



Innehåll

- 01 Sammanfattning och nyckeltal
- 02 VD har ordet
- 04 Mål och utvecklingsområden

- 06 Organisation och medarbetare
- 08 Bolagsstyrning
- 12 Möjligheter och risker
- 14 Prognos 2014

- 15 Fastighetsinnehav i korthet

EKONOMISK REDOVISNING

- 16 Förvaltningsberättelse
- 18 Resultaträkningar med kommentarer
- 20 Balansräkningar med kommentarer
- 22 Kassaflödesanalys med kommentarer
- 23 Tilläggsupplysningar
- 24 Noter
- 28 Förslag till vinstdisposition
- 29 Revisionsberättelse och granskningsrapport
- 30 Femårsöversikt
- 32 Definitioner

Ordinarie årsstämma
hålls tisdagen den 18 mars
klockan 9.00 på
Stockholms Stadshus AB,
Stadshuset, 3 tr.

Detta är Stockholmshem

Stockholmshem är landets näst största bostadsföretag. Hos oss bor närmare 50 000 stockholmare, vilket är lika många som i en mellanstor svensk stad, eller fem procent av alla stadens invånare.

Stockholmshem bildades 1937 och har sedan dess varit en av de största aktörerna i huvudstadens utbyggnad och framväxt. I över 75 år har vi skapat nya kvarter och hem till stockholmarna.

Stockholmshem är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs av Stockholms stad och ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB.

Verksamheten har genom åren renodlats mot förvaltning och uthyrning av bostäder. De kommersiella lokalerna består idag främst av mindre lokaler i de egna bostadsområdena. Fastighetsbeståndet omfattar 383 fastigheter med närmare 25 400 bostadslägenheter och drygt 3 200 lokaler. Den totala bostadsytan uppgår till närmare 1,6 miljoner kvadratmeter och lokal- och garageytan till 318 000 kvadratmeter.

Årsomsättningen är närmare 2 miljarder kronor. Fastigheternas bedömda marknadsvärde är 33 miljarder kronor och det bokförda värdet 14. Antalet anställda var 279 vid årsskiftet 2013/2014. ●

Stockholmshems affärsidé

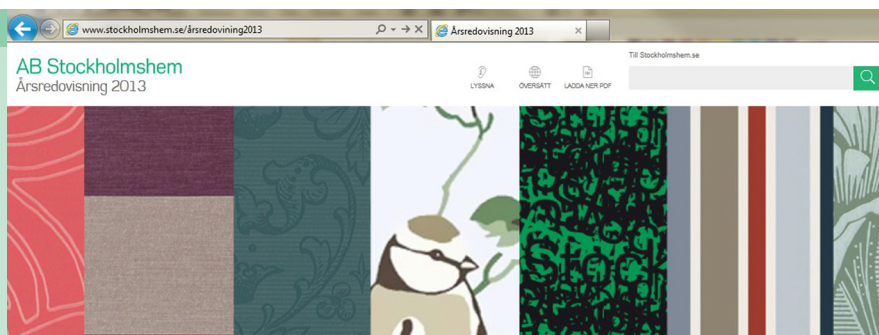
Stockholmshem ska äga och hyra ut bostäder i Stockholm. Stockholmshem ska skapa bästa möjliga förhållanden för hyresgästerna så att långa och goda hyresgästrelationer främjas. Stockholmshem ska förvalta och utveckla fastigheterna så att god tillväxt i värde och kassaflöde uppnås. ●

Stockholmshems vision

Stockholmshems vision är att erbjuda alla våra hyresgäster ett boende som på alla sätt är Välkomnande, Bekvämt och Tryggt. Varje dag. ●

NU PÅ WEBBEN

Nu hittar du Stockholmshems fullständiga årsredovisning på webben. Besök www.stockholmshem.se/arsredovisning2013 för att läsa mer om bland annat bostads- och lokalmarknad eller våra fastigheter. Där hittar du även hela fastighetsinnehavet.



SAMMANFATTNING OCH NYCKELTAL

Året 2013

Resultatet efter finansnetto uppgick till 165 (480) mnr inklusive realisationsvinster, som var 57 mnr.

Nyproduktionen omfattade 205 färdigställda och 672 påbörjade lägenheter.

Bostadshyrorna höjdes från 1 januari med i genomsnitt 1,7 procent fördelat på fyra olika nivåer från 0,8 procent till som mest 2,7 procent.

Underhåll och upprustning uppgick till totalt 271 mnr, varav 143 mnr var en förstärkning via Stockholms stads satsning Stimulans för Stockholm.

Investeringarna uppgick till totalt 1 414 mnr, varav 438 mnr avsåg satsningar inom ramen för Stimulans för Stockholm.

66 lägenheter i en fastighet ombildades till bostadsrätter.

Fastighetsförvärven bestod av bostadsprojekt för både nybyggnad och ombyggnad och uppgick till knappt 139 mnr inklusive stämpelskatt.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 390 (859) mnr. ●

Utblick år 2014

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt bedöms uppgå till 300 mnr exklusive realisationsvinster.

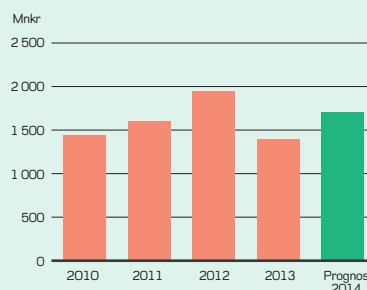
Nyproduktionen bedöms omfatta 117 färdigställda och projekt med närmare 750 påbörjade lägenheter 2014.

Hyresförhandlingarna resulterade i en hyreshöjning från 1 april med i genomsnitt 1,5 procent.

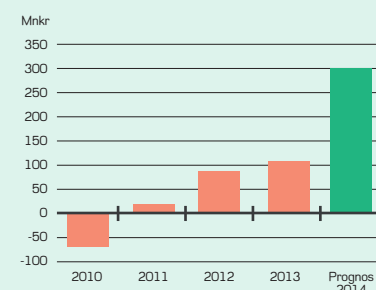
Inom upprustningsprogrammet av femtiotalbeståndet har 9 200 lägenheter stambytt. De sista 184 färdigställs under 2014.

Intresseanmälningarna för bostadsrättsombildning uppgick till 814 lägenheter under året och 814 återstod att behandla vid årsskiftet 2013/2014. ●

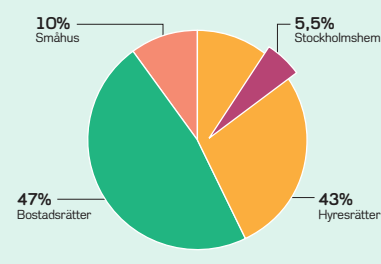
INVESTERINGAR



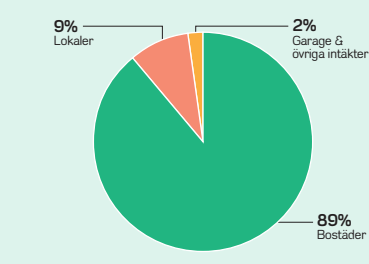
RESULTAT EFTER FINANSNETTO
Exkl reavinster



BOSTÄDER I STOCKHOLMS STAD



HYRESINTÄKTER
Totalt 1,9 mdkr



FEMÅRSÖVERSIKT I KORTHET

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, mnr	1 978	1 888	1 805	1 814	1 908
Resultat efter finansnetto, mnr	165	480	220	1 587	2 118
Realisationsvinster, mnr	57	390	203	1 656	2 171
Eget kapital, mnr	8 431	8 814	8 668	8 490	7 374
Marknadsvärde fastigheter, mnr	33 215	30 800	29 177	27 308	26 956
Bokfört värde fastigheter, mnr	14 227	12 920	11 978	11 258	11 063
Investeringar, mnr	1 414	1 938	1 597	1 460	1 524
Direktavkastning exkl central adm, %	5,1	4,5	4,3	3,5	3,9
Avkastning totalt kapital, %	2,2	4,3	2,7	13,7	18,8
Synlig soliditet, %	51,9	58,0	60,8	67,0	59,5
Uthyrningsgrad area bostäder, %	100	100	100	100	100
Antal lägenheter	25 396	25 337	25 347	25 510	26 995
Total uthyrbar area, 1 000-tal kvm	1 892	1 887	1 892	1 871	1 993
Medelantalet anställda	284	301	294	298	307

För definitioner, se Femårsöversikt på sid 30.

VD HAR ORDET



Ingela Lindh i Skärholmens centrum dit Stockholmshem fått i uppdrag att flytta sitt huvudkontor.

"Hela Stockholm behövs för att få fart på bostadsbyggandet"

Att kortfattat försöka summera fjolåret på Stockholmshem är inte helt enkelt. Det var det första året i ett nytt Stockholmshem där vi förnyade såväl arbetssätt och roller som organisation och prioriteringar. En förnyelse som under resans gång hela tiden leder till nya omprövningar av invanda mönster och metoder.

Ett exempel håller du i just nu. Vi gör nu om formen för vår årsredovisning där vi bantar den tryckta versionen kraftigt och publicerar fördjupande informations- och analysmaterial och det kompletta fastighetsinnehavet i en ny webbarsredovisning.

Allt fler efterfrågar snabb information och i den disciplinen slår webben gammelmidierna varje gång. Efterfrågan av vår – i och för sig ambitiösa och prisbelönta – tryckta åttiosidiga årsredovisning har minskat för varje år. Nu tar vi konsekvenserna av det, ökar innehållet på webben och kan därmed leverera nya mervärden – som möjligheten att uppdatera den kompletta listningen av fastighetsinnehavet flera gånger under året. Fördelarna för miljön är så självklara att de knappt behöver nämnas.

Metoden går igen inom hela företaget. Det handlar inte om någon revolutionerande ny affärsutvecklingsuppfinnning, utan den beprövade cykeln analys – prioritering – planering – genomförande – uppföljning. Men konsekvent genomfört i väl identifierade processer. Och med en ambition att uppnå verklig och beständig förnyelse.

Vårt förnyelsearbete startade med en mängd förbättringsförslag från medarbetare och ledning i företagsgemensamma seminarier. I år fick vi ett kvitto på att våra medarbetare upplever att vi är på rätt väg. Årets medarbetarundersökning visade att vi inte bara behöll den nivå vi haft tidigare utan även förbättrade resultatet – mitt i den största omorganisationen någonsin på Stockholmshem!

Satsningen på att förstärka det kundnära arbetet i distrikten och låta de nya förvaltningsteam bli ett tydligt hjärta i vår verksamhet – att styra

om resurser från teknik till kund med i stort sett samma antal medarbetare – är en inriktning som verkar stämma med vad de flesta anser är viktigt att prioritera. Bland såväl medarbetare, som chefer och i företagsledningen.

En milstolpe nådd i fastighetsutvecklingen

När året var till ända kunde vi konstatera att upprustningen av vårt omfattande femtiotalbestånd i stort sett var genomförd. Drygt 1 100 lägenheter stambyttes och vi har totalt rustat 9 200 lägenheter under en dryg tioårsperiod. De sista knappt 200 färdigställs efter årsskiftet 2013/2014.

Stockholmshem tillhörde landets i särklass största byggherrar under trettio- till femtiotalet och har en mindre procentuell andel miljöprogramfastigheter än många andra allmännyttiga bostadsföretag. Under de senaste decennierna har mindre delupprustningar genomförts i det yngre beståndet byggt under sextio- till åttiotal, för att undvika en underhållsskuld i dessa årgångar. Det innebär att kommande upprustningsprogram nu skräddarsys och anpassas efter dessa fastigheters specifika behov mer än byggår.

Ett av motiven för omfördelningen av 10 700 lägenheter mellan Stockholms stads tre kommunägda bostadsföretag var att fördela rekordårens bostadsbestånd, och dess upprustningsbehov, jämnare mellan bolagen. Omfördelningen genomfördes dock inte som planerat under året då utredningen av de skattemässiga effekterna av fastighetsbytena drog ut på tiden. I januari 2014 kom så beskedet att Skatterättsnämnden anser att omfördelningen är skattepliktig. Detta innebär en kostnad som motverkar åtgärdens syfte i så stor utsträckning att den planerade omfördelningen nu inte genomförs.

Under året startades nyproduktion av 672 lägenheter. Den knappa tillgången av byggbar mark och det faktum att de flesta byggprojekt försenas av överklaganden eller förseningar i planarbetet innebär dock att det är svårt att nå byggstartsmå-

len, som de senaste åren i genomsnitt uppfyllts till drygt 70 procent. Vårt aktiva arbete för att öka projektportföljen fortsatte under året med ytterligare förvärv av projektfastigheter med byggbar mark. Ett ökat antal utvecklingsprojekt är ett sätt att nå byggstartsmålen trots överklaganden.

Ökat avkastningskrav och utdragna hyresförhandlingar

Året som gick var det andra av tre med stegvis ökade avkastningskrav: från 2012 ska avkastningen under tre år öka från 200 miljoner kronor per år till 300 miljoner kronor.

Under fjolåret ökade kravet med ytterligare 25 miljoner kronor till totalt 275 miljoner kronor inklusive de 200 miljoner kronor som avsatts för extra investeringar och underhållsåtgärder inom Stimulans för Stockholm. Resultatet efter finansnetto blev 108 mnkr, exklusive engångsposter och realisationsvinster, vilket var högre än resultatkravet på 75 miljoner kronor. Detta berodde bland annat på lägre uppvärmningskostnader.

De årliga hyresförhandlingarna följer samma – paradoxalt nog – förutsägbart oförutsägbara mönster som tidigare. I och med att det i dagens system inte finns några egentliga påtryckningsmedel för att parterna ska komma överens i tid inför kommande år, drar förhandlingarna regelmässigt ut på tiden även över årsskiftet.

Först när detta skrivs i mars (!) 2014 är förhandlingarna klara och kan börja gälla från 1 april. Det är en olycklig situation både för hyresgäster och för hyresvärdar. Det borde vara självklart för parterna att intensifiera och öka tempot i de årliga förhandlingarna så att de blir klara i tid – innan det årsskifte då de egentligen ska träda i kraft. Vi är beredda att göra det från vår sida. Uppgåelsen för återstoden av 2014 resulterade i en genomsnittlig höjning med 1,5 procent, fördelat i tre olika nivåer: 1,25 – 1,5 – 1,75 beroende på nuvarande hyresnivå, fastighetens och lägenhetens standard samt det geografiska läget.

Fler hållbara stadsdelar för att möta bostadsbristen

Efterfrågan av hyresrätter i Stockholm fortsätter att öka. Antalet registrerade hos Bostadsförmedlingen slog nytt rekord: drygt 430 000. Det behövs fler bostäder av alla former – hyresrätter, bostadsrätter, radhus och villor för att Stockholm ska kunna växa i den takt som behövs.

Varför byggs det då inte mer? En orsak är de stora lokala skillnaderna i popularitet mellan olika stadsdelar. Trycket är enormt på innerstaden och delar av närförorterna men de räcker helt enkelt inte till för de behov som finns.

Om byggandet ska kunna ta fart ordentligt behövs hela Stockholms stad och grannkommunerna i regionen. Fler stadsdelar och områden måste bli intressanta att bo i för såväl nya som gamla Stockholmare, så att fler byggherrar vill satsa även utanför de mest centrala delarna. Vi måste därför engagera oss mer och djupare i våra befintliga stadsdelar. Ta reda på vad som saknas för dem som bor där idag, och vad som krävs för att fler skulle vilja flytta dit. Och ställa oss frågan: vad kan vi och andra aktörer göra så att intresset för området ökar?

På Stockholms hem startade vi en sådan resa i Hökarängen för några år sedan med en boendedialog. Det hökarängsborna gillade mest med sin stadsdel var mångfalden, grannarna och grönområdena. Det man saknade var service och mötesplatser, framför allt i centrum, för att öka trivsel och trygghet. Bilden som växte fram var att Hökarängen förde en något slumrande tillvaro, men också hade ett vitalt föreningsliv med många aktiva och engagerade boende.

Då vi är den dominerande fastighetsägaren i stadsdelen beslutade vi att starta ett utvecklingsprojekt. Vi kallar det Hållbara Hökarängen, hållbart utifrån såväl ekologiskt, ekonomiskt som socialt perspektiv.

Vi ville öka tryggheten och aktiviteten i centrum genom större servicebud och fler mötesplatser. Outhyrda butikslokaler skulle hyras ut.

Lager med förtäckta skyltfönster bannlystes och erbjöds mer passande lokaler. Konstnärer erbjöds lokaler i Tobaksområdet. Vår styrelse sköt till extra pengar för att bygga ett passivhus med 25 bostäder och ambitionen att som första bostadshus i Stockholm nå den högsta miljöklassningen Guldhushuset – vilket det också fick. Under förra året blev det också utsett till Årets Miljöbyggnad. Sponsring av sociala projekt som Stadsmissionens remake-verkstad och stadsdelens projekt för stöd till missbrukare var viktiga delar i arbetet för social hållbarhet.

