverantörer.

På Kungsholmen gjorde SISAB under året ett rekordförvärv av Konradsberg. Det är ett strategiskt, centralt beläget område med flera fastigheter och olika verksamheter, där mycket lekutrymme ryms på liten yta.

Under året invigdes också SISAB:s första färdiga konceptförskola, eller Framtidens förskola, Tabulatorn i Räcksta samt nybyggda Lugnets skola i Ham-

marby sjöstad och Mariehällsskolan i Annedal, båda miljöcertifierade. Från och med 2014 miljöcertifierar SISAB alla sina nybyggda skolor och förskolor till minst silvernivån enligt systemet Miljöbyggnad. För detta beslut, och för arbetet med att praktiskt utvärdera två standarder för miljöcertifiering, fick företaget en utmärkelse av miljöförvaltningen. SISAB gjorde även en särskild utbildningssatsning i systemet Miljöbyggnad för personal och konsulter.

Stockholms äldsta bevarade folkskola i bruk, Maria Gamla skola, firade 150 år. Inför jubileet gjorde SISAB en kulturhistorisk renovering av den kulturklassade skolan, i nära samråd med Stads-museet.

En behovsstyrd markupprustning utfördes under året, utifrån



Konradsberg är SISAB:s största fastighetsförvärv genom tiderna. Nu förvaltar bolaget 1,8 miljoner kvm utbildningslokaler i Stockholms stad.

FOTO: AKADEMISKA HUS

Bolagets andel av koncernens omsättning



en inventering gjord 2013, då hela beståndet inventerades. Hundratal skol- och förskolegårdar över hela Stockholm fick ny och upprustad asfalt, buskar, kantstenar, fallskydd av gummi och konstgräs. För ökad tillgänglighet och trygghet renoverades och moderniserades också 45 av SISAB:s cirka 600 hissar. Under året har SISAB fortsatt arbetet med energieffektivisering och gjorde 2014 en energibesparing för uppvärmning med 5,3 procent (123 kWh/ kvm).

För bättre rutiner kring felanmälningar lanserades en hyresgäst- och leverantörsportal, tillgänglig via hemsidan, där felanmälningarna kan hanteras, följas och utvärderas.

» Från och med 2014 miljöcertifierar SISAB alla sina nybyggda skolor och förskolor.

SISAB är ett kommunalt bolag, bildat 1991, som äger och förvaltar merparten av Stockholms förskolor, grundskolor och gymnasieskolor. Vi tar hand om och utvecklar 1,8 miljoner kvadratmeter, där mer än hundra tusen människor vistas dagligen. Vårt uppdrag är att tillhandahålla ändamålsenliga, flexibla och kostnadseffektiva lokaler för Stockholms förskole- och skolverksamhet. Med engagerade medarbetare och hyresgäster skapar vi tillsammans utbildningsmiljöer med kvalitet, sund ekonomi och långsiktig miljöhänsyn.

Åsa Öttenius, VD



NYCKELTAL

	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Rörelsesintäkter, mnkr	2 084	2 024	2 024	1 717	1 699	1 756
Rörelseresultat, mnkr	256	207	191	121	87	165
Resultat efter finansnetto, mnkr	35	-7	-22	-100	-150	-87
Avkastning totalt kapital, %	4,6	4,7	2,2	1,5	1,1	2,0
Soliditet, %	3,2	2,9	2,8	2,6	2,7	2,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,2	1,0	0,9	0,5	0,4	0,7
Balansomslutning, mnkr	11 045	8 776	8 760	8 489	8 228	8 242
Bruttoinvesteringar, mnkr	2 880	770	770	739	469	435
Avskrivningar, mnkr	-475	-448	-464	-437	-432	-416
Medelantalet årsarbetare, st	177	173	173	151	157	165

* Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsbokslut 2014 med anledning av K3-regelverket



Micasa Fastigheter i Stockholm

Micasa Fastigheters hyresgäster är enligt årets kundenkät så nöjda med sitt boende att bolaget nominerats till pris för högsta produktindex. Att öka tillgängligheten och tryggheten i fastigheterna är en prioriterad uppgift för att erbjuda bra och anpassade boenden.

Inflyttning har skett i 265 upprustade lägenheter under året. I samtliga ombyggnader är ökad tillgänglighet och ökad trygghet i boendemiljön prioriterade uppgifter. Vid ombyggnad av vård- och omsorgsboende är även en förbättrad arbetsmiljö en viktig faktor.

På den södra sidan av staden var 83 lägenheter för vård- och omsorgsboende under våren klara för inflyttning i Enskededalen. I Hammarbyhöjden har det tidigare servicehuset byggts om till trygghetsboende och här har inflyttning ägt rum i de 36 lägenheter

som tillhörde etapp två i ombyggnadsprojektet.

I Västerort har Tunets servicehus i Räcksta byggts om till trygghetsboende och vård- och omsorgsboende. I det nya trygghetsboendet har hyresgäster flyttat in i de 57 lägenheterna. I en del av fastigheten Sörklippan i Alvik har 48 lägenheter för vård- och omsorgsboende färdigställts. Bolaget har under året sålt fastigheterna Ceremonien 2 i Bromma och Stegsholm 3:5 i Haninge kommun samt förvärvat tomträtten Bodö 1 i Husby.

Inom ramen för stadens mål att 70 procent av matavfallet ska samlas in senast 2020 arbetar bolaget intensivt med att införa matavfallsinsamling i fastigheterna. Vid årets slut sorterades matavfall i 25 procent av bolagets fastigheter. För att verksamheterna ska komma igång med sorteringen

erbjuder bolaget informationsmöten och utrustning.

Bolaget lägger stor vikt vid den konstnärliga utsmyckningen. Det var därför extra glädjande att Micasa Fastigheter vann pris i kategorin ”Årets projekt” för Tunets trygghetsboende då Stockholm konst delade ut 2014 års pris. Konstnärerna Astrid Göransson och Stefan Uhlinder har tillsammans med Micasas projektgrupp uppfört den konstnärliga gestaltningen i fastigheten. Inspiration till de textila mönsterverken för elva korridorsslut och för biblioteket har bland annat hämtats från trädgårdsrummen runt Tunet och från ”snuskungen” i Räcksta.

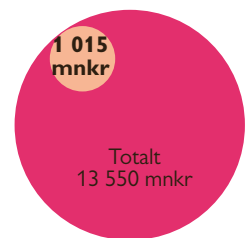


Interiör från Tunets trygghetsboende.

FOTO: OLOF HOLDAR

» Enligt årets kundenkät är Micasas hyresgäster mycket nöjda med sitt boende.

Bolagets andel av koncernens omsättning



Micasa Fastigheter, bildat 1999, är det bolag som äger och förvaltar Stockholms stads omsorgsfastigheter. Bolagets affärsidé är att erbjuda ett attraktivt och anpassat boende för människor i Stockholms stad som är i behov av stöd och trygghet. Micasa Fastigheter har ett särskilt uppdrag att aktivt medverka till att utveckla boendet för äldre, funktionsnedsatta och andra med särskilda behov.

Patrik Emanuelsson, VD



NYCKELTAL

	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Rörelsesintäkter, mnkr	1 015	998	998	965	946	954
Rörelseresultat, mnkr	471	165	160	57	71	-69
Resultat efter finansnetto, mnkr	298	-15	-21	-135	-137	-274
Avkastning totalt kapital, %	6,6	4,7	2,3	0,8	1,1	neg
Soliditet, %	5,3	2,2	1,9	2,0	2,2	2,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	0,9	0,9	0,3	0,3	neg
Balansomslutning, mnkr	7 238	7 128	7 107	7 039	6 871	6 764
Bruttoinvesteringar, mnkr	378	528	392	309	455	462
Avskrivningar, mnkr	-292	-276	-148	-147	-129	-127
Medelantalet årsarbetare, st	61	69	69	83	83	81

* Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsbokslut 2014 med anledning av K3-regelverket



S:t Erik Markutveckling

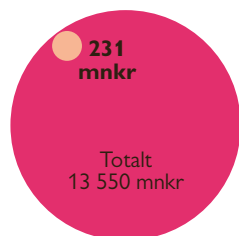
S:t Erik Markutveckling ska äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i syfte att främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning. Under året har bolaget förvärvat fem tomträtter och tre dotterbolag.

S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger lokaler med mer än 200 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda och Slakthusområdet. Under år 2014 har förvärv även skett av fastigheter i Västberga och Hammarby sjöstad. Fastigheternas marknadsvärde beräknas per årsskiftet 2014/2015 uppgå till mer än 2 700 mnkr.

I Ulvsunda har bolagets fastigheter nu helt skiftat inriktning från lokaler för tillverkningsindustri till en modern och välbelägen handelsplats. Under året har fortsatt utveckling och uthyrning skett, främst kan nämnas uthyrning av Carlsbergs tidigare lokaler till till systerbolaget Stockholm Vatten, vilket inkluderar både huvudkontor, lager och fordonsförråd. För närvarande pågår ombyggnad av lokalerna och inflyttning sker under tredje kvartalet 2015.

Bolagets fastigheter i Slakthusområdet innehåller såväl kontorslokaler som lokaler för tillverknings- och lager. Lokalerna är till absolut största delen uthyrda och flera av stadens förvaltningar och bolag är hyresgäster hos bolaget.

Bolagets andel av koncernens omsättning



NYCKELTAL

	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Rörelsesintäkter, mnkr	231	246	246	146	117	105
Rörelseresultat, mnkr	82	99	82	56	34	31
Resultat efter finansnetto, mnkr	28	47	30	25	10	8
Avkastning totalt kapital, %	3,4	8,8	3,7	3,7	3,1	3,9
Soliditet, %	2,2	2,7	2,1	3,0	3,6	5,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,9	1,6	1,8	1,4	1,4
Balansomslutning, mnkr	2 653	2 248	2 232	2 218	1 326	869
Bruttoinvesteringar, mnkr	394	84	84	954	472	163
Avskrivningar, mnkr	-37	-34	-49	-25	-15	-14
Medelantalet årsarbetare, st	3	4	4	3	2	2

* Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsbokslut 2014 med anledning av K3-regelverket



FOTO: PÅR SANDSTRÖM

En förvärvat fastighet i Hammarby sjöstad, som ska omvandlas till skola.

Fastigheterna är förvärvade inför den utveckling av Slakthusområdet som planeras att ske enligt vision Söderstaden 2030.

S:t Erik Markutveckling har ett nytt ägardirektiv om att löpande pröva förvärv och försäljningar i syfte att främja Stockholms utveckling. Under året har bolaget förvärvat fem tomträtter och tre dotterbolag. En av dessa tomträtter är belägen i Hammarby sjöstad och avsikten är att tillsammans med SISAB omvandla en del av fastigheten till skollokaler.

» Under året har bolaget förvärvat fem tomträtter och tre dotterbolag.

S:t Erik Markutvecklings operativa verksamhet drivs i de tolv dotterbolagen Fastighets AB G-mästaren, Runda Huset, Styckmästaren, Charkuteristen, Tuben, Kylrummet, Palmfelt Center, Gavia och Godsfinkan samt Stockholm Norra Station AB, Kylfacket Förvaltning AB och Langobardia AB. Dotterbolagen äger fastigheter i Ulvsunda, Söderstaden, Västberga och Hammarby sjöstad.

Marie Wallhammar, VD



S:T ERIK MARKUTVECKLING AB



Stockholm Globe Arena Fastigheter

Bolaget har en viktig uppgift att stärka Stockholms ställning som evenemangstad. Flerfaldigt prisade Tele2 Arena har i detta sammanhang spelat en betydande roll genom möjliggörande av ny teknik, innovativa lösningar och spektakulära evenemang.