Tre år senare kunde vi konstatera att vi skrivit nya kontrakt för drygt hundra av våra lokaler i Hökarängen. Tryggheten på torget har ökat markant tack vare ett bättre utnyttjat centrum med större serviceutbud och fler mötesplatser. Hökarängen hörs och syns på ett annat sätt än tidigare. Den slumrande femtiotalspärulan börjar vakna till liv ordentligt och nya hyresgäster flyttar in i det naturliga generationsskifte som pågår.

Under året annonserade en stor bostadsrättsbyggare att de nu planerar för att bygga bostadsrätter i "Söderorts nya pärla" och hänvisar såväl till serviceutbud som till grönområden och konstverksamheten. Det vore förmått att tro att vår satsning är upphov till allt detta, men det är tveklöst så att vi bidragit i hög grad till utvecklingen.

Det här är ett ansvar som vi som stort allmännyttigt bostadsföretag kan och – enligt min uppfattning – måste ta för att bidra till att öka bostadsbyggandet. Att utöver det egna företagets byggmål även utveckla och öka intresset för fler av Stockholms 117 stadsdelar runt om i staden där vi själva är stora aktörer med stor påverkan.

Utblick 2014

Det kommande året är ett valår och bostadsfrågorna kommer sannolikt att debatteras ännu hetare än vanligt. Temperaturen ökade redan under fjolåret då flera initiativ togs med fokus på bostadsmarknaden. Fastig-

hetsägarna och Handelskammaren startade tillsammans en *Bokriskommitté* och JKL har instiftat en *Nybyggarkommission*.

Oavsett vad dessa initiativ resulterar i är det bra att bostads- och byggfrågorna hamnar högt upp på agendan. Då ökar chanserna att komma framåt i frågor som rör plan- och byggregler, hyressättning och andra väsentliga områden som behöver utvecklas för att öka byggandet av fler hyresrätter. Inte minst skulle en diskussion kring prisutveckling på produktionssidan behövas. Många av dem som efterfrågar en bostad har inte råd med dagens nivåer på hyror i nyproduktion.

Under 2014 kommer vi att konkretisera uppdraget från vår ägare att flytta vårt huvudkontor från Södermalm till Skärholmen. I uppdraget ingår att undersöka om det finns fler verksamheter, organisationer och företag som vill etablera sig tillsammans med oss i stadsdelen. Vi har under året som gått sonderat terrängen via ett antal workshops med mixade deltagare från ett brett spektrum av verksamheter för att se vilka möjligheter det finns att skapa något större än bara en etablering av oss i stadsdelen.

Nästa år går vi också in i år två av vårt förnyade företag. Verksamhetsfrågorna kommer att handla mycket om att ytterligare utveckla företagets processer både närmast hyresgästerna och inom stöd och ledning. I praktiken handlar det om att genomföra mängder av initiativ för att vårt erbjudande om ett *Välkommande, Bekvämt och Tryggt* boende blir verklighet på alla sätt för alla våra hyresgäster. I varje stund, varje dag. ●



Ingela Lindh
Mars 2014

MÅL OCH UTVECKLINGSOMRÅDEN

Ny vision sätter hyresgästen främst

Under 2013 har Stockholmshem genomfört ett varumärkes- och visionsarbete på företaget. Stockholmshems nya vision och gemensamma kärnvärden fastställdes i november av styrelsen. Beslutet kan sammanfattas på följande sätt:

- Stockholmshem ska erbjuda alla hyresgäster ett boende som på alla sätt är Välkommande, Bekvämt och Tryggt. Varje dag.
- Det förutsätter i sin tur att vi agerar med Vänlighet, Närvaro, Inlevelse och Ansvar – såväl mot våra kunder som mot varandra i företaget.
- Verksamheten ska präglas av Samarbete, Struktur, Effektivitet och Lärande för att stödja arbetet med att leverera vårt varumärkeslöfte till kunderna – våra hyresgäster. Varje dag.

Mål och ägardirektiv

Stockholmshem har tillsammans med övriga bolag och nämnder inom Stockholms stad uppdraget att bidra till att genomföra kommunfullmäktiges tre inriktningsmål:

- **Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök.**

Ägardirektiven om en attraktiv stad handlar till stor del om att bostadsbolagen ska bidra till en hög takt i nyproduktionen och till att Stockholm har en hållbar livsmiljö i enlighet med stadens miljöprogram. Målen för nyproduktionen sattes till 525 nya bostäder och Stockholmshem fick inför 2013 nya uppdrag för att säkerställa bostäder för grupper med särskilda förutsättningar, som exempelvis studenter och personer med funktionsnedsättning. En hållbar utveckling handlar enligt direktiven både om miljöförbättringar och strategiska satsningar på ytterstaden i syfte att göra hela staden attraktiv, till stor del med utgångspunkt från arbetet med boendedialoger. Under 2013 har Stockholms stad särskilt prioriterat insamling av matavfall.

- **Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras.**

Huvudsakligen utgörs Stockholmshems bidrag till förbättrad kvalitet och valfrihet av arbetet för att främja en god rörlighet på bostadsmarknaden och att ge möjligheter för hyresgästerna att ombilda till bostadsrätt. Vidare ska samtliga nämnder och bolag vara attraktiva arbetsgivare och erbjuda spännande och utmanande arbeten. Det är också viktigt med ett tydligt ledarskap där samtliga medarbetare vet vad som förväntas av dem.

- **Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva.**

De ekonomiska direktiven handlar om att budgeten ska vara i balans med god prognossäkerhet och godkänd resultatnivå. Vidare ställs krav på kostnadseffektivitet i verksamheten och koncernstyrelsen har följt upp bolagets effektivitet mer noggrant än tidigare med en rad olika mått på avkastning. Kravet var att Stockholmshem skulle nå ett resultat på 75 miljoner kronor 2013 inklusive de åtgärder som vidtagits inom Stimulans för Stockholm. Stimulanspaketet avslutades under 2013 och för de kommande åren har kommunfullmäktige beslutat om en successiv ökning av Stockholmshems avkastningskrav. ●

TREÅRIG BUDGETINRIKTNING

	2014	2015	2016
Resultat exkl finansnetto, mnkr	300	350	400
Avkastning totalt kapital, %	2,9	3,1	3,3
Investeringar, mnkr	1 572	2 035	2 061

Under 2013 blev Stockholmshems fastighet Trettondagen i Hökarängen Stockholms första Guldhus enligt miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad.

Utvecklingsområden

I Affärsplanen för 2013 lade styrelsen fast den närmare inriktningen för Stockholmsshems verksamhet. Kärnan i affärsplanen var ett antal utvecklingsområden med stor och långsiktig betydelse för företaget. Därigenom skapas förutsättningar att fullgöra direktiven från ägaren och nå den långsiktiga visionen. Inriktningen för utvecklingsområdena ska genomföras med beaktande av ägarens resultatkrav och de finansiella målen i övrigt.

Nöjda hyresgäster och god service

Stockholmshem har överlag nöjda hyresgäster och det stora flertalet kan tänka sig att rekommendera bolaget som hyresvärd. Lägenhetsservicen får ett särskilt gott betyg i jämförelse med andra bostadsbolag och hyresgästerna har det senaste året upplevt förbättringar inom området rent, snyggt och tryggt. Kundundersökningarna visar samtidigt på möjligheter att förbättra servicen. Framför allt gäller detta vissa typer av kundkontakter och tydligare kontaktvägar. Ökad lokal förankring och tydlig kund- och fastighetsnära förvaltning är därför viktiga delar i bolagets nya organisation.

Välunderhållna lägenheter och fastigheter

Upprustning och ombyggnad är av strategisk betydelse för bolaget om fastigheterna ska behålla sitt reala värde och motsvara moderna krav. Stimulans för Stockholm har de senaste åren inneburit en ökad upprustningstakt för femtiotalbeståndet och under 2013 har bolaget börjat ta fram en strategi för ombyggnad av det yngre beståndet från sextio- till åttiotalet.

Under 2013 fortsatte implementeringen av nya arbetssätt för underhåll och utveckling av bostadsområdena med syftet att säkerställa en god balans mellan teknik, kund och affärs-mässighet. Stockholmsshems system, arbetsprocesser och sortiment för valfritt lägenhetsunderhåll och tillval vidareutvecklades för att bättre motsvara hyresgästernas förväntningar.

Hög takt på nyproduktion och fastighetsutveckling

Stockholmshem arbetar aktivt med att utveckla projektportföljen och bolaget har en god beredskap för att fortsätta hålla en hög takt i nyproduktionen. För 2013 var uppdraget

från ägaren att påbörja 525 nya lägenheter. De senaste åren har bolaget i genomsnitt nått cirka 70 procent av byggstartsmålen. Orsaken är främst att projekt försenats på grund av överklaganden. Stockholmsshems nya bostäder är attraktiva på hyresmarknaden och de genomsnittliga kötiderna är högre än för nyproducerade hyresrätter i allmänhet. Bolagets reviderade nyproduktionsstandard i olika nivåer utvärderas för att möta olika kundgrupper.

God miljö och hållbar energianvändning

Stockholmsshems miljöarbete stämmer med stadens miljöprogram för 2012-2015 och företaget är miljöcertifierat enligt ISO 14001. Huvudinriktningen är att, utifrån en analys av bolagets miljöpåverkan, systematiskt minska bolagets belastning på miljön. Betydande förbättringar har uppnåtts med exempelvis minskningar av koldioxidutsläpp, ett aktivt arbete för giftfria byggvaror samt en hög andel miljöbilar. De senaste årens satsningar på energieffektiviseringar utvärderas med fokus på kostnadsminskningar och effektiv drift. Vidare ska

bolaget tillvarata hyresgästernas miljöengagemang inom ramen för projektet Ett resurseffektivt Hökarängen.

Trygga och attraktiva bostadsområden för alla

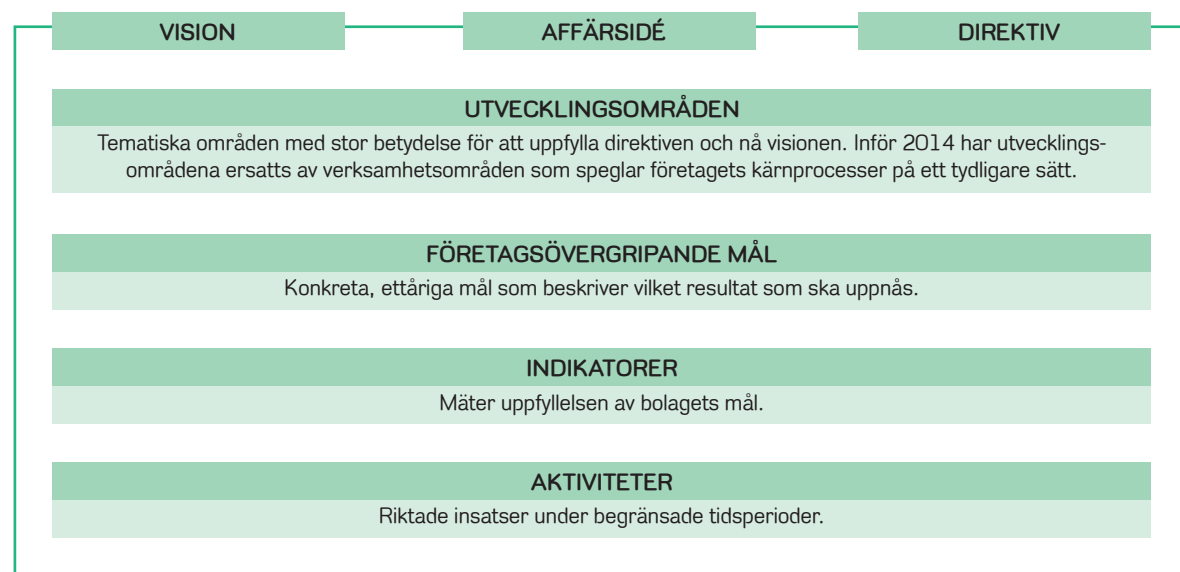
Att bidra till trygga och attraktiva bostadsområden för alla är en central del av Stockholmsshems allmännyttiga uppdrag. Uppdragen rör alltifrån försöks- och träningslägenheter och SHIS Bostäder till att delta i arbetet med Järvalyftet och Söderorts-visionen.

Bolaget har arbetat en rad år med att anpassa bostadsförvaltningen till de lokala behoven och att ta ett större ansvar för utvecklingen i vissa stadsdelar i ytterstaden. Lokalinnehavet ska användas strategiskt och bidra till attraktivitet i bostadsområdena. Erfarenheterna inom projektet Hållbara Hökarängen ska tas tillvara. ●

Planering och uppföljning

De mål och strategier som formulerats i affärsplanen ska leda till att Stockholmshem ska kunna ge förutsättningar till konkreta förbättringar i verksamheten samt att en hög kvalitet ska kunna upprätthållas i bostadsförvaltningen. Uppföljningen sker både till kommunfullmäktige och till bolagsstyrelsen. Stockholmsshems process för planering och uppföljning syftar till att säkerställa kopplingen mellan ägarens direktiv, företagets övergripande utvecklingsområden och mål samt de prioriteringar som sker i verksamheterna. Ett webbaserat styrsystem används med utgångspunkt från stadens gemensamma och integrerade system för ledning och uppföljning (ILS). ●

STOCKHOLMSHEMS STYRMODELL 2013



ORGANISATION OCH MEDARBETARE



Årsskiftet 2012/2013 genomfördes StockholmsHems nya organisation som syftar till goda samarbeten och smarta arbetssätt med tydligt kundfokus.

Ny organisation med fokus på smarta arbetssätt, mer samarbete och lärande

StockholmsHems hyresgäster ska uppleva sitt boende som Välkomnande, Bekvämt och Tryggt. StockholmsHems organisation ska ha en tydlig ansvarsfördelning med delegerat ansvar och klara befogenheter. Verksamheten ska präglas av Samarbete, Struktur, Effektivitet och Lärande. Genom att vara en attraktiv arbetsgivare ska företaget kunna rekrytera och behålla kompetenta och motiverade medarbetare. Arbetsmiljön ska vara god och sjukfrånvaron ska hållas på en låg nivå.

Året 2013

Vid årsskiftet 2012/2013 genomförde StockholmsHem en ny organisation på bolagets huvudkontor och distrikt. Den nya organisationen syftar till att bättre stödja den kund- och fastighetsnära förvaltningen i bostadsområdena med tydligt lokalt ansvar för ekonomi och kvalitet. Tio verksamhetsprocesser har fastställts och flertalet av dessa kartlades under året. För ökad service och tillgänglighet infördes en gemensam kundtjänst där allmänna frågor, beställningar och felanmälningar tas emot och hanteras. Under hösten organiserades tekniska specialister, energi och media samt ombyggnad inom avdelningen Bygg och Teknik. Syftet med förändringen är bland annat att samla den tekniska kompetensen och ge möjlighet till ett starkt beställarstöd till distrikten, ökad samordning och därmed högre

grad av kvalitet och tydligare ansvar. Under året har arbetet med StockholmsHems varumärke samt utveckling av inrednings- och tillvalssystemet Fint Hemma genomförts. Besöksbutiker öppnade på distrikten i Skärholmen, Skarpnäck och på huvudkontoret på Södermalm.

Utblick 2014

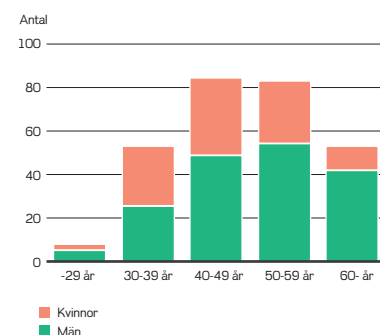
StockholmsHems organisation och verksamhet följs upp på alla nivåer i företaget månadsvis och per tertial enligt framtagna modeller. Kartläggningen av våra verksamhetsprocesser fortsätter och de beslutade förändringarna genomförs på ett strukturerat sätt. Ledarskapsutveckling med fokus på förändringsledning och kommunikation genomförs för att stödja chefer i det pågående förändringsarbetet.