Arenorna i Globenområdet är en viktig motor för stadens näringsliv. Enbart årets Avicii-konserter på Tele2 Arena under genererade intäkter till besöksnäringen i Stockholmsregionen på omkring 90 mnkr. Arenan har dessutom flerfaldigt prisats som idrotts- och evenemangsarena. Bland annat genom det internationella priset ”TheStadiumBusiness Awards”, där Tele2 Arena blev utsedd till ”Årets arena 2014”. Tele2 Arena har även stått i framkant avseende teknik, miljö och hållbarhet. Ett tydligt bevis för detta är att Tele2 Arena under

2014 uppnådde klassificeringen Miljöbyggnad Guld – den första byggnaden av sitt slag som uppnått den certifieringen. I och med att Tele2 Arena färdigställts har dotterbolaget Stockholmsarenan under året fusionerats med moderbolaget SGA Fastigheter.

2014 firade även världens största sfäriska byggnad, Ericsson Globe, 25 år. Dessutom slogs nytt publikrekord i arenan med 16 592 besökare på Filip och Fredriks livesända podcast. Genom den utveckling som råder i området ska SGA Fastigheter verka för en levande nöjesstadsdel också under icke evenemangsdagar. Tolv Stockholm har genom sitt mat- och nöjesutbud spelat en viktig roll i denna strävan.

SGA Fastigheter redovisar 2014 ett underskott om -1 187 mnkr.



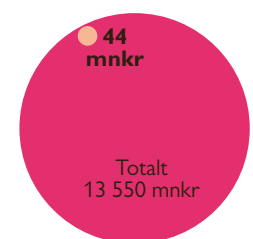
Tele2 Arena blev flerfaldigt prisad under det gångna året.

FOTO: OSCAR OHLSSON

Det verkliga underskottet är egentligen -187 miljoner kronor, vilket är enligt budget. Den övriga avvikelserna är en omklassificering av anläggningen från byggnad till mark med 1 000 mnkr, då värdet ligger i mark och inte i byggnad. Underskottet kommer att motsvaras av vinst, vid en senare försäljning av byggrätter. Detta i och med att Stockholms stad vill ta ett större helhetsgrepp om utvecklingen av Söderstaden och därmed avvaktar en försäljning. Så snart SGA Fastigheter säljer byggrätterna kommer det att tillgodogöras bolagets resultat.

» Arenorna i Globenområdet är en viktig motor för stadens näringsliv.

Bolagets andel av koncernens omsättning



Koncernen SGA Fastigheter äger, förvaltar och utvecklar arenafastigheterna i Globenområdet; Tele2 Arena, Ericsson Globe inklusive SkyView, Annexet och Hovet. Bolaget äger utöver detta också nöjesdestinationen Tolv Stockholm samt Arenagaraget i Tele2 Arena. Vår vision är att skapa en nöjesdestination i världsklass.

Mats Grönlund, VD



NYCKELTAL

	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Rörelsesintäkter, mnkr	44	25	25	24	24	27
Rörelseresultat, mnkr	-1 100	-114	-115	-71	-74	-50
Resultat efter finansnetto, mnkr	-1 187	-155	-156	-79	-84	-64
Avkastning totalt kapital, %	-0,3	-0,1	0,0	0,0	neg	neg
Soliditet, %	10,2	11,3	11,3	14,9	18,4	31,1
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	neg	neg	neg	neg
Balansomslutning, mnkr	4 110	4 078	4 077	3 114	2 493	1 480
Bruttoinvesteringar, mnkr	46	896	896	686	1 037	560
Avskrivningar, mnkr	-59	-22	-23	-29	-23	-21
Medelantalet årsarbetare, st	18	16	16	14	14	13

* Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsbokslut 2014 med anledning av K3-regelverket



Stockholm Vatten

För att klara den snabba befolkningsökningen behöver stadens avloppsvattenrening utvecklas och förnyas. Henriksdals reningsverk byggs därför ut till att bli ett av världens modernaste med ny membranteknik.

Under året har ett intensivt arbete med tillståndsprocessen för Stockholms framtida avloppsrening pågått. Ett antal omfattande utredningar har genomförts och upprepade samråd med boende och verksamheter i berörda områden har hållits. Tillståndsansökan och miljökonsekvensbeskrivning skickas till Mark- och miljödomstolen i januari 2015. Ombyggnationen av Henriksdals reningsverk påbörjas

under våren 2015 inom befintliga tillstånd. Under året har även en avdelning skapats med en separat projektorganisation.

Stadens höjda ambitionsnivå rörande en effektiv och miljöanpassad avfallshantering förutsätter en samlad organisatorisk utförare av kretsloppstjänster gentemot medborgarna. I maj beslutade kommunfullmäktige om överföring av stadens renhållningsverksamhet från trafikkontoret till ett nytt bolag inom Stockholm Vatten-koncernen. Verksamhetsövergången skedde den 1 juli.

Under hösten 2015 flyttar Stockholm Vattens administrativa verksamheter samt driftorganisation till nya kontor i Ulvsunda respektive Högdalen. Målet är att skapa kontor som har en effektiv och ändamålsriktig lokalanvänd-

ning som erbjuder en god och kreativ arbetsmiljö för att attrahera nuvarande och framtida medarbetare. Arbetet med att kartlägga behov för utformning och placering har pågått under året och medarbetarna har aktivt deltagit i processen.

Stockholm Vatten har vid två tillfällen under året fått motta stadens pris för månadens klimatsmarta exempel, det så kallade Pingvinpriset. Dels för den pedagogiska verksamhet som bedrivs i miljöinformationscentret GlashusEtt, dels för arbetet där bolaget möjliggjort materialåtervinning av kläder och textilier vid stadens återvinningscentraler.

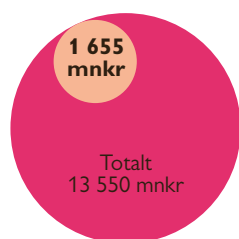


FOTO: KARI KOHVAKKA

Framtidens avloppsrening gör det möjligt för staden att växa och förbättrar miljön för stockholmarna.

» Staden ska ha en samlad organisatorisk utförare av kretsloppstjänster gentemot medborgarna.

Bolagets andel av koncernens omsättning



NYCKELTAL

	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Rörelsesintäkter, mnkr	1 655	1 311	1 311	1 307	1 175	1 189
Rörelseresultat, mnkr	205	142	121	233	165	236
Resultat efter finansnetto, mnkr	16	-44	-65	42	-41	25
Avkastning totalt kapital, %	4,3	3,5	1,5	3,2	2,3	3,4
Soliditet, %	2,7	2,5	2,3	3,2	3,2	3,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,1	0,8	0,7	1,2	0,8	1,1
Balansomslutning, mnkr	9 511	8 254	8 236	7 703	7 409	7 061
Bruttoinvesteringar, mnkr	1 431	644	644	552	551	610
Avskrivningar, mnkr	-263	-249	-271	-250	-234	-220
Medelantalet årsarbetare, st	432	377	377	397	380	407

* Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsbokslut 2014 med anledning av K3-regelverket

Stockholm Vatten är Sveriges största vatten- och avfallsbolag. Verksamheten berör varje dag 1,3 miljoner invånare och företag i Stockholmsområdet. Vi levererar dricksvatten och renar avloppsvatten i Stockholms stad och Huddinge kommun, samt ansvarar för avfallshanteringen i Stockholms stad. Vårt ansvar är att tillgodose både nuvarande och framtida invånares behov. Detta gör vi genom långsiktiga beslut som lever upp till miljökrav och ett hållbart kretslopp.

Gösta Lindh, VD





Stockholms Hamnar

Under 2014 reste cirka 12 miljoner passagerare och 8 miljoner ton gods passerade via Stockholms hamnar. Det gör bolaget till den största passagerarhamnen och den näst största godshamnen i Sverige.

Via sjövägen kommer nio av tio varor till Sverige. Bolaget verkar för att dessa varor kommer så nära slutdestinationen som möjligt till sjöss för att avlasta det hårt belastade väg- och järnvägsnätet och för att detta ger stora miljöfördelar. Under året slog containervolymer rekord med 51 000 TEU, twenty-foot equivalent unit. Roro- och bulk ligger kvar på ungefär samma nivåer som föregående år.

Passagerarvolymer var fortsatt höga. Färjepassagerarna är

viktiga för Stockholm. De konsumerar för fem mdkr, genererar 2 400 arbetstillfällen och fyller sju hotell varje dag året om. I kryssningssegmentet blir anlöpen något färre medan fartygens storlek och passagerarantal ökar. Med skärgårdstrafiken reser cirka fyra miljoner passagerare varje år.

Två stora utvecklingsprojekt är i full gång. Ombyggnationen av Värtahamnen är ett viktigt projekt för den nya stadsdelen Norra Djurgårdsstaden. Projektet följer tidplan och budget och framdriften har varit intensiv hela året. Även ombyggnationen av Kapellskärs hamn har gått mycket bra under året. Från Kapellskär är det den kortaste vägen till Finland, vilket gör hamnen till vinnare när svaveldirektivet nu börjar gälla. Här är

det ont om plats och en ombyggnation är efterlängtat.

Prövningen av den nya godshamnen Stockholm Norvik tog ett stort kliv framåt när Mark- och miljödomstolen gav ett positivt besked. Domen överklagades dock och ny förhandling hålls 2015. Behovet av hamnen är större än någonsin och marken i Frihamnen behövs för stadsutveckling.

Miljön har som tidigare år stått i fokus och Stockholms Hamnar fortsätter ambitionen att komma längre i hållbarhetsarbetet. Detta är tredje året bolaget hållbarhetsredovisar enligt GRI-standard.

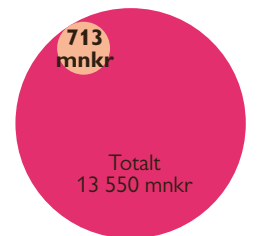


Hamnutvecklingsprojekten är nu i full gång i Stockholms Hamn och 2016 är ombyggnationerna klara i Värtahamnen och i Kapellskärs hamn.

FOTO: PER-ERIK ADAMSSON

» Färjepassagerarna är viktiga för Stockholm. De konsumerar för fem miljarder kronor.

Bolagets andel av koncernens omsättning



Stockholms Hamnar arbetar för att utveckla Stockholm som en levande och modern sjöfartsstad för invånare, näringsliv och turism. I uppdraget ingår att främja sjöfarten och säkerställa regionens varuförsörjning. Bolaget ansvarar bland annat för kajplatser, anläggningar samt service och tjänster för färje-, kryssnings- och godstrafik. Stockholms Hamn AB bildades 1991 och är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB.

Johan Castwall, VD



STOCKHOLMS HAMNAR

NYCKELTAL

	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Rörelsesintäkter, mnkr	713	724	724	704	661	633
Rörelseresultat, mnkr	144	145	135	137	135	98
Resultat efter finansnetto, mnkr	108	115	106	109	107	71
Avkastning totalt kapital, %	6,4	14,1	7,2	8,6	8,6	7,2
Soliditet, %	26,3	27,3	27,1	29,0	28,5	29,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,8	4,5	4,8	4,7	3,7
Balansomslutning, mnkr	2 481	2 052	2 035	1 748	1 700	1 459
Bruttoinvesteringar, mnkr	532	438	438	128	306	328
Avskrivningar, mnkr	-108	-103	-112	-102	-90	-83
Medelantalet årsarbetare, st	160	137	143	135	155	142

* Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsbokslut 2014 med anledning av K3-regelverket

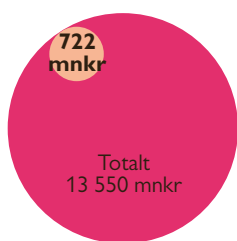


Stokab

Rörelsens intäkter ökade under året med en procent till 722 mnkr och det levererades totalt 2 011 fiberförbindelser. Efterfrågan på fiberförbindelser ökade från samtliga kundkategorier.