Arbetet med varumärket fortsätter under 2014. Insatser för att medarbetarnas attityder, beteende och kundfokus stödjer StockholmsHems varumärkeslöfte – Välkomnande, Bekvämt och Tryggt – genomförs. Ett nytt ärendehanteringssystem införs under 2014 för att dokumentera och effektivisera hantering av ärenden utöver beställningar och felanmälningar. Den ekonomiska uppföljningen utvecklas ytterligare. ●

ANTAL ANSTÄLLDA 2013-12-31

	Kvinnor	Män	Summa
Tjänstemän	98	109	207
Fastighetsarbetare	1	61	62
Störningsjouren	5	5	10
Totalt	104	175	279

ÅLDERS- OCH KÖNSFÖRDELNING 2013



Ny organisation

Den nya organisationen är uppbyggd med de tre distrikten, Innerstad/Västerort, Sydväst och Sydöst, i centrum och ett tydligare samarbete med fokus på hyresgästerna. Lokala team bestående av kundförvaltare och områdestekniker med ett nytt chefsled i form av områdeschefer har formats på distrikten inom avdelningen Boende och Lokaler. På så vis ges förutsättningar

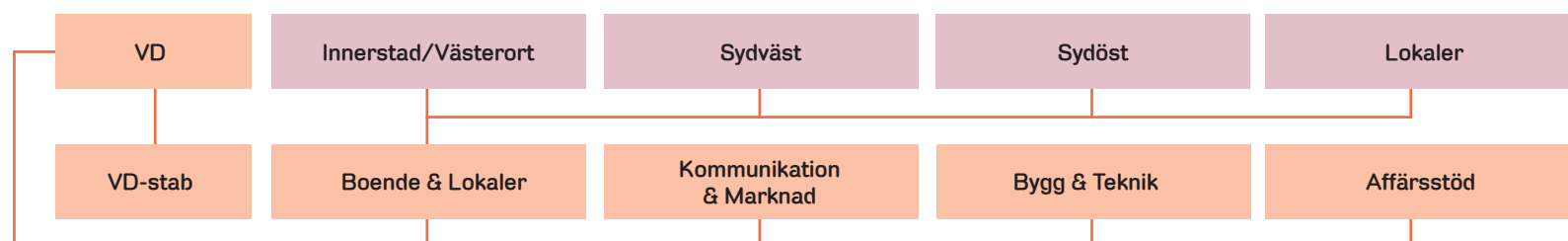
för en mer kund- och fastighetsnära förvaltning för bostäder och lokaler med tydligt resultatansvar, personliga kundrelationer och effektiv service.

Till detta har skapats ett modernt och effektivt affärs- och förvaltningsstöd i form av stödfunktioner inom verksamhetsutveckling på Boende och Lokaler centralt samt inom avdelningarna Kommunikation och

Marknad, Bygg och Teknik samt Affärsstöd. Inom Kommunikation och Marknad ligger fokus på varumärkesarbete och utveckling av vårt inrednings- och tillvalssystem, Fint Hemma. En fullskalig kundtjänst har dessutom byggts upp för att avlasta distrikten och öka servicenivån för hyresgästerna. Inom Bygg och Teknik finns förutom enheten nyproduktion

ett samlat specialiststöd inom teknik, ombyggnad och energifrågor. Under Affärsstöd organiseras specialistkompetens inom bland annat upphandling, juridik, ekonomi, IT och HR. Allt för att ge distrikten de bästa förutsättningarna för att kunna erbjuda hyresgästerna ett boende som är Välkommande, Bekvämt och Tryggt – varje dag. ●

STOCKHOLMSHEMS ORGANISATION 2013



Ledningsgruppen 2013



Ingela Lindh, VD

Arkitekt, KTH. Född 1959.
Anställd 2009.

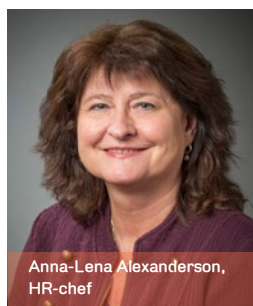
Tidigare erfarenhet: Arkitekt, enhetschef Stadsledningskontoret, stadsbyggnadsdirektör Stadsbyggnadskontoret.



Mikael de Faire,
Vice VD/Chef Affärsstöd

Jur.kand. Född 1963.
Anställd 1999.

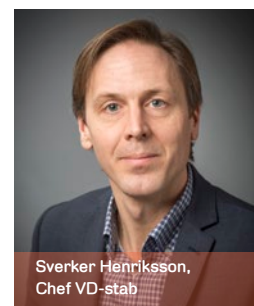
Tidigare erfarenhet: Hyresjurist Familjebostäder, chef för hyresdebitering, inkasso och störningsombudsman Familjebostäder.



Anna-Lena Alexanderson,
HR-chef

Fil.kand. PA. Född 1955.
Anställd 1991.

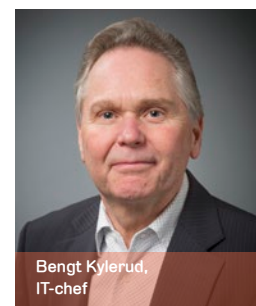
Tidigare erfarenhet: Personalhandläggare materialförsörjningsorganisationen Stockholms stad, Vin & Sprit AB.



Sverker Henriksson,
Chef VD-stab

Fil.kand. Född 1973.
Anställd 2009.

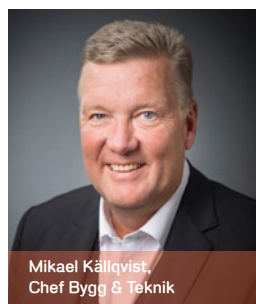
Tidigare erfarenhet: Utredare och projektledare Stadsledningskontoret samt Stadsbyggnadskontoret.



Bengt Kylerud,
IT-chef

Universitetsstudier administrativ teknik och PA. Född 1947.
Anställd 1985.

Tidigare erfarenhet: Lokalsamordnare Stockholms stad, chef barnstugeenh. Stockholmshem



Mikael Källqvist,
Chef Bygg & Teknik

Byggnadsarbetare. Född 1963.
Anställd 1987.

Tidigare erfarenhet: Byggarbeten Diös, JCC, arbetsledare/chef Stockholmshem.



Svante Larsson,
Ekonomichef

Civilekonom. Född 1960.
Anställd 2000.

Tidigare erfarenhet: Fakto Förvaltning (egen konsultverksamhet), skatteansvarig Svenska Bostäder.



Eva Lenngren,
Chef Boende & Lokaler

Civ.ing. KTH. Lantmåterlinjen, inr. fastighetsek. Född 1960.
Anställd 2013.

Tidigare erfarenhet: Fastighetschef Locum AB, affärsområdeschef Ljungberggruppen AB.



Olle Torefeldt, Chef
Kommunikation & Marknad

Journalist, JH (JMK). Född 1963.
Anställd 1998.

Tidigare erfarenhet: Tidningen Folket, SvD, informatör Läkommissionen, marknadsansvarig svenska Amnesty.

BOLAGSSTYRNING



Stadshuset i Stockholm.

Ägarens roll

Vissa av Stockholms stads verksamheter drivs i bolagsform och Stockholms hem har varit verksamt som aktiebolag sedan 1937. I Stockholms hems bolagsordning anges att föremålet för – och det kommunala ändamålet med – bolagets verksamhet är att förvärva fastigheter och tomrätter för att uppföra och förvalta bostadshus med tillhörande affärsplaner och kollektiva anordningar. Uppdraget är också att utföra liknande byggnads- och förvaltningsuppdrag åt Stockholms stad. Det av ägaren insatta kapitalet uppgår till 63 miljoner kronor. Avkastningskravet fastställs årligen av Stockholms stad.

Lagrum

En ny lagstiftning (SFS 2010:879, 810, 811) infördes den 1 januari 2011 som innebär nya villkor för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som drivs i allmännyttigt syfte. De tidigare kraven att verksamheten ska bedrivas utan vinstsyfte med utgångspunkt från en långsiktig självkostnadsprincip upphörde. De kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolagen ska drivas enligt affärsmässiga principer vilket innebär att bolagen i princip ska agera likadant som långsiktiga privata fastighetsbolag. Dock åläggs de kommunala fastighetsbolagen bland annat ett större samhällsansvar, vilket innebär högre kostnader för till exempel underhåll. Den nya lagen medför också att den tidigare utdelningsbegränsningen, med vissa övergångsregler, ersatts med en begränsning av värdeöverföringar. Detta betyder att maximalt hälften av fjolårsvinsten får delas ut till ägaren. Detta gäller även överskott från det gångna årets fastighetsförsäljningar. Utöver det får

värdeöverföringar göras till andra allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, till bostadsförsörjningsåtgärder för integration och social sammanhållning samt åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer där kommunen har ett särskilt ansvar.

Styrande organ

Stockholms Stadshus AB är moderbolag för stadens koncern som består av Stockholms hem och ytterligare 16 aktiva dotterbolag eller underkoncerner. Kommunfullmäktige har delegerat den operativa ägardialogen till koncernstyrelsen, som tillsammans med koncernledningen är ägarens verktyg för att utöva ägarinflytandet. VD för Stockholms Stadshus AB är stadens högste tjänsteman, stadsdirektören, och ordförande är stadens finansborgarråd. Årsstämman är formellt Stockholms hems högsta beslutande organ där den enda aktieägaren Stockholms Stadshus AB bekräftar direktiven och budget som beslutats i kommunfullmäktige. Moderbolaget kan utfärda kompletterande ägardirektiv till dotterbolagen, oftast på initiativ av kommunfullmäktige. Nya direktiv ska antas i bolagets styrelse för att tillämpas i Stockholms hems verksamhet. Bolagsstyrelsens huvudsakliga uppgifter är att se till att ägardirektiv följs och genomförs, fastställa strategin för verksamheten, säkerställa att bolaget har en effektiv ledning, följa upp och kontrollera ledningens förvaltning samt se till att ägare och omvärld informeras om bolagets utveckling och ekonomi. Bolagets VD tillsätts av styrelsen i en gemensam process med ledningen för Stockholms Stadshus AB. ●

Uppföljning och kontroll

Uppföljning

Koncernstyrelsen fastställer kommunfullmäktiges ägardirektiv och budget som följs upp dels genom sedvanliga ekonomiska rapporter, dels genom stadens webbaserade gemensamma och integrerade system för ledning och styrning (ILS). Uppföljningen, som sker tertialvis både till kommunfullmäktige, koncernen och till bolagsstyrelsen, redovisar genom olika indikatorer om bolaget uppfyller fullmäktiges mål.

Ekonomisk styrning

Investeringar eller affärer som överstiger 300 miljoner kronor, principiellt viktiga köp, ärenden utanför bolagets reguljära verksamhet och bolagsförvärv kräver godkännande i kommunfullmäktige. Bolaget omfattas av offentlighetsprincipen och ska enligt stadens kommunikationspolicy ha en öppen attityd gentemot allmänheten och media.

Internkontrollplan

Årligen upprättas en internkontrollplan som omfattar bokföring, medelsförvaltning och bolagets övriga ekonomiska förhållanden. Kontrollen görs på uppdrag av bolagets styrelse och leddes under 2013 av ekonomichef, vice VD samt IT-chef och syftar till att säkerställa att fastställda rutiner, instruktioner och projektplaner följs. Utfallet av internkontrollen återrapporteras till styrelsen efter årets slut. De fem olika verksamhetsdelar som kontrollerades var under 2013:

- Lönehanteringen
- Den nya kundtjänsten
- Processarbetet inom Stockholmshem
- Systematiskt brandskyddsarbete
- Övergripande kontroll av boendemiljö

Granskningen visade att givna uppdrag var utförda samt att rutiner och administrativa kontroller var tillfredställande. ●

DOTTERBOLAG

Stockholmshem har sex dotterbolag:

- Västertorp Energi AB (energi)
- AB Stockholmshem Fastighetsnät (fibernet)
- Bostads AB Hammarby Gård (bostäder/lokaler)
- A-Signalen S5 AB (bostäder/lokaler)
- A-Signalen Å5 AB (bostäder/lokaler)
- Fastighets AB Syl 3 (bostäder/lokaler)

Stockholmshems styrelse har fattat beslut om förvärv av samtliga aktier i bolaget Anser AB och fastigheten Instrumentet 5, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut som väntas i början av 2014.

Styrelserna utses av fullmäktige, regelmässigt några av moderbolagets tjänstemän. Fullmäktige fastställer bolagsordning och verksamhetsändamål. I enlighet med kommunallagen utses även lekmannarevisorer och ägardirektiv fastställs. I övrigt styrs verksamheten på sedvanligt sätt av aktiebolagslagen.

URVAL AV ÄGARDIREKTIV 2013

Resultat efter finansnetto om 75 mnkr.

Påbörja nyproduktion av 525 lägenheter.

Möjliggöra för de boende i ytterstaden att ombilda sina lägenheter till bostadsrätt.

Aktivt bidra till investeringar i ytterstaden.

Bistå SHIS Bostäder i dess verksamhet.

Samtliga bilar i fordonsparken ska vara miljöbilar.

Tryggheten i boendet ska öka.

Minskad energianvändning inom Stimulans för Stockholm.

Andel förnyelsebart drivmedel i bolagets egna fordon ska uppgå till 85 procent.

Ta ett stort ansvar för förturs-, försöks- och träningslägenheter.

Aktivt bidra till att uppnå målet om att 50 procent av matavfallet ska samlas in 2018

Erbjuda sommarjobb till unga mellan 15-19 år.

Fortsatt upprustning av bostäder byggda 1940-1960.

Sjukfrånvaron ska minska.

Verka för fler billiga lägenheter för ungdomar.

UTFALL 2013

Resultat efter finansnetto exklusive realisationsvinster var 108 mnkr.

Under året påbörjades 672 lägenheter. Årsgenomsnittet de senaste tre åren är cirka 70 procent av årsmålet på 525 lägenheter.

66 lägenheter i en fastighet ombildades till bostadsrätter och tillträdades under 2013. Under 2013 inkom intresseanmälningar för 814 lägenheter i fem fastigheter och 814 återstod att behandla.

Boendedialoger har startats och följts upp i sex stadsdelar: insamling i Fruängen, Högdalen, Östberga och Centrala Älvsjö samt uppföljning i Bagarmossen och Vårberg.

Skarpa By 1, Skarpnäck, byggdes om till 38 lägenheter. Projektering för ombyggnad av Kalvholmen 1, Skärholmen, som byggs om till cirka 100 lägenheter med inflyttning 2015. Nyproduktion av 276 lägenheter i kvarteret Bjällerkransen, Västertorp, med inflyttning 2014-2017.

Andelen miljöbilar i driftverksamheten var vid årets slut 100 procent.

Trygghetsindex minskade från 77,3 till 76,7. Årsmål 76,0.

Energianvändningen minskade från 181 kWh/kvm BOA+LOA till 174 kWh/kvm BOA+LOA, det vill säga 4 procent.

Andelen uppgick vid årets slut till 97 procent.

Totalt antal försöks- och träningslägenheter minskade från 335 till 327.

Antalet lägenheter med möjlighet till att sortera ut matavfallet ökade från 600 till 3 360.

Antalet ungdomar som fick sommarjobb uppgick till 62.

Antalet upprustade lägenheter enligt 50-talsprogrammet uppgick under året till totalt 1 083.

Sjukfrånvaron minskade från 4,3 procent till 3,8 procent.

Antalet ungdomslägenheter som förmedlats under 2013 (exkl SHIS Bostäder) ökade från 104 till 108.

Nomineringsprocess styrelse och revisorer

Kommunfullmäktige väljer Stockholmsshems styrelses ledamöter, suppleanter, ordförande och vice ordförande. Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter med lägst tre och högst nio suppleanter. Styrelsens mandatperiod är fyra år och sträcker sig från första ordinarie årsstämma efter genomfört kommunalval till årsstämman efter nästkommande kommunalval. Ledamöter och suppleanter väljs som representanter för kommuninvånarna – inom ramen för det representativa demokratiska systemet – och sammansättningen speglar det partipolitiska styrkeförhållandet i kommunfullmäktige. Ordföranden tillhör den politiska majoriteten och vice ordföranden oppositionen. Nominering av ledamöter och suppleanter görs av respektive politiskt parti. Suppleanterna kallas alltid till sammanträdena och deltar i det löpande styrelsearbetet. De anställda på Stockholmsshem har rätt att utse två ordinarie personal-

representanter och två suppleanter till styrelsen. Dessa har närvaro- och yttranderätt, kan ställa yrkanden och har rätt att få sin mening införd i protokollet. De har dock av sagt sig rösträtten för att inte påverka de politiska styrkeförhållandena i styrelsen. Den auktoriserade revisorn med suppleant väljs av årsstämman. Lekmannarevisorerna är politiskt tillsatta, väljs av kommunfullmäktige och har till uppgift att göra en förvaltningsrevision ur ägarperspektiv. Lekmannarevisorn tillhör den politiska majoriteten och lekmannarevisors-suppleanten oppositionen.