Resultat före skatt 2014 ökar med cirka 7 procent till 188 mnkr jämfört med 2013, vilket är det bästa resultatet i bolagets historia. Resultatet beror på en fortsatt hög efterfrågan på bolagets produkter, en hög leveranskapacitet och en god kostnadskontroll. Orderingen har under året varit hög. Samtliga kundkategorier har under året beställt produkter, vilket i huvudsak beror på en ökad efterfrågan från hushåll och företag på mer bredbandskrävande tjänster.

Bolagets andel av koncernens omsättning



Den höga orderingen innebär att nettoomsättningen fortsatt att öka och uppgår till 722 mnkr. Det är en ökning med 1 procent (10 mnkr) jämfört med föregående år. Leveranser av fiberförbindelser ligger, beroende på den höga orderingen, på en fortsatt mycket hög nivå.

Under året firade bolaget 20-års jubileum. Bakgrunden till bildandet av Stokab 1994 var avregleringen av telekommarknaden, som genomfördes i Sverige 1993. Stadens politiker var övertygade om att det behövdes en neutral aktör som tillhandahöll den grundläggande IT-infrastrukturen till alla på likvärdiga villkor i syfte att skapa konkurrens, mångfald och valfrihet. Efter 20 års verksamhet har syftet uppnåtts. Inves-



FOTO: PETER KARLBERG

Sedan starten 1994 har Stokabs nät blivit världens största öppna fibernät med en längd motsvarande mer än 30 varv runt jorden.

teringen i fibernätet har inneburit en samhällsekonomisk vinst på minst 16 mdkr enligt forskningsinstitutet Acreo Swedish ICT. Vinsten består bland annat i låga priser på bredband, nya jobb, ökat fastighetsvärde, sänkta kostnader för kommun och landsting, och utbyggnad av 4G-mobilnät.

Stokabs fibernät var också en bidragande orsak till att Stockholm utsågs till världens bäst uppkopplade stad i Ericssons ranking "Networked Society Index", liksom att Stockholm har världens bäst uppkopplade skolor enligt PwC:s "Cities of Opportunity".

» Fibernätet var en avgörande faktor när Stockholm rankades som världens bäst uppkopplade stad av Ericsson.

Stokab har till uppgift att tillhandahålla ett öppet och konkurrensneutralt fibernät för att stimulera utvecklingen i Stockholmsregionen. Nätet hyrs ut på likvärdiga villkor till tjänsteleverantörer, företag och offentlig verksamhet. Utbyggnaden sker i takt med marknadens efterfrågan och den tekniska utvecklingen. Utbyggnad utanför Stockholms stad sker i samverkan med andra aktörer och berörda kommuner.

Jörgen Kleist, VD



NYCKELTAL

	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Rörelsesintäkter, mnkr	722	712	712	692	662	638
Rörelseresultat, mnkr	208	205	203	207	204	200
Resultat efter finansnetto, mnkr	188	175	175	174	171	168
Avkastning totalt kapital, %	10,1	18,8	9,2	10,0	10,2	11,4
Soliditet, %	36,0	31,4	31,8	26,2	21,7	22,8
Räntetäckningsgrad, ggr	9,9	6,6	7,1	6,1	5,9	6,1
Balansomslutning, mnkr	1 970	2 190	2 164	2 273	2 154	1 875
Bruttoinvesteringar, mnkr	94	172	172	332	501	361
Avskrivningar, mnkr	-287	-277	-258	-244	-210	-190
Medelantalet årsarbetare, st	90	93	93	94	100	100

* Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsbokslut 2014 med anledning av K3-regelverket



Stockholm Parkering

Tre stora garageprojekt pågår. Under Hagastaden byggs Sveriges största underjordiska garage, en påbyggnad av P-hus Råcksta pågår och Stigbergs-garaget invigs sommaren 2015. Totalt byggs 2 100 nya p-platser. Bolagets resultat är det bästa någonsin.

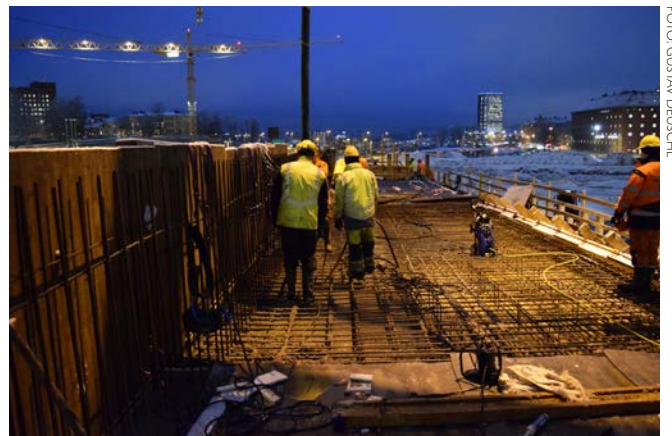
Bygget av Stigbergsgaraget med 300 p-platser på Södermalm pågår och kommer att vara klart under sommaren 2015. Arbetet pågår i ett folktätt område och många informationsinsatser om byggprocessen har gjorts i när-området. Som exempel har två visningar hållits av bergrummet, med 500 respektive 800 besökare.

Vid nya Vällingby Parkstad öppnar nya P-hus Råcksta våren 2015 med 450 nya p-platser som ska inrymma både förhyrda plat-

ser och infartsparkeringar. Behovet av p-platser i området är stort och bolaget öppnade därför det nedersta planet (100 p-platser) för uthyrning redan i december 2014.

Den första etappen av P-hus Hagastaden påbörjades 2014. Garaget, som blir Sveriges största underjordiska garage, blir färdigt först år 2022. Detta för att allt byggande i området måste ske i samspel med varandra. Hanvikens infartsparkering utökades med 70 p-platser och har nu 190 platser. Över 100 nya laddplatser för elbilar har installerats och bolaget har nu cirka 400 laddplatser på besöksparkeringarna.