Styrelsens arvoden

Kommunfullmäktige beslutar årsarvodet för ledamöter som fastställs vid årsstämman av ägaren Stockholms Stadshus AB. Sammanträdesarvoden och dagarvoden följer stadens regler för kommunala förtroendeuppdrag och är kopplade till prisbasbeloppet och räknas upp i takt med detta.

För 2013 var årsarvodet för ordföranden 69 500 kronor, vice ordföranden 55 600 kronor, ledamöterna

27 800 kronor och suppleanterna 20 700 kronor. Därtill kommer sammanträdesarvoden med 520 kronor och dagarvoden med 980 kronor respektive 580 kronor enligt stadens regler.

Utöver detta kan ersättning för förlorad arbetsinkomst med mera utgå. För borgarråd, tjänstemän i stadens bolag och förvaltningar där styrelseuppdrag ingår i tjänsten samt för fackliga företrädare utgår inga personliga arvoden eller ersättningar.

Anställningsvillkor ledning

VD och ledning omfattas inte av några incitaments- eller bonusprogram i enlighet med Stockholms stads policy för kommunala bolag. VD erhåller pension i enlighet med reglerna för KAP-KL samt en avgiftsbaserad chefs pension som tillämpas för chefer inom Stockholms stad (se detaljer i not 7 sidan 24). För övriga ledande befattningshavare utgår pension enligt allmän pensionsplan från 65 år. ●

REVISORER 2013

Björn Olsson Revisor

Född 1961. Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB, tidigare revisorssuppleant i Stockholmsshem 2005-2012 och vald för räkenskapsåren 2013-2016.

Fredric Hävrén Revisorssuppleant

Född 1971. Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB, vald för räkenskapsåren 2013-2016.

Bengt Leijon (M) Lekmannarevisor

Född 1940. F d bankdirektör. I Stockholmsshem sedan 2003 och vald till och med bolagsstämman 2015.

Barbro Hedman (S)
Lekmannarevisorssuppleant
Född 1940. F d utredare. I Stockholmsshem sedan 2006 och vald till och med bolagsstämman 2015.

STYRELSEARBETET 2013

Styrelsens arbetsordning syftar till att säkerställa dess behov av information och beslutsunderlag samt skapa förutsättningar för ett effektivt styrelsearbete. I arbetsordningen anges anvisningar för styrelsearbetet, arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören samt instruktion för ekonomisk rapportering. Bolagets revisorer rapporterar varje år personligen sina iakttagelser till styrelsen från granskningen och bedömningen av bolagets interna kontroll.

Under verksamhetsåret 2013 hade styrelsen sju ordinarie sammanträden. Återkommande frågor under året var bland annat ärenden gällande försäljning av fastigheter till av hyresgästerna bildade bostadsrättsföreningar liksom kompletterande ägardirektiv och remissyttranden. Dessa ärenden nämns i allmänhet inte i redovisningen till höger i bild. Protokollen är alltid offentliga liksom ärendena med vissa undantag, exempelvis upphandlings- och förvärvsärenden. ●

14 mars: Extern- och lekmannarevisorernas granskning, årsredovisning 2012, uppföljning av internkontrollplan 2012; reviderad bolagsordning, utseende av ombud till årsstämmorna i dotterbolagen, omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd, genomförandebeslut av bland annat kvarteret Golvläggaren/Syllen i Årstadal, intentionsavtal angående förvärv av Sjöbotten 1 i Älvsjö, utvärdering av insatserna vid branden i Skarpnäck.

JANUARI

FEBRUARI

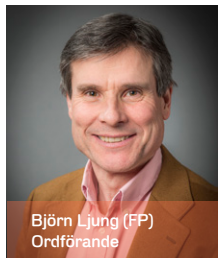
MARS

APRIL

31 januari: Utseende firmatecknare, upphandling stomme nyproduktion Tygel 1 på Södermalm, uppdatering riktlinjer om mutor och representation, markackvisionsfrågor, information angående omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd, ny organisation, information angående flytt av huvudkontoret, 2012 års resultat, resultatet av hyresförhandlingarna.

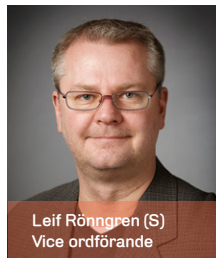
25 april: Budget för 2014 och inriktning för 2015-2016, översyn av arbetsordningen samt attestordningen, ny bolagsordning, internkontrollplan för 2013.

Ledamöter 2013



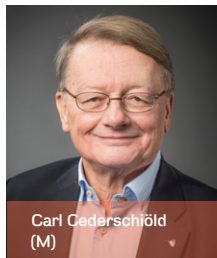
Björn Ljung (FP)
Ordförande

Född 1962. Företagare. Ers. Kommunstyrelsen, ledam. kommunfullmäktige, ledam. stadsbyggnadsnämnden, ers. Svenska kommunförb. kongress. I styrelsen 1999-2000, 2007 och framåt.



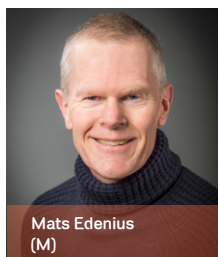
Leif Rönngren (S)
Vice ordförande

Född 1966. F.d. borgarråd. Ledamot kommunfullmäktige, suppl. Stockholms Hamn AB. I styrelsen sedan 2002.



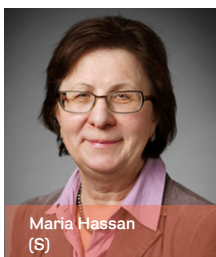
Carl Cederschiöld (M)

Född 1945. Civilekonom. F.d. finansborgarråd. I styrelsen sedan 2008.



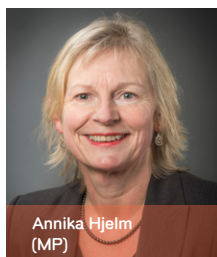
Mats Edenius (M)

Född 1960. Professor. F.d. ledamot Solna kommunfullmäktige. I styrelsen sedan 2011.



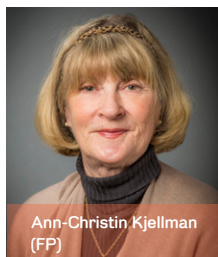
Maria Hassan (S)

Född 1952. Historiker, F.d. riksdagsledamot. I styrelsen sedan 2011.



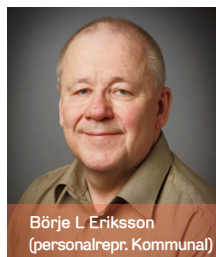
Annika Hjelm (MP)

Född 1957. Undervisningsråd. Ledamot Stockholms landstingsfullmäktige. I styrelsen sedan 2011.



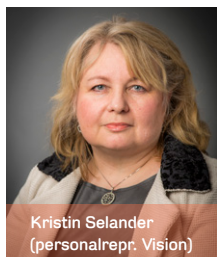
Ann-Christin Kjellman (FP)

Född 1947. Fil.dr, universitetslektor. I styrelsen sedan 2011.



Börje L. Eriksson (personalrepr. Kommunal)

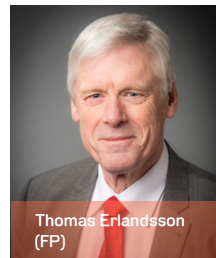
Född 1954. Områdestekniker. I styrelsen sedan 2005.



Kristin Selander (personalrepr. Vision)

Född 1962. Ingenjör. I styrelsen sedan 2011.

Suppleanter 2013



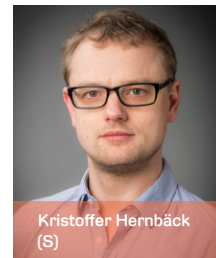
Thomas Erlandsson (FP)

Född 1950. F.d. sjöofficer. I styrelsen sedan 2011.



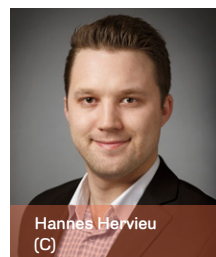
Maria Hannäs (V)

Född 1953. Samhällsplanerare, jour/biståndshandläggare. Ledam. kommunfullmäktige, ledam. stadsbyggnadsnämnden, ombud Svenska kommunförb kongress. I styrelsen sedan 2011.



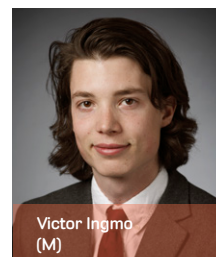
Kristoffer Hernbäck (S)

Född 1979. Ombudsman. I styrelsen sedan 2011.



Hannes Hervieu (C)

Född 1989. Politisk sekreterare. I styrelsen sedan 2011.



Victor Ingmo (M)

Född 1989. Arkitektstuderande. I styrelsen sedan 2011.



Ingvar von Malmberg (MP)

Född 1948. Fil.kand., redaktör. I styrelsen sedan 2011.



Per Wesslau (M)

Född 1944. Jur.- och fil. kand. Tidigare Astra Zeneca. I styrelsen sedan 2007.

4 juni: Beslut om extra bolagsstämma beträffande efterutdelning, tertial- och finansrapporter, begäran om utökad låneram, inriktningsbeslut angående nyproduktion i Rosenlundsparken på Södermalm, förvärv av projektfastigheter inom kvarteret Allgunnen i Årsta, rapport angående oroligheter i vissa ytterstadsdelar.

3 oktober: Tertial- och finansrapporter, upphandling angående nyproduktion vid Rubinvägen i Solberga.

MAJ

JUNI

JULI

AUGUSTI

SEPTEMBER

OKTOBER

NOVEMBER

DECEMBER

29 augusti: Upphandlingar beträffande nyproduktion i kvarteret Hornslandet i Norra Djurgårdsstaden och Tygeln 1 på Södermalm, bidrag till Studentbostadsmässan 2017.

28 november: Finanspolicy och koncernkontolimit för 2013, affärsplan och budget för 2013, förvärv av Instrumentet 5 i Örnberg, alternativa upplåtelseformer – ägarlägenheter, sammanträdestider 2014, hyresförhandlingarna, förändrat boende på Handelsvägen 126, synpunkter på föreslagen ombyggnad av kvarteret Linjalen.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Trygg finansiering och fortsatt stark efterfrågan

Här kategoriseras de risker och möjligheter som Stockholms hem berörs av i strategisk, operativ, finansiell och extern karaktär. Strategiska risker kopplas till företagets strategiska inriktning, operativa risker till det löpande arbetet och finansiella främst till exponeringen för ränterisker. Lagstiftning, myndighetskrav och annan yttre påverkan hör till de externa riskerna. En riskanalys görs årligen och ligger till grund för bolagets affärs- och internkontrollplan. Här nedan klassas riskerna i fem nivåer: låg, låg till mellan, mellan, mellan till hög och hög.



Strategiska risker

Bostadsmarknad

Efterfrågan och priserna på bostadsrätter i centrala Stockholm och Storstockholm ökade för andra året i rad efter nedgången under 2011. Ökningen var relativt kraftig – 11 (6) procent – nästan en fördubbling mot året innan.

Tillväxten i Stockholm är fortsatt stark och staden utsågs till årets tillväxtkommun – en utmärkelse som delas ut av bland andra Sveriges Kommuner och Landsting, SKL. "Stockholm är dragloket i Stockholmsregionen och norra Europas ledande tillväxtregion", löd motivering. Befolkningsökningen var i stort sett lika hög som föregående år och uppgick till 16 465 (16 911) personer.

Den genomsnittliga kötiden för ett förstahandskontrakt i Stockholms stad ökade till 8,4 (7,7) år. Efterfrågan på Stockholms hems lägenheter är ännu lite större och har en genomsnittlig kötid på 9,5 (8,2) år. Kötiderna för nyproduktion ökade till 7,9 (7) år.

Antalet bostadssökande som registrerat sig hos Bostadsförmedlingen ökade ytterligare med drygt 8 (9) procent och uppgick vid årets utgång till drygt 431 000 (398 000) personer. Cirka 62 000 (64 000) av dessa är aktiva sökanden i den bemärkelsen att de anmält intresse för minst fem lägenheter under året. Bostadsförmedlingens totala förmedling av lägenheter minskade något under året till 10 139 (10 426). Bedömningen är att efterfrågan på hyresrätter fortsätter att vara mycket stark kommande år och risken för att vakanser uppstår i Stockholms hems bestånd förblir låg.

tiva sökanden i den bemärkelsen att de anmält intresse för minst fem lägenheter under året. Bostadsförmedlingens totala förmedling av lägenheter minskade något under året till 10 139 (10 426). Bedömningen är att efterfrågan på hyresrätter fortsätter att vara mycket stark kommande år och risken för att vakanser uppstår i Stockholms hems bestånd förblir låg.



Nyproduktion

Det totala antalet byggstartade lägenheter i Stockholm under 2013 uppgick till 5 372, en ökning från 3 181 under 2012. Endast under 2010, de senaste tio åren, har antalet byggstartar nått upp till omkring 5 000 lägenheter. Bostadsrätter har de tre senaste åren stått för den största andelen av byggstarterna, under 2013 för 63 procent.

Stockholms hem byggstartade under året 672 lägenheter, inklusive fem skapade vid ombyggnad, men då fördes ett antal över från tidigare år eftersom en ny definition av byggstart införts. Årsmålet är i genomsnitt 525 lägenheter och Stockholms hem har de senaste åren nått cirka 70 procent av det genomsnittliga målet. Orsakerna till att målen inte har nåtts är främst den knappa tillgången på byggbar mark och överklaganden som skapar förseningar. Därför ökar Stockholms hems ansträngningarna att ytterligare öka projektportföljen genom förvärv av utvecklingsfastigheter.

Världsbanken spår en fortsatt upphämtning av världsekonomin och har justerat upp tillväxtprognoserna för 2014 och 2015 vilket är en faktor som kan öka investeringsviljan i nyproduktion hos många byggherrar då finansieringsläget stabiliseras. En annan faktor är de ökande priserna på bostadsrätter.

Stockholms hems stabila ekonomi och höga soliditet tryggar den egna finansieringen och genomförandet av företagets ambitiösa upprustnings- och nyproduktionsprogram. Detta kan sammantaget leda till ökad konkurrens om byggarbetskraft vilket

gör att risken för stigande byggkostnader i relation till inflyttningshyrorna bedöms som mellan till hög.



Hyresutveckling

Hyresförhandlingarna drog även inför 2014 ut på tiden och var inte klara före årsskiftet. Det har varit mer regel än undantag att förhandlingarna inte varit färdiga det år de egentligen ska träda i kraft.

Förhandlingarna för 2014 avslutades i mars och resulterade i en överenskommelse om en genomsnittlig höjning på 1,5 procent fördelad på tre olika nivåer från 1,25 procent till som mest 1,75 procent.

Det lokala arbetet inom Hyreskommittén med den så kallade Stockholmsmodellen för att skapa en tydligare och mer transparent hyresättning låg nere även 2013. Förhoppningen grusades därmed att Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna, Stockholms hem, Svenska Bostäder och Familjebostäder skulle kunna modernisera brukarvärdesmodellen och gemensamt slå fast lägenhets-, standard-, service-, områdes- och lägesfaktors betydelse för hyrorna i Stockholm.

Den nya lagen och Stockholmsmodellen skulle ge förutsättningar för en rimlig hyresutveckling och en önskvärd hyresdifferentiering i regionen. Samtidigt står parterna nu långt ifrån varandra när det gäller en enad och långsiktig strategi för Stockholms hyressättning. Detta sammantaget gör att risken för en otillräcklig hyresutveckling för Stockholms hems del bedöms till nivån mellan till hög.



Operativa risker

Uthyrning

89 (89) procent av bolagets totala hyresintäkter kommer från bostadshyrorna. Lokalhyrorna är generellt mer konjunkturberoende, och utgör endast 8 (9) procent av Stockholms hems hyresintäkter. Stockholms hems hyresförluster uppgick vid årsskiftet till 0,1 (0,1) procent av de totala intäkterna. Antalet handräckningar avseende bostadshyror uppgick under 2013

till 308 (320), vilket motsvarar 1,2 (1,3) procent av lägenhetsbeståndet. Av dessa resulterade 33 (28) i avhysningar till följd av bristande betalning, vilket motsvarar cirka 0,1 (0,1) procent.

Under 2013 ökade lokalhyresintäkterna totalt sett till 160 (152) miljoner kronor. Vakansgraden i lokalbeståndet låg på 7,5 (7,3) procent exklusive tomställning. Omsättningen av bostadshyresgäster i det befintliga beståndet var i stort sett som året innan, men ökade något till 7,8 (7,5) procent exklusive tecknade kontrakt i nyproduktion.

Uthyrningsläget uppskattas som fortsatt bra med obefintliga vakanser för bostäder som står för 87 procent av de totala intäkterna. Samtidigt ökar företaget satsningen på marknadsföring och uthyrning av lokaler i den nya organisationen som implementerades den 1 januari 2013. Detta sammantaget ger en låg risk inför 2014.