Under det gångna året har styrelsen fattat tre nya inriktningsbeslut; Stockholm Parkering har påbörjat arbetet med att förverkliga nya p-hus på Vallhallavägen, i Hjorthagen och på Årstafältet.



P-hus Hagastaden får 1 350 p-platser.

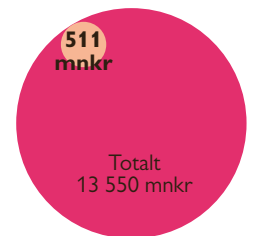
FOTO: GUSTAV DEUSCHL

Bolaget har under 2014 övertagit ansvaret för parkeringarna vid stadens förskolor. Parkerings-tiden närmast förskolorna har begränsats till 30 minuter för att säkerställa en trygg hämtning och lämning av barn.

Bolagets omsättning har för första gången passerat 500 mnkr. Omsättningsökningen är en följd av att bolaget erhållit nya uppdrag. Årets resultat, 68 mnkr är det bästa någonsin. För att än bättre möta uppdragsgivarens önskemål har grunden för en ny organisation lagts under året. Organisationsförändringen innebär bland annat att resultatansvaret bryts ned i två affärsområden.

» P-hus Hagastaden blir Sveriges största underjordiska garage.

Bolagets andel av koncernens omsättning



Stockholm Parkering bildades 1976. Vi arbetar för att erbjuda stockholmare och besökare attraktiva parkeringsanläggningar. Vi ska avlasta gatunätet och verka för god stadsmiljö. En av våra viktigaste arbetsuppgifter är att bygga nya, i första hand underjordiska garage. Bolaget ansvarar för cirka 78 600 p-platser, som finns i garage, p-hus och på ytparkeringar.

Christian Rockberger
VD



NYCKELTAL

	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Rörelsesintäkter, mnkr	511	496	496	488	459	435
Rörelseresultat, mnkr	83	62	61	54	27	30
Resultat efter finansnetto, mnkr	68	48	47	38	8	12
Avkastning totalt kapital, %	10,3	16,3	8,0	7,1	3,5	4,1
Soliditet, %	12,1	13,7	13,6	13,6	13,3	13,5
Räntetäckningsgrad, ggr	5,8	4,4	4,3	3,3	1,4	1,6
Balansomslutning, mnkr	855	759	759	758	773	761
Bruttoinvesteringar, mnkr	147	43	43	28	59	62
Avskrivningar, mnkr	-40	-43	-43	-44	-42	-37
Medelantalet årsarbetare, st	71	73	73	76	77	80

* Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsbokslut 2014 med anledning av K3-regelverket



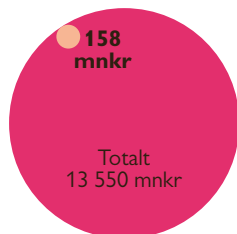
Stockholms Stadsteater

Stockholms Stadsteater och Kulturhuset har under 2014 gift ihop sig på riktigt. Resultatet har blivit de högsta intäkterna och publiksiffrorna någonsin. Bolaget har en självfinansieringsgrad på 22 procent – en helt unik siffra.

Biljettintäkterna för 2014

ligger på otroliga 91 mnkr, vilket är drygt 20 miljoner mer än för 2013. Det gör självfinansieringsgraden unik jämfört med andra offentligt finansierade institutioner, särskilt med tanke på att varken biblioteken eller Parkteatern finansieras av intäkter. Parkteatern spelade sommaren 2014 för en rekordstor barnpublik under 12 år (över 52 000), en medveten satsning på unga som en del av Barnkulturåret i Stockholm.

Bolagets andel av koncernens omsättning



Runt tre miljoner människor

besöker varje år Kulturhuset Stadsteatern. Av dem är 467 000 betalande publik. Under året som gått har nya stora ytor frigjorts för publik verksamhet i Kulturhuset. I över 30 år har broarna som binder samman de båda husen varit stängda – nu har de öppnats. 850 kvm fantastisk yta med utsikt mot Sergels torg och Hamngatan användes tidigare för administration – de lokalerna har nu frigjorts för publiken.

Under våren och sommaren

inleddes ett samarbete med Sveriges Radio, som flyttade in sina sändningar i de nyrenoverade lokalerna. På samma ytor öppnar Nationalmuseum sin nya designutställning i februari 2015. Det har blivit en publik dansstudio av den gamla snickeriverkstaden i Kulturhuset, Fri scen har flyttat in på scenen Kilen som varit



Chicago – 2014 års allra bästa musikal enligt SR:s teater- och musikkritiker.

stängd i flera år, Marionetteatern har fått en egen scen på plan 3 och på Bryggan har ungdomsverksamheten Lava Bibliotek & Verkstad startat som husets sjätte profilbibliotek. Kulturhuset är nu verkligen ett litteraturens hus. Där Lava tidigare låg har Stockholm Visitor Center, med 500 000 besökare per år, fått ett nytt tillgängligt läge med möjlighet till samarbete.

Under 2014 firade Kulturhuset

40 år. En lördag i november bjöd Kulturhuset Stadsteatern in alla stockholmare till ett välbesökt öppet hus med seminarier, debatter och ny programtidning. Arkitekten Peter Celsings vision om ett allkonsthus har blivit verklighet.

» Tre miljoner besökare och 22 procent i självfinansieringsgrad – det är helt unikt.

Stockholms Stadsteater etablerades 1960 som ett kommunalt aktiebolag och är sedan 1990 en del av Stockholms Stadshus AB. Bolagets styrelse utses av kommunfullmäktige. Styrelsen tillsätter VD för bolaget. Teaterverksamheten startade 1960 i Folkets hus vid Norra Bantorget och flyttade 1990 till Sergels torg. Sedan 1 juli 2013 ingår även Kulturhuset i Stockholms Stadsteater AB. Verksamheten heter Kulturhuset Stadsteatern.