Investeringar och underhåll

2013 var det sista året för Stimulans för Stockholm, som innebär tidigare lagda och utökade satsningar på upprustningsåtgärder. Stockholms stad initierade satsningen som gav Stockholms hem i uppdrag, i samband med finanskrisen 2008/2009, att satsa i genomsnitt 400 miljoner kronor kronor årligen på upprustning under perioden 2009-2013.

Denna extra satsning har under åren möjliggjort en högre takt av badrumsrenoveringar i femtiotalbeståndet samt ett stort antal energieffektiviseringar och trygghetsåtgärder.

Det omfattande upprustningsprogram av femtiotalshus som genomförts de senaste åren är nu i stort sett färdigställt. Totalt har drygt 9 200 lägenheter stambytt och de sista knappt 200 åtgärds under 2014.

Inför upprustningen av företagets yngre bestånd har fastigheter byggda på sextio- till åttiotal inventerats. Detta bestånd är inte lika omfattande som det äldre och mindre delupprustningar har redan genomförts. Det innebär att kommande rustningsprogram skräddarsys och anpassas efter den specifika fastighetens behov mer än byggår.

Den utökade satsningen och inventeringen minskar risken ytterligare för

eftersatt underhåll och värdeminskning, vilken därför bedöms som låg.



Skadehantering

För att ha hög beredskap vid katastrofer och andra skador har Stockholms hem en krisledningsorganisation, beredskapsplan och fastlagda rutiner. En risk- och sårbarhetsanalys gjordes under året som kartlade allvarliga skaderisker för verksamheten.

Beredskapsplanen reviderades under året för att stämma med Stockholms hems nya organisation som trädde i kraft 1 januari 2013. Uppdateringen säkerställde att riktade handlingsplaner och checklistor anpassades för olika utpekade funktioner på Stockholms hem. I och med detta förebyggande arbete bedöms risken för att ha otillräcklig beredskap vid omfattande allvarliga händelser ligga på risknivån låg till mellan.



IT-säkerhet

En väsentlig förutsättning för företagets effektivitet är att ha ett väl fungerande IT-stöd med noggrant avvägda krav på informationens tillgänglighet, riktighet och åtkomst. Stockholms hem är sedan drygt två år ansluten till stadens gemensamma IT-plattform GS-IT. Alla arbetsplatser utrustades enligt denna plattform som tillhandahålls av leverantören Volvo IT, som också ansvarar för driften av kommunikationsnät, de flesta av företagets servrar och support till samtliga användare. I och med anslutningen till GS-IT har säkerheten höjts i fråga om inloggning och behörigheter, och sårbarheten har samtidigt minskat då standardiseringen ger möjligheter att styra och komma åt vitala system från andra enheter inom Stockholms stad. I övrigt följer Stockholms hem de rekommendationer som staden anger i fråga om IT-säkerhet. Totalt klassas därför risknivån för den samlade IT-säkerheten som låg.



Miljörisker

För att säkerställa att miljöarbetet sker på ett systematiskt och långsikt

tigt sätt med inriktning mot ständig förbättring har Stockholms hem ett miljöledningssystem, som är certifierat enligt ISO 14001:2004. I systemet finns rutiner för att identifiera och åtgärda miljöfarligt material, såväl sådant som uppkommer som farligt avfall i verksamheten som det som eventuellt finns inbyggt i byggnaderna.

Kunskapen och förberedelserna bedöms som goda för de miljörisker som är kända idag. Samtidigt kan dagens mer eller mindre vedertagna hållbara tekniker omprövas, vilket kan leda till att vidtagna miljöåtgärder snabbt kan anses otillräckliga. Därför bedöms de operativa miljöriskerna sammantaget ligga på nivån mellan till hög.



Finansiella risker

Räntor

Under året ökade lånevolymen till 6 853 (5 339) miljoner kronor, främst beroende på den höga investeringsvolymen. Den höga soliditeten medför att Stockholms hem har mycket god förmåga att finansiera sina investeringar. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen var 2,8 procent under 2013. Den prognostiserade investeringsvolymen för 2014 bedöms till drygt 1 600 miljoner kronor och finansieras genom ökad upplåning.

Bolaget finansierar sig genom Stockholms stads internbank varför finansieringsrisken är låg. Staden har en målduration motsvarande 2,0 år. Detta medför att ränterisken kan anses begränsad. Bolaget bedömer att räntekostnaderna kommer att öka under 2014 som en följd av en ökad upplåning men att räntenivån kommer att ligga strax under 3 procent, vilket är i nivå med tidigare år. Totalt sett bedöms de finansiella riskerna ligga på nivån låg till mellan.



Externa risker

Skatter och avgifter

Politiska beslut rörande skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på bolagets ekonomiska resultat. Bolagsskatten sänktes 2013 till

22 procent. Arbetsgivaravgiften uppgår till 31,42 procent och är oförändrad jämfört med 2013. Bolagets tomträttsavgälder för 2014 är budgeterade till 16 miljoner kronor och således är inte exponeringen så hög avseende eventuella förändringar.

Kostnaderna för fastighetsskatt förändrades från den 1 januari 2008. Skatten på bostäder ersattes av en fastighetsavgift per lägenhet eller högst 0,3 procent av taxeringsvärdet. För 2014 är fastighetsavgiften satt till 1 217 kronor per lägenhet och år. På lokaler utgår fortfarande fastighetsskatt med 1 procent. Från och med 2013 är nyproducerade bostäder befriade från fastighetsavgift i 15 år. Regelverket kring fastighets-skatten har varit omdiskuterat och det råder fortfarande osäkerhet om hur den kan komma att förändras i framtiden. Den statliga Bostadsbeskattningskommittén föreslog i en utredning att fastighetsavgiften ska avskaffas från och med 2015. Huruvida detta genomförs är oklart. Om beslutet genomförs skulle detta minska bolagets kostnader med cirka 30 miljoner kronor årligen.

Möjligheterna att besluta om för företaget kostsamma effekter är stora. För 2014 är fastighetsskattekostnaden budgeterad till 46 miljoner kronor. Kostnaderna för värme och fastighetsel motsvarade 34 procent av driftkostnaderna under 2013. Båge dessa media ligger i riskzonen för pålagor såsom punktskatter och politiskt betingade beslut och regleringar. Övriga driftkostnader bedöms följa den allmänna prisutvecklingen.

Riksdagen har i slutet av 2012 tagit beslut om skärpta avdragsregler för interna räntor. Moderbolaget Stockholms Stadshus AB har mot bakgrund av de nya reglerna ansökt hos Skatterättsnämnden om förhandsbesked huruvida rätt till avdrag föreligger för räntekostnader på lån från Stockholms stad från och med år 2013. Totalt sett bedöms området skatter och avgifter ligga på risknivån hög.



Beståndsförändringar

Vid årsskiftet 2013/2014 var fastighetsbeståndet räknat i antal lägenheter i stort sett oförändrat jämfört med föregående år – 25 396. Omvandlingen

till bostadsrätter var under året fortsatt låg efter begränsningar i erbjudandet till hyresgästerna sedan 2011. Endast 66 lägenheter ombildades vilket är en ytterligare minskning jämfört med föregående år. Vid årsskiftet hade antalet aktuella intresseanmälningar dock ökat till 814 lägenheter varav tre större föreningar i Sätra och Skärholmen stod för merparten.

Kommunstyrelsen för Stockholms Stadshus AB beslutade i februari 2013 om en omfördelning av drygt 10 700 lägenheter hos de tre kommunägda bostadsbolagen.

Efter ett förhandsbesked i Skatterättsnämnden som innebar att fastighetsbytena var skattepliktiga stoppades den planerade omfördelningen i januari 2014. Detta skulle innebära en kostnad som motverkar den planerade omfördelningens syfte i så stor utsträckning att den inte genomförs. Stockholms stad beslutade dock att överklaga beslutet för att få den principiella frågan prövad: om ägarens möjlighet att i framtiden påverka förvaltningen av stadens fastigheter via omstruktureringar.

Risker som ett minskat bestånd för med sig är bland annat minskade intäkter och en övertalighet bland personalen som kan göra det svårt att behålla rätt kompetenser. Samtidigt pågår en generationsväxling på företaget som underlättar en successiv justering av bemanningen. Sammantaget bedöms riskerna med ett snabbt minskande fastighetsbestånd till nivån låg till mellan.



Känslighetsanalys

Förändringar i hyresnivå och låneränta får genomslag på den del av hyres- och länekontrakten som förfaller eller justeras respektive år. ●

ACKUMULERAD RESULTATPÅVERKAN FÖR ÅREN 2014-2016, MNKR

Förändring av	2014	2015	2016
Hyresnivå, bostäder	1%	17,9	35,8
Hyresnivå, lokaler	1%	1,6	3,2
Vakansgrad, bostäder	1%-enhet	17,9	35,8
Vakansgrad, lokaler	1%-enhet	1,6	3,2
Driftkostnader	1%	8,7	17,4
Räntenivå, räntor	1%-enhet	68	136

Hög investeringsnivå och ökade avkastningskrav

Fastighetsbestånd

Investeringarna för nästa år beräknas uppgå till totalt 1 624 miljoner kronor. 905 miljoner kronor av dessa avser nyproduktion. Tillskottet av nyproduktion som färdigställs under året kommer att uppgå till 117 lägenheter. Antalet planerade byggstartade lägenheter är närmare 750 och de större projekten kommer att ske i Norra Djurgårdsstaden, Skärholmen och Mariehäll. Det genomsnittliga års-målet är 525. Förvärv av fastigheter och ansökningar om fler markanvisningar kommer att fortgå för att förstärka projektportföljen ytterligare. Två större bostadsrättsföreningar bildade av hyresgäster i Sättra har anmält intresse för att ombilda till bostadsrätter. Vid årsskiftet fanns fyra aktuella intresseanmälningar för totalt 814 lägenheter, varav 454 rörde de två fastigheterna i Sättra.

Hyresintäkter

Hyresförhandlingarna inför 2014 resulterade i en genomsnittlig höjning på 1,5 procent. Hyreshöjningen blir olika stor i olika bostadsområden och fördelas i tre nivåer. Som lägst blir höjningen 1,25 procent och som högst 1,75 procent. Fördelningen av hyreshöjningen görs efter nuvarande hyresnivå, fastighetens standard, lägenhetens standard och det geografiska läget. För 2014 budgeteras cirka 18 miljoner kronor i tillkommande

hyresintäkter för under året färdigställd ny- och ombyggnad. Lokalhyresintäkterna beräknas öka som en följd av indexuppräkningsmen även intensifierade insatser för nyuthyrning.

Underhållskostnader

De extra och omfattande underhållsinsatserna inom stadens åtgärdsprogram Stimulans för Stockholm som pågått sedan 2009 avslutades under 2013. Underhållskostnaderna för 2014 budgeteras till 107 miljoner kronor. Till och med 2013 har 9 200 lägenheter stambytt inom upprustningsprogrammet av femtiotalbeståndet, de senaste åren med en takt på drygt 1 100 per år. De sista 184 färdigställs under 2014.

Det fortsatta upprustningsbehovet av beståndet byggt under sextio- till och med åttiotalet har inventerats och kommer att prioriteras under 2014. Ett flertal av miljonprogramsfastigheterna har dock delvis rustats parallellt med ombyggnader och upprustning av det mer omfattande äldre beståndet byggt under trettio- till och med femtiotalet. Det yngre beståndet som står inför upprustning omfattar cirka 8 500 lägenheter.

Finansiella poster

Räntekostnaderna bedöms uppgå till 214 miljoner kronor, 40 miljoner kronor högre än utfallet för 2013.

Antagandena bygger på en fortsatt mycket hög investeringsvolym och en snittränta kring 2,7-2,9 procent.

Resultat

Avkastningskravet höjs nästa år med ytterligare 25 miljoner kronor från föregående år för att nå en marknadsmässig avkastning i enlighet med den nya lagstiftningens krav på allmännyttiga bostadsföretag. Ägarens resultatkrav för 2014 uppgår därmed till cirka 300 (275) miljoner kronor, exklusive realisationsvinster och enligt redovisningsregler som gäller för 2013.

För 2014 ändras redovisningsreglerna och K-reglerna införs. Stockholms hem ska använda K-3 reglerna. Det nya regelverket innebär en ökad differentiering av avskrivningstider, genom att nya krav ställs på att komponentavskrivningar ska tillämpas. Det är framför allt inom området underhåll av fastigheter och vilka gränser som gäller för aktivering av underhåll som en praxis och tolkning av regelverket behöver utvecklas. I prognosen för 2014 (se tabell till höger) är utfallet ej anpassat till de nya redovisningsreglerna. ●

KONCERNENS RESULTATRÄKNING, MNKR

	Prognos 2014	Utfall 2013 exkl reavinster
Hyresintäkter	1 966	1 915
Övriga förvaltningsintäkter	50	63
Nettoomsättning	2 016	1 978
Drift	-872	-925
Underhåll	-107	-271
Markavgifter	-16	-15
Fastighetsskatt	-46	-45
Summa fastighets-kostnader	-1 041	-1 256
Driftnetto	975	722
Avskrivningar	-359	-342
Bruttoresultat	616	380
Centrala administrations-kostnader	-102	-98
Rörelseresultat	514	282
Finansnetto	-214	-174
Resultat efter finansnetto	300	108

FASTIGHETSINNEHAV I KORTHET

Fastighetsbestånd

Vid årsskiftet bestod Stockholms fastighetsbestånd av 383 (376) fastigheter med ett bokfört värde på 14 227 (12 920) miljoner kronor. Bostadsfastigheterna utgör drygt 91 procent av beståndet, och i dessa finns nästan alla kommersiella lokaler. I 19 bostadsfastigheter finns 2 097 kategoribostäder, lägenheter som i huvudsak hyrs ut till SHIS Bostäders verksamhet, Stockholms stads bostadsresurs. Drygt 51 procent, 13 016

lägenheter, av Stockholms fastighetsbestånd består av bostäder byggda fram till och med femtiotalet. Merparten av dessa är belägna i närförort och inre ytterstaden med attraktiva lägenheter och relativt låga hyror. Antalet lägenheter från miljonprogramsperioden sextio- till sjuttitalet är 7 176 lägenheter, främst lokaliserade i ytterstaden.

Uthyrbar area

Under 2013 ökade bostadsarean med 5 087 kvadratmeter och uppgick vid årets slut till 1 574 902 (1 569 815).

Den totala uthyrbara arean inklusive garage uppgick till 1 892 494 (1 892 045) kvadratmeter, en marginell minskning med 449 kvadratmeter. Antalet hyresobjekt var vid årets slut 38 843 (39 148), en minskning med 305 objekt. Mer än 60 procent av Stockholms totala bostadsarea och bostadshyresvärde finns i tio stadsdelar (se tabell Stadsdelar med störst bostadsbestånd 2013). Hökarängen är den stadsdel som står för det största antalet lägenheter och största bostadsarean. ●

Läs mer om vårt fastighetsinnehav på:
www.stockholmshem.se/arsredovisning2013

SAMMANDRAG STOCKHOLMSHENS FASTIGHETSINNEHAV 2013-12-31

	Västerort och Innerstaden ¹⁾	Sydväst ²⁾	Sydväst	Totalt
Fastigheter, antal	129	128	126	383
Bostäder, antal	8 908	8 149	8 339	25 396
Bostäder, uthyrbar area, kvm	537 258	525 143	512 501	1 574 902
Lokaler, uthyrbar area, kvm	71 875	50 193	68 722	190 790
Lokaler, outhyrd area, %	8,4	11,6	7,0	8,7
Lokaler, tomställt för ombyggnad, %	0,9	2,3	0,9	1,2
Garage och bilplatser, antal	3 465	3 495	3 237	10 197
Taxeringsvärde, mnkr	10 750,5	6 811,1	6 317,6	23 879,2
Hyresvärde 2014, mnkr	784,3	626,2	620,3	2 030,8
Medelhyra kr/kvm jan 2014	1 227	1 080	1 059	1 123

¹⁾Inkl Liljeholmen. ²⁾Exkl Liljeholmen.