Benny Fredriksson, VD



**KULTURHUSET
STADSTEATERN**
STOCKHOLM

NYCKELTAL

	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Rörelsesintäkter, mnkr	158	134	134	135	124	119
Rörelseresultat, mnkr	-324	-282	-282	-218	-215	-210
Resultat efter finansnetto, mnkr	-330	-286	-286	-222	-219	-215
Avkastning totalt kapital, %	-80,4	-148,4	-83,9	-76,8	neg	neg
Soliditet, %	0,4	0,5	0,5	0,9	0,7	0,8
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	neg	neg	neg	neg
Balansomslutning, mnkr	427	380	380	292	287	274
Bruttoinvesteringar, mnkr	9	17	17	9	6	8
Avskrivningar, mnkr	-10	-9	-9	-8	-7	-8
Medelantalet årsarbetare, st	449	384	384	330	349	339

* Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsbokslut 2014 med anledning av K3-regelverket



Stockholm Business Region (SBR)

Stockholm har under året stärkt sin position som en av de mest framgångsrika regionerna i Europa. Ekonomin har utvecklats starkt och vi är fortfarande en av Europas snabbast växande storstäder.

Våra nystartade företag inom Techindustrin växer snabbt och tilldrar sig både uppmärksamhet och investerare, vilket leder till att Stockholm har blivit en av de hetaste städerna för startup-företag i Europa. SBR medverkade bland annat som partner till Stockholm Tech Fest som i september samlade över 3 000 personer i Waterfront. Under året genomfördes många framgångsrika evenemang i Stockholm. Europamästerskapen i matlagingskonst – Bocuse d'Or – genomfördes i maj på

Stockholmsmässan och innebär att det nya och innovativa svenska köket kunde marknadsföras till en bredare internationell publik. Många andra framgångsrika evenemang, som till exempel VM-deltävlingen i Triathlon, Polarpriset, Dreamhack med flera bidrog till att föra ut bilden av Stockholm i världen.

Under 2014 började SBR arbeta med att attrahera utländska talanger att komma och bosätta sig i Stockholm. Arbetet bedrivs tillsammans med de många människor som redan bor här under en längre eller kortare tidsperiod. Ett brett samarbete kring att marknadsföra och utveckla skärgården startades i projektet "Stockholm Archipelago". Arbetet drivs tillsammans med alla skärgårdskommunerna,



Europamästerskapen i matlagingskonst – Bocuse d'Or – genomfördes i maj på Stockholmsmässan. Där tog svensken Tommy Myllymäki hem guld.

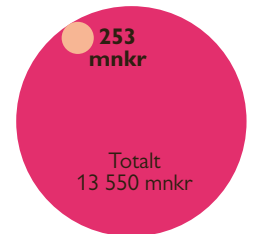
FOTO: JONAS BORG

Länsstyrelsen och Stockholms läns landsting. Arbetet med att förbättra regionens tillgänglighet med flyg, som påbörjades inom ramen för Connect Sweden, har gett resultat med flera nya viktiga direktlinjer till fjärran destinationer. Allt är dock inte problemfritt utan stora utmaningar finns främst inom bostadsförsörjning och infrastruktur.

Vår gemensamma budskapsplattform för Stockholm – The Capital of Scandinavia, har utvecklats med ett bredare innehåll och bidrar till att kommunicera en ännu mer samlad bild av regionen internationellt.

» Techindustrin växer snabbt och tilldrar sig både uppmärksamhet och investerare.

Bolagets andel av koncernens omsättning



Stockholm Business Regions verksamhetsmål är att Stockholm ska utvecklas till Europas ledande hållbara tillväxtregion. Stockholm Business Region ska, tillsammans med dotterbolagen Stockholm Business Region Development och Stockholm Visitors Board, utveckla och marknadsföra Stockholm som etablerings- och besöksort utifrån det gemensamma varumärket Stockholm The Capital of Scandinavia.

Olle Zetterberg, VD

Stockholm
Business Region

NYCKELTAL

	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Rörelsesintäkter, mnkr	253	246	246	241	240	228
Rörelseresultat, mnkr	2	-0	0	-2	-3	-3
Resultat efter finansnetto, mnkr	4	2	2	1	0	1
Avkastning totalt kapital, %	2,6	2,9	1,5	0,7	0,1	0,6
Soliditet, %	30,9	29,8	29,8	29,5	29,5	30,6
Räntetäckningsgrad, ggr	229,9	249,3	249,3	962,0	7,5	50,4
Balansomslutning, mnkr	161	153	153	147	144	139
Bruttoinvesteringar, mnkr	9	0	0	0	0	2
Avskrivningar, mnkr	-2	-0	0	-1	-1	-1
Medelantalet årsarbetare, st	69	74	74	73	76	79

* Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsbokslut 2014 med anledning av K3-regelverket



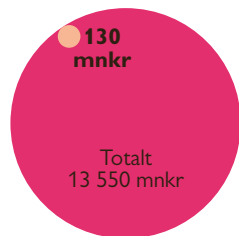
S:t Erik Försäkring

Under 2014 har S:t Erik Försäkring bland annat hanterat fem stora bränder, flera hundra egendoms- och ansvarsskador och 1 332 olycksfallsskador. Ett omfattande arbete har även utförts med anpassningar till försäkringsbranschens nya regelsystem Solvens 2.

S:t Erik Försäkring ansvarar för att försäkra Stockholm kommuns egendom och verksamheter, stödja kommunen i riskhantering och riskfinansiering samt vara rådgivande i försäkringsfrågor. Vidare drifrar bolaget stadens incidentrapporteringssystem RISK.

Under 2014 har bolaget hanterat 361 st egendoms- och ansvarsskador, varav fem stora bränder, samt 1 332 olycksfallsskador. S:t Erik Försäkring har ett självbehåll om 15 mnkr per skada och kost-

Bolagets andel av koncernens omsättning



nader över detta betalas av bolagets återförsäkrare.

S:t Erik Försäkring har haft en omfattande rådgivning till förvaltningar och bolag, både angående försäkringsfrågor i allmänhet och vid upphandlingar av entreprenader, byggherreansvarsförsäkringar med mera. Ofta rör det sig om att bistå vid ställande av försäkringskrav på entreprenörer samt granskning av inkommande försäkringsbevis. 42 sådana rådgivningar har skett under året samt därutöver ett antal utbildningar i försäkring och entreprenad.

Under 2014 har S:t Erik Försäkring även reviderat försäkringsvillkoren för egendomsförsäkringen och anpassat den till ny lagstiftning och branschen i övrigt.



FOTO: ERIK BJÖRNEMÅLM

Natten till den 1 juni 2014 totalförstördes Bredbyplans förskola i en anlagd brand. Försäkringskostnaderna beräknas uppgå till cirka 11 miljoner kronor.

Utöver den ordinarie verksamheten har S:t Erik Försäkring lagt ner ett omfattande arbete på att anpassa riktlinjer, processer och IT-system till det nya regelsystemet Solvens 2, som försäkringsbolag kommer att omfattas av från och med 1 januari 2016.

Återförsäkringsmarknaden präglas fortsatt av stabila priser. S:t Erik Försäkrings upphandling av återförsäkring har dock inneburit något högre återförsäkringspremier än föregående år beroende på de skador som förevarit under året samt villkorsjusteringar.

» Återförsäkringsmarknaden präglas fortsatt av stabila priser.

S:t Erik Försäkring startade sin verksamhet 1986. Det försäkrar utslutande förvaltningar och bolag som ägs av Stockholms stad. S:t Erik Försäkring samlar koncernens totala sakförsäkringsbehov i en gemensam försäkringsportfölj. Denna återförsäkras sedan på den internationella återförsäkringsmarknaden. Bolaget hjälper också sina kunder i det skadeförebyggande arbetet.

Jan Willgård, VD



NYCKELTAL

	2014	2013	2012	2011	2010
Premieintäkter, mnkr	130	116	104	108	112
Resultat efter finansnetto, mnkr	-5	0	38	33	21
Soliditet, %	32,5	32,3	32,6	36,4	38,5
Konsolideringskapital, mnkr	0	155,5	155,5	155,9	150,6
Balansomslutning, mnkr	326	328	326	291	275
Medelantalet årsarbetare, st	7	6	4	6	6





S:t Erik Livförsäkring

S:t Erik Livförsäkring försäkrar pensionsåtaganden för anställda inom koncernen Stockholms Stadshus AB. Det gångna året har försäkringsverksamheten utvecklats positivt, om än något sämre än budgeterat. Bolagets solvensgrad uppgick vid årets slut till 127 procent.

S:t Erik Livförsäkring har under året haft en stabil utveckling, med försäkringspremier och -utbetalningar i nivå med det som planerats. Resultatet blev däremot något lägre än budget, mycket beroende på en utmanande räntemiljö. Marknadsräntorna i Sverige har under året noterats till historiska lägstanivåer, och till exempel kan vi se negativa räntor på de reala statsobligationerna. Värdet på bolagets obligations-

innehav stiger visserligen, men det gör även värdet på pensionsåtagandet, och sammanlagt blir utfallet av denna rörelse negativ. Bolagets aktieportfölj har under året haft en god värdeutveckling, vilket bidragit till det sammanlagt positiva utfallet.

I ett större perspektiv har året varit mycket händelserikt, med en hel del oro i omvärlden. Volatiliteten på många finansiella marknader har varit omfattande och vissa valutarörelser har varit mycket kraftiga.

Vid årsskiftet var 75 procent av tillgångarna i bolaget placerade i realräntebestämde i aktier och 3 procent i likvida medel. Bolagets solvensgrad, det vill säga bolagets tillgångar i relation till det samlade



FOTO: COLOURBOX

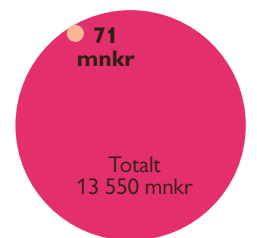
Tjänstepension är ett viktigt komplement till den allmänna pensionen.

pensionsåtagandet, var 127 procent. Detta mått beskriver vilken buffert bolaget har i sitt uppdrag att med sina tillgångar täcka pensionsskulder.

Bolaget har under året arbetat vidare med skapandet av ett nytt verksamhetssystem. Systemet beräknas vara klart under första halvåret 2015. Anpassningen till det nya regelverket för försäkringsbranschen, Solvens 2, har fortgått under året. Detta regelverk är mycket omfattande, och vissa effekter av detta har redan påverkat bolagets verksamhet även om det formella införandet kommer att ske den 1 januari 2016.

» Bolaget har under året arbetat vidare med skapandet av ett nytt verksamhetssystem.

Bolagets andel av koncernens omsättning



S:t Erik Livförsäkring är ett vinstdrivande livförsäkringsbolag som startade sin verksamhet 2006. Bolaget försäkrar förmånsbestämda tjänstepensionsåtaganden för anställda inom Stockholms Stadshus AB:s bolagskoncern enligt KAP-KL och PA-KFS-planen. Bolaget har sedan starten skapat ordning och reda i hanteringen av koncernens pensionslöften och säkerställt de framtida pensionsutbetalningarna.

Jan Willgård, VD



S:t Erik Liv

NYCKELTAL

	2014	2013	2012	2011	2010
Premieintäkter, mnkr	71	86	74	92	62
Resultat efter finansnetto, mnkr	37	90	62	-166	54
Soliditet, %	21,1	22,3	18,0	15,7	26,5
Solvensgrad	126,9	128,9	122,0	119,2	138,0
Konsolideringskapital	481,1	451,0	373,0	320,0	491,5
Balansomslutning, mnkr	2 279	2 019	2 074	2 035	1 855
Bruttoinvesteringar, mnkr	273	193	–	–	–
Medelantalet årsarbetare, st	3	4	3	3	3