STADSDELAR MED STÖRST BOSTADSBEHÅLL 2013

Stadsdel	Antal bostäder	Area, kvm bostäder	Hyresvärde, mnkr
Hökarängen	2 964	173 111	212
Södermalm	2 807	154 887	248
Bagarmossen	1 811	129 673	143
Solberga	1 504	91 601	109
Skarpnäs Gård	1 238	86 482	109
Aspudden	1 210	83 953	106
Västertorp	1 094	64 731	76
Rågsved	968	69 662	80
Skärholmen	936	65 042	69
Sätra	793	60 116	59
Totalt	15 325	979 258	1 211
Andel av total, %	60	62	60

ANTAL OBJEKT UTHYRNINGSENHETER

Objekttyp	Antal	Area, kvm
Bostäder	25 396	1 574 902
Lokaler	3 250	190 790
Garage	5 215	126 802
Bilplatser	4 982	—
Totalt	38 843	1 892 494

Fastighetsförvärv, försäljningar och bostadsrättsomvandling

Under året genomfördes försäljning av en panncentral i Henriksdal, Nacka. I Mariehäll slutreglerades köpeskilling för en fastighet. Tre projektfastigheter i Årsta, Allgunnen 3-5, förvärvades för att möjliggöra nybyggnad av lägenheter. I Skärholmen förvärvades en projektfastighet som ställs i ordning för SHIS Bostäders verksamhet. Under året genomfördes bostadsrättsombildningar av 66 (276) lägenheter, vilket är en marginell nettominskning av den totala bostadsarean. ●

FASTIGHETSFÖRSÄLJNING 2013

Stadsdel	Fastighet	Omr. nr	Antal lgh	Area, kvm	Köpeskilling, tkr	Kontraksdatum	Frånträdesdatum	Anmärkning
Henriksdal, Nacka	Sicklaön 78:10	114	Panncentral	—	6 000	13-05-29	13-09-16	—
Summa			0	—	6 000			

FASTIGHETSFÖRVARV 2013

Stadsdel	Fastighet	Köpeskilling, tkr	Kontraksdatum	Tillträdesdatum	Anmärkning
Mariehäll	Linaberg 19	20 000	08-12-11	—	Tilläggsköpeskillingen
Skärholmen	Kalvholmen 1	30 000	12-10-11	13-01-15	Projektfastighet
Årsta	Allgunnen 3	23 400	13-07-10	13-08-29	Projektfastighet
	Allgunnen 4	34 961	13-07-05	13-09-03	Projektfastighet
	Allgunnen 5	24 960	13-06-05	13-09-02	Projektfastighet
Summa		133 321 *			

* Tillkommer 5 586 tkr avseende stämpelskatt, kostnader för fastighetsbildning och detaljplaner.



I Traneberg äger och förvaltar Stockholmshem närmare 370 lägenheter.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Stockholmshem avger härmed redovisning för bolagets verksamhet 2013 – bolagets 76:e verksamhetsår.

Ägarförhållanden

Aktiebolaget Stockholmshem, organisationsnummer 556035-9555, ägs till 100 procent av Stockholms Stads-hus AB, som ägs av Stockholms stad. Stockholmshem är ett allmännyttigt och kommunalt bostadsföretag.

Verksamheten

Verksamheten består i att äga, förvalta och hyra ut bostäder och lokaler i Stockholm. I affärsidén ingår att skapa god tillväxt i värde och kassaflöde samtidigt som bästa möjliga förhållanden med hyresgästerna eftersträvas så att långa och goda hyresgästrelationer främjas. Stockholmshem är moderbolag i en koncern i vilken det ingår helägda dotterbolag. Dessa bedriver fastighetsförvaltning, distribution av fjärrvärme samt investerar i fibernät i AB Stockholmsshems fastigheter för att bidra till en ökad service för hyresgästerna vad gäller bredbandstjänster. Fastighetsförvaltningen står för 96 (96) procent av bolagets omsättning.

Den 1 januari 2011 infördes en ny lagstiftning (SFS 2010:879, 810, 811) som innebar nya villkor för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som drivs i allmännyttigt syfte. De tidigare kraven på att verksamheten ska bedrivas utan vinstsyfte med utgångspunkt från en långsiktig självkostnadsprincip upphörde. De kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolagen ska drivas enligt affärs-mässiga principer vilket torde innebära att bolagen i princip ska agera likvärdigt som långsiktiga privata fastighetsbolag.

Enligt givna ägardirektiv har bolaget bland annat i uppgift att under perioden 2013-2015:

- bidra till nyproduktion av nya bostäder
- fortsätta att ge möjlighet för de boende i ytterstaden att ombilda sina lägenheter till bostadsrätt
- aktivt bidra till investeringar i ytterstaden
- fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service

- bistå SHIS Bostäder i dess verksamhet samt vara behjälplig i byggandet av bostäder
- rationalisera och effektivisera verksamheten
- bidra till att fler studentbostäder tillskapas
- för 2013 nå ett resultat efter finansnetto om 75 mnkr exklusive realisationsvinster
- fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen
- delta i stadens stimulanspaket Stimulans för Stockholm

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 177 (498) mnkr och balansomslutningen till 16 071 (15 060) mnkr. Då dotterbolagens påverkan på den totala verksamheten är marginell så sker huvuddelen av redogörelsen som redovisning av koncernens verksamhet. Vid väsentliga skillnader mellan koncern och moderbolag görs en särskild notering. Jämförelsesiffrorna inom parentes avser år 2012.

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 383 (376) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 1 892 000 (1 887 000) kvadratmeter inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter uppgick till 25 396 (25 337).

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och inventarier minskade till 1 414 (1 938) mnkr, varav 688 (890) avsåg nybyggnad, 584 (764) ombyggnad, 3 (4) inventarier och 139 (280) mnkr avsåg fastighetsförvärv.

Under året färdigställdes 205 (477) nya bostadslägenheter i bland annat Mariehäll, Årstadal, Midsommarkransen och Aspudden.

Ombyggnad av trettio- och fyrtiotalsbeståndet, de så kallade smalhusen, fortsatte. Även upprustning av femtiotalshus genomfördes, vilket huvudsakligen omfattar stambyte, kök- och badrumsrenovering. Totalt skedde

ombyggnad och upprustning av 1 148 (1 525) lägenheter under 2013.

Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 14 227 (12 920) mnkr. Bolaget värderade sitt fastighetsbestånd i analysverktyget Datscha. Värderingen kvalitetssäkrades av NAI Svefa enligt erkända och accepterade värderingsmetoder. Det samlade marknadsvärdet för bolagets fastigheter bedömdes till 33 215 (30 800) mnkr.

Försäljningar

Enligt ägardirektiven erbjuds Stockholmsshems hyresgäster att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. Under 2013 såldes en fastighet innehållande totalt 66 (276) lägenheter för 79 (285) mnkr. Realisationsvinster från dessa försäljningar uppgick till 54 (223) mnkr.

Förvärv

Under juni och juli månad förvärvades och tillträdde tomträtterna Allgunnen 3, 4 och 5 belägna vid Bolidenplan i Stockholm. Tomträtterna förvärvades som ett led i att utveckla och exploatera tomträtterna för bostadsändamål. Köpeskillningarna uppgick tillsammans till cirka 83 mnkr. Vidare tillträdde tomträtten Kalvholmen 1 i Skärholmen där köpeskontraktet tecknades under 2012.

Marknad

Trots den finansiella oron både i Europa och i övriga världen har Sverige och Stockholm klarat krisen förhållandevis väl. Stockholms hem har inte upplevt någon minskning av efterfrågan på lägenheter. Lägenheterna i såväl nyproduktionen som det äldre beståndet är fullt uthyrda och enligt prognoserna fortsätter de senaste årens kraftiga befolkningsökning såväl som antalet personer i Stockholms stads Bostadsförmedlings kö och kötiderna att öka. Hyrorna höjdes enligt avtal med i genomsnitt cirka 1,7 procent från och med januari månad.

Lokalbeståndet består av drygt 3 200 kontors-, lager-, hantverks- och butikslokaler på totalt knappt 191 000 kvadratmeter och är främst ett viktigt komplement för närservice, handel och omsorg i bostadsområdena.

Resultat

Resultatet efter finansnetto uppgick till 165 (480) mnkr. I resultatet ingår realisationsvinster i samband med försäljning av anläggningstillgångar med 57 (390) mnkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 129 (409) mnkr.

Fastighetsrörelsens resultat och omsättning

Omsättningen uppgick till 1 978 (1 888) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och 2013 års hyreshöjning för bostäder.

Driftnettet uppgick till 722 (581) mnkr. Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 1 256 (1 307) mnkr. Direktavkastningen mätt som driftnetto före centrala administrations- och försäljningskostnader samt exklusive avskrivningar i procent av bokfört värde för färdigställda fastigheter, uppgick till 5,1 (4,5) procent.

Underhållskostnaderna uppgick till 271 (417) mnkr. Av de totala underhållskostnaderna var 143 (241) mnkr hänförliga till stimulansåtgärderna.

Finans

Finansnettot försämrades under året och uppgick till -174 (-142) mnkr.

Finansiell ställning

Koncernens eget kapital uppgick vid årsskiftet till 8 431 (8 814) mnkr. Soliditeten uppgick till 51,9 (58,0) procent. Inberäknat övervärdet i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 65,4 (68,2) procent.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 6 858 (5 363) mnkr. Under året var den vägda medelräntan i låneportföljen 2,8 (2,9) procent.

Personal

Medelantalet anställda uppgick under året till 284 (301), varav 180 (198) män och 104 (103) kvinnor. 10 (10) personer ingick i Störningsjouren som är en gemensam verksamhet för Stockholms hem, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Järfällahus. Dotterbolagen hade ingen anställd personal utan köpte erforderliga tjänster från moderbolaget.

Miljö

Enligt stadens ägardirektiv ska Stockholms hem följa Stockholms stads miljöprogram. Bolaget har grupperat sina miljömål inom sex områden, som följer stadens programpunkter:

- Miljöeffektiva transporter
- Giftfria varor och byggnader
- Hållbar energianvändning
- Hållbar användning av mark och vatten
- Miljöeffektiv avfallshantering
- Sund inomhusmiljö

För att uppnå en systematisk och långsiktig utveckling har Stockholms hem valt att certifiera miljöarbetet enligt ISO 14001. Varje år genomförs revisioner av systemet och miljöarbetet. Under året blev Stockholmsshems passivhus i Hökarängen Stockholms första Guldhushus enligt miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad och belönades med priset för bästa byggnad av Swedish Green Building Council.

Utsikter för 2014

Ägaren Stockholms Stadshus AB initierade under 2013 en omfördelning av fastigheter mellan stadens tre systerföretag: Familjebostäder, Svenska Bostäder och Stockholms hem. Totalt var det cirka 10 700 lägenheter som var aktuella för omfördelning. I januari 2014, efter ett beslut i Skatterättsnämnden att transaktionen var skattepliktig, beslutades att omfördelningen ej skulle genomföras. Beslutet kommer att överklagas till Högsta Förvaltningsdomstolen för att få frågan slutligen prövad i syfte att se ägarens möjlighet att i framtiden påverka förvaltningen av stadens fastigheter via omstruktureringar.

Under 2013 infördes en ny organisation där fokus är att jobba utifrån ett processinriktat arbetssätt med kunden i centrum. För 2014 har bolagets affärsplan utvecklats ytterligare och där har det processinriktade arbetssättet även varit styrande vid framtagandet av aktivitets- och verksamhetsplaner samt mål för 2014.

Förhandlingarna för 2014 års bostadshyror var klara i mars. Det var bolagets förhoppning att arbetet med att utveckla en systematiserad hyresättning i Stockholm kunde återupptas under 2013. Så blev inte fallet. Den

genomsnittliga hyreshöjningen blev 1,5 procent från och med 1 april.

Stockholms hem fortsätter med smalhushombyggnader och renovering av femtiotalbeståndet. Efter 2014 bedöms de flesta åtgärderna inom detta segment vara klara. En kartläggning av bolagets bestånd byggda mellan 1960 och 1980 har tagits fram. Under 2014 kommer en långsiktig strategisk underhållsplan att tas fram för dessa fastigheter för att säkerställa en acceptabel teknisk standard såväl som att erhålla en rimlig avkastning för genomförda åtgärder.

Stadens mål för nyproduktion har satts till byggstart av minst 525 lägenheter för 2014. Bolaget arbetar aktivt med att söka markanvisningar men även att förvärva fastigheter för att utveckla och exploatera dessa i syfte att bygga nya bostäder. Målet är att inneha en projektportfölj för utveckling i storleksordningen 5 000 till 7 000 lägenheter.

Ägardirektivet att de boende har rätt att ombilda sina hyresbostäder till bostadsrätter gäller även under 2014, dock med förbehållet att möjligheterna är begränsade till att gälla huvudsakligen i ytterstaden samt vissa närförorter.

Riksdagen beslutade i slutet av 2012 om skärpta avdragsregler för interna räntor från och med 2013. Moderbolaget Stockholms Stadshus AB har mot bakgrund av de nya reglerna ansökt hos Skatterättsnämnden om förhandsbesked huruvida rätt till avdrag föreligger för räntekostnader på lån från Stockholms stad. Något besked har ännu ej erhållits.

Ägarens resultatkrav för 2014 uppgår till 300 mnkr, exklusive realisationsvinster, vilket motsvarar den budget som fastställts. För 2014 ändras redovisningsreglerna och de så kallade K-reglerna införs. Stockholms hem ska använda K-3 reglerna. Det nya regelverket innebär en ökad differentiering av avskrivningstider, genom att nya krav ställs på att komponentavskrivningar ska tillämpas. ●

Resultaträkningar

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2013	2012	2013	2012
Hysesintäkter		1 915	1 814	1 881	1 783
Övriga förvaltningsintäkter		63	74	55	67
NETTOOMSÄTTNING	1	1 978	1 888	1 936	1 850
<i>Fastighetskostnader</i>					
Drift	2	-925	-832	-915	-823
Underhåll	3	-271	-417	-271	-416
Markavgifter		-15	-10	-12	-7
Fastighetsskatt		-45	-48	-44	-48
Summa fastighetskostnader		-1 256	-1 307	-1 242	-1 294
DRIFTNETTO		722	581	694	556
Av- och nedskrivningar	4	-342	-262	-317	-237
BRUTTORESULTAT		380	319	377	319
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-98	-87	-95	-83
Försäljning av fastigheter och andra engångsposter	6	57	390	56	390
RÖRELSERESULTAT	7	339	622	338	626
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	0	8	13	22
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-174	-150	-174	-150
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		165	480	177	498
Bokslutsdispositioner	10	0	-24	133	42
RESULTAT FÖRE SKATT		165	456	310	540
Skatt på årets resultat	11	-36	-47	-68	-148
ÅRETS RESULTAT		129	409	242	392

Kommentarer till resultaträkningarna

Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter

För 2013 förhandlades en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 1,7 procent fram. Hyreshöjningen gällde från och med 1 januari. Genomsnittshyran för bolagets fastigheter uppgick den 1 januari 2014 till 1 123 (1 113) kronor per kvadratmeter.

Bostadshysesintäkterna uppgick till 1 712 (1 623) mnkr. Förändringen om 89 mnkr består huvudsakligen av tillkommande hyror för färdigställd nyproduktion, ombyggnation samt hyreshöjning. Under året försålades två fastigheter. Intäktsbortfallet för sålda fastigheter under 2013 uppgick till 2 mnkr totalt under året.

Lokalhyrorna, som uppgick till totalt 160 (152) mnkr, har ökat med 8 mnkr huvudsakligen beroende på tillkommande lokaler i nyproduktion samt indexuppräkning.

Övriga rörelseintäkter består till stor del av vidarefakturering av värme i tidigare ägda men sålda fastigheter. Volymen har minskat något jämfört med föregående år. Vidare faktureras sålda tjänster avseende Störningsjouren. Intäkterna från bredbandsleveranser ligger på samma nivå som föregående år. En återbetalning från Fora har intäktsförts med 5 mnkr avseende avgifter för åren 2005 och 2006. Fora har i uppgift att ombesörja premier/avgifter som arbetsgivare betalar för försäkringar till de anställda.

Mnkr	2013	Andel, %	2012
Hyror bostäder	1 712	87	1 623
Hyror lokaler	160	8	152
Övriga hyror	43	2	39
Hysesintäkter	1 915	97	1 814
Övriga rörelseintäkter	63	3	74
Nettoomsättning	1 978	100	1 888

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade med 51 mnkr. Kostnaderna uppgick till totalt 1 256 (1 307) mnkr.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 925 (832) mnkr. Kostnaderna för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning ökade med 93 mnkr. Denna ökning jämfört med föregående år är ej rättvisande då principerna för uppföljning har ändrats. Omfördelning har skett mellan drift- och underhållskostnader vilket medfört att driftskostnaderna har ökat samtidigt som underhållskostnaderna har minskat. Den snörika perioden januari–mars 2013 medförde snöröjningskostnader som översteg 2012 års kostnad med 4 mnkr. De totala kostnaderna för snöröjning uppgick till 26 mnkr. Kostnaderna för uppvärmning uppgick till 257 mnkr vilket motsvarade 28 procent av de totala driftkostnaderna. Enligt den normalårskorrigerade värmestatistiken var år 2013 5 procent varmare än 2012.

Fjärrvärmeleverantören Fortum genomförde 2013 prishöjningar motsvarande drygt 2 procent.

Mnkr	2013	Andel, %	2012
Fastighetsskötsel och reparationer	70	8	145
Städning	40	4	36
Parkskötsel	0	0	55
Övrig skötsel	180	19	0
Taxebundna kostnader	135	15	138
Uppvärmning	257	28	271
Teknisk och administrativ förvaltning	197	21	157
Övriga kostnader	46	5	30
Summa driftkostnader	925	100	8

Underhåll

Underhållskostnaderna uppgick till totalt 271 (417) mnkr, varav 271 (398) mnkr var fastighetsunderhåll och 0 (20) mnkr parkunderhåll. Det har skett en omfördelning mellan drift- och underhållskostnader vilket medfört att underhållskostnaderna har minskat samtidigt som driftskostnaderna har ökat. Fortsatta satsningar gjordes på ombyggnad av smalhus, det vill säga genomgripande upprustning och renovering av trettio- och fyrtiotalbebyggelsen. Under 2013 färdigställdes 65 (201) lägenheter. Vidare slutfördes upprustning av 1 083 (1 218) lägenheter i femtiotalbeståndet, där stam- och badrumsrenoveringar genomfördes. Kostnader hänförliga till Stimulans för Stockholm ingår med 143 (241) mnkr. Den genomsnittliga drift- och underhållskostnaden, räknat per kvadratmeter förvaltat vägd bostads- och lokalarea under året, uppgick till 680 (718) kronor.

Kr/kvm	2013	2012
Värme	146	155
Övrig driftkostnad	380	323
Underhåll	154	240
Summa	680	718

Räknat på vägd bostads- och lokalyta.

Markavgifter

Kostnaden för tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 15 (10) mnkr.

Ökningen berodde på tillkommande tomträttsfastigheter.

Fastighetsskatt

Årets kostnad för fastighetsskatt uppgick till 45 (48) mnkr. Fastighetsskatten består av en fastighetsavgift med ett fast belopp om 1 210 kronor per år och lägenhet.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 722 (581) mnkr, vilket motsvarade 410 (333) kronor per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Direktavkastningen, mätt som driftnetto exklusive centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av bokfört värde, uppgick till 5,1 (4,6) procent.

Av- och nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgick under året till 342 (262) mnkr. Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade livslängder och uppgick till 322 (300) mnkr. Under året har återföring av nedskrivningar gjorts med 10 mnkr samt utrangering av byggnad med 30 mnkr.

Föregående år gjordes en återföring av nedskrivningar med 53 mnkr samt en tillkommande nedskrivning med -15 mnkr.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala administrations- och försäljningskostnader uppgick till 98 (87) mnkr, vilket motsvarar 56 (50) kr per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Av kostnaderna utgjorde 47 (36) mnkr personalkostnader för VD och VD:s stab samt för HR-, IT- och ekonomiavdelningen. Resterande kostnader avsåg centrala förvaltningskostnader, central marknadsföring, gemensamma datakostnader, avskrivning inventarier samt centrala kontorskostnader och köpta tjänster.

Resultat vid försäljning av fastigheter och andra engångsposter

Resultatet hänförligt till realisationsvinster i samband med fastighetsförsäljningar uppgick till 57 (390) mnkr. Realisationsvinsterna avsåg försäljningar till bostadshyresgäster för utbildning till bostadsrätt.

Räntekostnader

Räntekostnaderna ökade med 24 mnkr från 150 mnkr 2012 till 174 mnkr 2013. Snitträntan på koncernkontot var något lägre än under året innan och uppgick till 2,8 (2,9) procent. Kostnaderna ökar trots lägre snittränta då låneskulden ökat med 1 534 mnkr sedan föregående år.

Skatter

Avskrivningar på byggnader och anläggningar görs med skattemässigt maximala belopp. Bolaget har inga skattemässiga underskottsavdrag att utnyttja i inkomstdeklarationen. Åtgärder som kan användas att minska skattebelastningen framöver är endast sedvanliga avsättningar till periodiseringsfond samt traditionella överavskrivningar på maskiner och inventarier. ●

Balansräkningar

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2013	2012	2013	2012
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter byggnader	12,15	11 446	10 153	10 996	9 698
Förvaltningsfastigheter mark	13,15	2 324	2 308	2 289	2 273
Förvaltningsfastigheter markanläggningar	14	457	459	454	457
Inventarier	16	204	217	2	2
Pågående ny- och ombyggnader	17	1 743	1 997	1 739	1 987
Summa materiella anläggningstillgångar		16 174	15 134	15 480	14 417
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav	18	0	0	125	125
Andra långfristiga fordringar	19	3	3	18	26
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3	143	151
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 177	15 137	15 623	14 568
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager		10	10	10	10
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar		10	23	9	21
Fordringar hos koncernföretag	20	8	6	406	448
Övriga fordringar		8	9	7	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	11	4	10	4
Summa kortfristiga fordringar		37	42	432	480
Kassa och bank	22	6	2	6	2
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		53	54	448	492
SUMMA TILLGÅNGAR		16 230	15 191	16 071	15 060

Kommentarer till balansräkningarna

Materiella anläggningstillgångar

Under året investerades 1 414 (1 938) mnkr i anläggningstillgångar. Fastigheter med bokförda värden om 31 (147) mnkr såldes. Avskrivningar enligt plan gjordes med 321 (300) mnkr. Förändring av nedskrivningar har under året skett med 10 mnkr. Netto ökade de materiella anläggningstillgångarna med 1 040 (1 521) mnkr.

Av årets investeringar avsåg 688 (890) mnkr nyproduktion, 584 (764) mnkr ombyggnadsåtgärder och 3 (4) mnkr inventarier. Därutöver förvärvades fastigheter för 139 (280) mnkr.

Finansiella anläggningstillgångar

I moderbolaget uppgick den uppskjutna skattefordran till 16 (24) mnkr. I skattefordran inkluderas nettot av samtliga identifierade temporära skillnader avseende skattemässiga respektive bokförda värden, vilka är hänförliga till fastigheterna. Under året har värdet på vårt aktieinnehav i SABO Försäkrings AB ökat genom fondemission från 130 tkr till 305 tkr.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 8 431 (8 814) mnkr vilket var en minskning med 383 (146) mnkr. För-

ändringen bestod av årets resultat om 129 (409) mnkr minskat med utdelning om 512 (262) mnkr. Soliditeten uppgick till 51,9 (58,0) procent.

Skulder

Stockholms shems finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finansiella policy. Alla finansiella affärer sker via stadens gemensamma koncernkonto där all finansiering numera är samlad som en kredit.

Totalt uppgick krediten till 6 853 (5 339) mnkr, således en ökning med 1 514 mnkr. ●

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag		
		2013	2012	2013	2012	
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
BUNDET EGET KAPITAL						
Aktiekapital		882	882	882	882	
Reservfond				190	190	
Bundna reserver		1 478	1 590			
Summa bundet eget kapital		2 360	2 472	1 072	1 072	
FRITT EGET KAPITAL						
Balanserad vinst		5 942	5 933	5 837	5 956	
Årets resultat		129	409	242	393	
Summa fritt eget kapital		6 071	6 342	6 079	6 349	
SUMMA EGET KAPITAL	23	8 431	8 814	7 151	7 421	
OBESKATTADE RESERVER				1 491	1 655	
AVSÄTTNINGAR		25	360	384	0	0
KORTFRISTIGA SKULDER						
Leverantörsskulder		268	303	263	294	
Skulder till koncernföretag	28	6 858	5 363	6 871	5 381	
Skatteskulder		23	21	22	21	
Övriga skulder	29	39	43	32	37	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	251	263	241	251	
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		7 439	5 993	7 429	5 984	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 230	15 191	16 071	15 060	
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER						
Ställda säkerheter	26	—	—	—	—	
Ansvarsförbindelser	27	7	7	7	7	

Kassaflödesanalys

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2013	2012	2013	2012
LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		165	480	177	498
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	31	283	-134	260	-158
Betald skatt	32	-58	513	-58	512
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		390	859	379	852
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning -, minskning + av lager		1	2	1	2
Ökning -, minskning + av kortfristiga fordringar		5	-12	47	-11
Minskning -, ökning + av kortfristiga skulder		1 444	778	1 443	818
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		1 840	1 627	1 870	1 661
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Maskiner och inventarier		-2	-1	-2	0
Pågående nyanläggningar		-1 248	-1 167	-1 245	-1 162
Markanläggningar		-3	-16	-3	-16
Mark		-21	-103	-21	-103
Byggnader		-142	-651	-142	-587
Kostnadsförda investeringar		2	8	2	7
Erhållen likvid vid försäljning av anläggningstillgångar		89	538	87	534
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-1 325	-1 392	-1 324	-1 327
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning -, minskning + av långfristiga fordringar		1	41	1	-23
Minskning -, ökning + av långfristiga skulder		—	—	—	—
Lämnade utdelningar		-512	-262	-512	-262
Aktieägartillskott		—	—	—	—
Koncernbidrag		—	-24	-31	-59
Försäljning intressebolag		—	5	—	5
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-511	-240	-542	-339
ÅRETS KASSAFLÖDE		4	-5	4	-5
Likvida medel vid årets början		2	7	2	7
Likvida medel vid årets slut		6	2	6	2

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 390 (859) mnkr, vilket var en förändring på 469 mnkr jämfört med föregående år.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapital under året beror huvudsakligen på en ökning av skulden på koncernkontot. Sammantaget försämrades kassaflödet från den löpande verksamheten med 213 mnkr till 1 840 (1 627) mnkr.

Investeringar

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 325 (-1 392) mnkr. Investeringar i anläggningstillgångar uppgick till totalt 1 416 (1 938) mnkr varav 1 248 (1 167) mnkr avsåg pågående arbeten och 142 (651) mnkr avsåg nyförvärv av byggnader. Likviderna hänförliga till försäljning av anläggningstillgångar uppgick till 89 (538) mnkr.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -511 (-240) mnkr. Årets förändring av kassaflödet består till största delen av utdelning med -512 (-262) mnkr.

Upplåningen sker från staden via koncernkonto och redovisas under den löpande verksamheten. ●

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas enligt årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer nr 1-2, 4-5, 7, 9, 11-13, 16-17, 20-21 och 24, och i övrigt tillämpas Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade redovisningsprinciper är oförändrade jämfört mot föregående år om ej annat anges nedan. Redovisnings- och värderingsprinciper avser såväl koncernen som moderbolaget. Stockholmshem använder den funktionsindelade resultaträkningen. Jämförelsetalen i femårsöversikten följer dessa principer för klassificering och uppställningsform.

Koncernuppgifter

Aktiebolaget Stockholmshem, org nr 556035-9555, med säte i Stockholm, ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, org nr 556415-1727, med säte i Stockholm. Stockholms Stadshus AB ingår i kommunkoncernen Stockholms stad, org nr 212000-0142.

Aktiebolaget Stockholmshem är moderföretag i koncernen där sex helägda dotterbolag ingår, alla med säte i Stockholm (se vidare not 18).

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen följer Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00 och omfattar de bolag där Stockholmshem förfogar över 50 procent eller mer av röstetalet. Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader och bokslutsdispositioner ingår i koncernens skattekostnad. Den uppskjutna skattekulden avseende obeskattade reserver redovisas som avsättning, medan resterande del tillförs koncernens bundna eget kapital. Uppskjuten skatt i obeskattade reserver beräknas till 22,0 procent.

Intäkter

Intäkter redovisas i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 11. Hyresintäkter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper under perioden redovisas som intäkt. I rörelsens förvaltningsintäkter ingår vidaredebiterade kostnader för bland annat fastighetsskatt och media.

Förvärv och försäljning av fastigheter

Stockholmshem redovisar förvärv och fastighetsförsäljningar vid tillträdesdatum. Bolaget redovisar fastighetsförsäljningar i inkomstdeklarationen i samband med kontraktstecknande med avtalspart. Vid ej tillträdna fastighetsförsäljningar uppstår temporära skillnader som redovisas i not 11.

Finansiering

Finansavdelningen inom stadsledningskontoret har det totala ansvaret för finansverksamheten inom kommunkoncernen. Detta innebär, förutom att all upplåning ska ske via finansavdelningen, även att avdelningen ansvarar för Stockholmshems finansierings- och ränterisk enligt fastställd finanspolicy.

Inkomstskatter

Inkomstskatter redovisas i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 9. Med inkomstskatter avses samtliga skatter som baseras på företagets resultat. Skattepliktigt resultat är det över- eller underskott för en period som skall ligga till grund för beräkning av periodens aktuella skatt enligt gällande lagstiftning. Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell och uppskjuten skatt.

Skattemässigt värde för en tillgång eller en skuld är det värde som tillgången eller skulden har för skatteändamål. Skillnaden mellan detta värde och bokfört värde är en så kallad temporär skillnad. Uppskjuten skattekuld eller uppskjuten skattefordran är skatt som hänförs sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader och som medför eller reducerar skatt i framtiden.

En uppskjuten skattefordran redovisas endast i den utsträckning det är sannolikt att den skattemässiga fordran medför en reducerad skatt. Uppskjuten skattekuld utgörs främst av skillnaden mellan fastigheters redovisade och skattemässiga värde.

Koncernbidrag

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

Fastigheter

Samtliga fastigheter redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar under rubriken förvaltningsfastigheter, då innehavet till helt övervägande del betraktas som långsiktigt och syftet är att generera hyresinkomster eller värdestegring. Färdigställda ny-, till- och ombyggnader samt förbättringar av värdehöjande karaktär aktiveras. Interna byggherrekostnader såsom byggnadsavdelningens personalkostnader aktiveras på aktuella investeringsprojekt. Ränteutgifter under byggtiden kostnadsförs.

Varulager

Värdering av lager sker till anskaffningsvärdet med avdrag för 3 procent inkurans.

Fordringar

Fordringar upptas efter individuell värdering till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade ekonomiska livslängder. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Uppskrivning av byggnad	50 år
Byggnader, specialenheter	33,3 år
Markanläggningar anskaffade t o m 1993	50 år
Markanläggningar anskaffade fr o m 1994	20 år
Maskiner och inventarier	5 år
Byggnadsinventarier	5 år
Inventarier, bredband	5-20 år

Inventarier av mindre värde, understigande 20 000 kr, kostnadsförs.

Nedskrivningar

Redovisningsrådets rekommendation RR 17 Nedskrivningar tillämpas. För att kontrollera om något nedskrivningsbehov finns för företagets fastigheter görs en intern värdering årligen, i samarbete med oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Utöver detta görs interna värderingar, löpande under året, där kontroll av fastigheternas återvinningsvärde genomförs.

Om fastighetens återvinningsvärde understiger det redovisade värdet görs en nedskrivning som belastar periodens resultat.

Återföring av nedskrivningar

Återföring av tidigare verkställda nedskrivningar görs när återvinningsvärdet för en tidigare nedskrivna fastighet överstiger redovisat värde och den nedskrivning som tidigare gjorts ej längre bedöms som nödvändig.

Pensioner

Bolagets anställda erhåller tjänstepension i enlighet med pensionsavtalet KAP-KL. Från och med 2009 är samtliga förmånsbestämda delar av KAP-KL (tidigare PFA), PA-KFS och PA-KL försäkrade av det av staden helägda livförsäkringsbolaget S:t Erik Liv. Bolaget erlägger löpande preliminära försäkringspremier för årets intjänande till livbolaget och slutlig avräkning sker året efter då pensionsgrundande förmåner rapporterats till livbolaget. ●

Noter

NOT 1. NETTOOMSÄTTNING

Mnkr	2013	2012
Hyresintäkter		
Bostäder	1 701	1 613
Lokaler	167	161
Garage- och bilplatser m m	44	41
Avgår outhyrt		
Bostäder	-14	-15
Lokaler	-14	-15
Garage- och bilplatser m m	-3	-2
Summa hyresintäkter	1 881	1 783
Övriga rörelseintäkter		
Serviceintäkter	7	8
Rörelsens sidointäkter	33	40
Övrigt	15	19
Summa övriga rörelseintäkter	55	67
Summa nettoomsättning	1 936	1 850

KONCERN

Hyresintäkter

Bostäder	1 726	1 638
Lokaler	175	167
Garage- och bilplatser m m	46	41
Avgår outhyrt		
Bostäder	-14	-15
Lokaler	-15	-15
Garage- och bilplatser m m	-3	-2
Summa hyresintäkter	1 915	1 814
Övriga rörelseintäkter		
Serviceintäkter	7	8
Rörelsens sidointäkter	33	40
Övrigt	23	26
Summa övriga rörelseintäkter	63	74
Summa nettoomsättning	1 978	1 888

Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från koncernföretag 1,7 %.

Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från Stockholms stad 3,0 %

NOT 2. DRIFTKOSTNAD ¹⁾

Mnkr	2013	2012
Fastighetsskötsel och reparationer	248	141
Städning	40	36
Parkskötsel	—	55
Taxebundna kostnader		
- Vatten	40	40
- Fastighetsel och gas	60	59
- Sophantering	33	38
Uppvärmning	255	268
Teknisk och administrativ förvaltning	200	156
Övriga driftkostnader	39	30
Summa driftkostnader	915	823

Av driftkostnaderna motsvarar inköp från koncernföretag 8,5 %

Av driftkostnaderna motsvarar inköp från Stockholms stad 4,5 %

¹⁾Jämförelse med föregående år ej rättvisande då omfördelning har skett mellan drift- och underhållskostnader. Parkskötsel ingår nu i fastighetsskötsel.

NOT 3. UNDERHÅLLSKOSTNAD ²⁾

Mnkr	2013	2012
Fastighetsunderhåll	271	397
Parkunderhåll	—	19
Summa underhållskostnad	271	416

²⁾Jämförelse med föregående år ej rättvisande då omfördelning har skett mellan drift- och underhållskostnader. Parkunderhåll ingår nu i fastighetsunderhåll.

NOT 4. AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mnkr	2013	2012
Avskrivningar enligt plan		
Byggnader	262	241
Markanläggningar	33	31
Inventarier	2	3
Summa avskrivningar enligt plan	297	275
Nedskrivning/återläggning	-10	-38
Utrangering byggnad	30	—
Summa avskrivningar och nedskrivningar	317	237
Avskrivningar enligt plan per funktion		
Fastighetskostnader	317	237
Central administration och försäljning, se not 5	0	0
Summa avskrivningar enligt plan	317	237

KONCERN

Avskrivningar enligt plan

Byggnader	273	251
Markanläggningar	33	31
Inventarier	16	18
Summa avskrivningar enligt plan	322	300
Nedskrivningar/återläggning	-10	-38
Utrangering byggnad	30	—
Summa avskrivningar och nedskrivningar	342	262
Avskrivningar enligt plan per funktion		
Fastighetskostnader	342	262
Central administration och försäljning, se not 5	0	0
Summa avskrivningar enligt plan	342	262

NOT 5. CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Mnkr	2013	2012
Personalkostnader	43	36
Avskrivningar inventarier	0	0
Övriga kostnader	47	42
Försäljningskostnader	5	5
Summa centrala administrations- och försäljningskostnader	95	83

Tkr

	2013	2012
Arvode och kostnadsersättning		
MODERBOLAG		
Ernst &Young AB		
Revisionsuppdrag	510	425
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	100	83
Övriga uppdrag	165	154
Summa arvode och kostnadsersättning	775	662

KONCERN

Ernst &Young AB

Revisionsuppdrag	714	630
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	100	83
Övriga uppdrag	165	154
Summa arvode och kostnadsersättning	979	867

NOT 6. FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER

Mnkr	2013	2012
Försäljningspris sålda fastigheter	85	564
Bokfört värde och kostnader sålda fastigheter	-29	-174
Summa resultat vid försäljning av fastigheter	56	390
Summa försäljning av fastigheter och andra engångsposter	56	390

NOT 7. PERSONAL

	2013	2012
Medelantalet anställda		
Antal anställda	284	301
- varav män	180	198
- varav kvinnor	104	103
Stockholmsshems dotterbolag har inga anställda utan köper erforderliga tjänster från moderbolaget.		

Könsfördelning i företagsledningen, %

	Andel kvinnor	Andel kvinnor
Styrelsen	31	29
Övriga ledande befattningshavare	33	29
Sjukfrånvaro i % av sammanlagd ordinarie arbetstid	3,8	4,3
- varav män	3,7	4,2
- varav kvinnor	3,9	4,4
- varav åldersgruppen 29 år eller yngre	0,1	0,1
- varav åldersgruppen 30-49 år	1,6	1,1
- varav åldersgruppen 50 år eller äldre	2,1	3,0
Del av sjukfrånvaro som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer, andel i %.	1,1	1,1

Tkr

	2013	2012
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	145 083	142 566
Sociala kostnader	63 673	66 807
- varav pensionskostnader	18 894	21 068
- varav pensionskostnader VD och vVD	1 006	945

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda

Styrelse, VD och vVD	3 202	3 109
Övriga anställda	141 881	139 457

Styrelse

Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 448 (498) tkr.

Verkställande direktörer

Till Verkställande och vice Verkställande direktörer utbetalades lön om totalt 2 754 (2 611) tkr.

VD erhåller pension i enlighet med reglerna för KAP-KL samt en kompletterande avgiftsbaserad chefspension som tillämpas för chefer inom Stockholms stad. Den kompletterade chefspensionen är en tilläggspension till KAP-KL som innebär att en avsättning motsvarande 15 procent av lönen. Avsättningen kan användas till temporär pension före 65 års ålder.

Vid uppsägning gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Om uppsägning sker från bolagets sida utgår ett vederlag motsvarande 24 månadslöner efter uppsägningstidens utgång.

Övriga ledande befattningshavare

För övriga ledande befattningshavare följer uppsägningstiden kollektivavtal och pensioner utgår enligt allmän pensionsplan från 65 år.

NOT 8. RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Mnkr	2013	2012
Försäljning av intressebolag BODAB	—	5
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	17
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	13	22

NOT 9. RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Mnkr	2013	2012
Räntor fastighetslån Stockholms stad	174	150
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	174	150

Då skillnaden mellan koncern och moderbolag är marginell redovisas, med undantag av not 1, 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23 och 25, enbart uppgifter för moderbolag.

NOT 10. BOKSLUTSDISPOSITIONER

Mnkr	2013	2012
Lämnade koncernbidrag	-31	-59
Upplösning periodiseringsfond	164	101
Summa bokslutsdispositioner	133	42
<i>Enligt gällande skatteregler upplöstes periodiseringsfonden för taxeringsår 2008.</i>		

KONCERN

Lämnade koncernbidrag	—	-24
Summa bokslutsdispositioner	0	-24

NOT 11. SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Aktuell skatt				
Periodens skattekostnad	67	87	67	88
Skatt tidigare taxeringar	-7	—	-7	—
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-31	-22	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	7	54	8	55
Effekt av ändrad skattesats från 26,3 % till 22 %	—	-72	—	5
Summa redovisad skattekostnad	36	47	68	148

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt	165	456	310	540
Skatt enligt gällande skattesats 22 % (föregående år 26,3 %)	36	120	68	142
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	13	6	13	7
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-6	-7	-6	-6
Aktuell skatt tidigare perioder	-7	—	-7	—
Effekt av ändrad skattesats från 26,3 % till 22 %	—	-72	—	5
Redovisad effektiv skatt	36	47	68	148

Uppskjuten skattefordran och uppskuten skatteskuld

BYGGNADER OCH MARK				
Nedskrivna UER-poster	32	35	32	35
Uppskrivna fastigheter	-29	-32	-17	-19
Reavinst vid fastighets-försäljningar vilka endast redovisats skattemässigt	—	8	—	8
Nedskrivning mark	—	—	—	—
Uppskjuten skattefordran av-seende byggnader och mark	3	11	15	24
Överavskrivningar	-35	-31	—	—
Periodiseringsfonder	-328	-364	—	—
Netto uppskjuten skatte-fordran +/skatteskuld -	-360	-384	15	24

NOT 12. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER BYGGNADER

Mnkr	2013	2012
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	12 289	11 334
Nyanskaffningar/inköp under året	143	587
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	1 463	522
Försäljningar och uttrangeringar under året	-63	-154
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 832	12 289
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 675	-2 486
Årets avskrivningar enligt plan	-259	-238
Försäljningar och uttrangeringar under året	8	49
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 926	-2 675

Ingående ackumulerade uppskrivningar	222	228
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-78	-73
Försäljningar och uttrangeringar under året	0	-9
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-5	-5
Försäljningar och uttrangeringar under året	0	3
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	139	144
Ingående nedskrivningar	-76	-101
Ingående ackumulerade avskrivningar nedskrivet belopp	16	14
Försäljningar och uttrangeringar under året	11	37
Årets avskrivning av nedskrivet belopp	1	2
Nedskrivning, omklassificering av pågående projekt	0	-9
Försäljningar och uttrangeringar under året	-1	-3
Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-49	-60
Utgående bokfört värde byggnader	10 996	9 698

KONCERN

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	12 799	11 773
Nyanskaffningar/inköp under året	138	650
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	1 468	522
Försäljningar och uttrangeringar under året	-30	-146
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 375	12 799
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 730	-2 524
Årets avskrivningar enligt plan	-297	-251
Försäljningar och uttrangeringar under året	8	45
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 019	-2 730
Ingående ackumulerade uppskrivningar	222	228
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-78	-73
Försäljningar och uttrangeringar under året	0	-9
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-5	-5
Försäljningar och uttrangeringar under året	0	3
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	139	144

Ingående nedskrivningar	-76	-101
Ingående ackumulerade avskrivningar nedskrivet belopp	16	14
Försäljningar och uttrangeringar under året	11	37
Årets avskrivning av nedskrivet belopp	1	2
Nedskrivning, omklassificering av pågående projekt	0	-9
Försäljningar och uttrangeringar under året	-1	-3
Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-49	-60

Utgående bokfört värde byggnader 11 446 10 153

I ovanstående ingår projektfastigheter där nyproduktion pågår eller kommer att påbörjas inom en treårsperiod. Anskaffningsvärde 223 (133) Mnkr.

NOT 13. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER MARK

Mnkr	2013	2012
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 273	2 209
Nyanskaffningar/inköp under året	21	101
Försäljningar och uttrangeringar under året	-5	-37
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 289	2 273
Ingående nedskrivningar	0	-20
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående bokfört värde mark	2 289	2 273

KONCERN

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 308	2 243
Nyanskaffningar/inköp under året	21	102
Försäljningar och uttrangeringar under året	-5	-37
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 324	2 308
Ingående nedskrivningar	0	-20
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående bokfört värde mark	2 324	2 308

I ovanstående ingår projektfastigheter där nyproduktion pågår eller kommer att påbörjas inom en treårsperiod. Anskaffningsvärde 283 (250) mnkr.

NOT 14. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER MARKANLÄGGNINGAR

Mnkr	2013	2012
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	650	604
Nyanskaffningar/inköp under året	2	15
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	28	42
Försäljningar och uttrangeringar under året	0	-11
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	680	650
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-193	-168
Årets avskrivningar enligt plan	-33	-30
Försäljningar och uttrangeringar under året	0	5
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-226	-193
Utgående bokfört värde markanläggningar	454	457

KONCERN

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	654	607
Nyanskaffningar/inköp under året	3	16
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	28	42
Försäljningar och uttrangeringar under året	—	-11
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	685	654
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-195	-169
Årets avskrivningar enligt plan	-33	-31
Försäljningar och uttrangeringar under året	—	5
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-228	-195
Utgående bokfört värde markanläggningar	457	459

Då skillnaden mellan koncern och moderbolag är marginell redovisas, med undantag av not 1, 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23 och 25, enbart uppgifter för moderbolag.

NOT 15. TAXERINGSVÄRDEN		
Mnkr	2013	2012

Taxeringsvärden		
Byggnader, bostäder	12 590	12 681
Byggnader, lokaler	1 169	1 186
Mark, bostäder	9 040	7 962
Mark, lokaler	589	404
Summa taxeringsvärden	23 388	22 233

Taxeringsvärden, koncern		
Byggnader, bostäder	12 838	12 928
Byggnader, lokaler	1 218	1 229
Mark, bostäder	9 205	8 127
Mark, lokaler	618	420
Summa taxeringsvärden	23 879	22 704

Av taxeringsvärde mark, moderbolag utgör		
Ägd mark	9 068	7 898
Tomträttsmark	561	468
Bokförda värden fastigheter ej åsatta taxeringsvärden	74	132

Av taxeringsvärde mark, koncern utgör		
Ägd mark	9 100	7 929
Tomträttsmark	723	618
Bokförda värden fastigheter ej åsatta taxeringsvärden	74	132

NOT 16. INVENTARIER		
Mnkr	2013	2012

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	44	49
Nyanskaffningar/inköp under året	2	0
Försäljningar och utrangeringar under året	-17	-5
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29	44

Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-42	-44
Årets avskrivning enligt plan	-2	-3
Försäljningar och utrangeringar under året	17	5
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27	-42

Utgående planenligt restvärde inventarier	2	2
--	----------	----------

KONCERN		
Ingående anskaffningsvärde	302	289
Nyanskaffningar/inköp under året	2	1
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	2	22
Försäljningar och utrangeringar under året	-19	-10
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	287	302

Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-85	-73
Årets avskrivning enligt plan	-16	-18
Försäljningar och utrangeringar under året	18	6
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83	-85

Utgående planenligt restvärde inventarier	204	217
--	------------	------------

Leasing av kontorsmaskiner, bilar och datautrustning betraktas som operationell leasing. Årets utgifter för leasing 2,5 (1,3) mnkr redovisas som teknisk och administrativ förvaltning samt centrala administrationskostnader. Leasingavtalens resterande utgifter uppgår till 0,9 (1,1) mnkr.

NOT 17. PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD		
Mnkr	2013	2012

MODERBOLAG		
Ingående anskaffningsvärde	1 987	1 391
Nyanskaffningar/inköp under året	1 245	1 162
Överfört till färdigställda fastigheter	-1 463	-522
Överfört till färdigställda markanläggningar	-28	-42
Försäljningar och utrangeringar under året	-2	-2
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 739	1 987

Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad	1 739	1 987
--	--------------	--------------

KONCERN		
Ingående anskaffningsvärde	1 997	1 419
Nyanskaffningar/inköp under året	1 246	1 167
Överfört till färdigställda fastigheter	-1 468	-522
Överfört till färdigställda markanläggningar	-28	-42
Överfört till färdigställda inventarier	-2	-22
Försäljningar och utrangeringar under året	-2	-3
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 743	1 997

Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad	1 743	1 997
--	--------------	--------------

NOT 18. ANDELAR OCH ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Tkr	Antal andelar	Andel, %	Bokfört 2013	Bokfört 2012

MODERBOLAG				
Aktier i dotterbolag				
Västertorp Energi AB, 556052-2160, Stockholm	1 000	100	100	100
Bostads AB Hammarbygård, 556664-4745, Stockholm	100	100	42 958	42 958
AB Stockholmshem Fastighetsnät, 556715-5394, Stockholm	100	100	13 800	13 800
Asignalen S5 AB, 556730-2681, Stockholm	1 000	100	24 782	24 782
Asignalen Å5 AB, 556730-5783, Stockholm	1 000	100	18 568	18 568
Fastighets AB Syl 3, 556660-5555, Stockholm	1 000	100	24 178	24 178

Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Husbyggnadsvaror HBV Förening upa, 702000-9226, Stockholm	4	0,4	40	40
SABO Byggnadsförsäkrings-aktiebolag, 556439-7361, Stockholm	130	2	130	130

Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav			124 556	124 556
---	--	--	----------------	----------------

KONCERN				
Kapitalandel i intresseföretag ingående värde			0	609
Resultat under året/försält under året			0	-609
Utdelning			0	0
Andel i intresseföretag utgående värde			0	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav enligt ovan			170	170
Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav			170	170

NOT 19. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR		
Mnkr	2013	2012

MODERBOLAG		
Reversfordringar	3	2
Uppskjuten skattefordran	15	24
Summa andra långfristiga fordringar	18	26
KONCERN		
Reversfordringar	3	3
Summa andra långfristiga fordringar	3	3

NOT 20. FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG		
Mnkr	2013	2012

Fordran dotterbolag	403	445
Övriga koncernföretag	3	3
Summa fordringar koncernföretag	406	448

NOT 21. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Mnkr	2013	2012

Övriga förutbetalda kostnader	4	2
Övriga upplupna intäkter	6	2
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	4

NOT 22. KASSA OCH BANK		
Mnkr	2013	2012

Kassa och bank	6	2
Summa likvida medel	6	2

NOT 23. EGET KAPITAL			
Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fria reserver

MODERBOLAG			
Belopp vid föregående års utgång	882 000	190 000	6 348 795
Aktieutdelning			-511 588
Årets resultat			242 304
Belopp vid årets utgång	882 000	190 000	6 079 511

Antalet aktier var 2013-12-31 17 640 000 st.

Tkr	Aktiekapital	Bundna reserver	Kapital-andels-fond	Fria reserver
-----	--------------	-----------------	---------------------	---------------

KONCERN				
Belopp vid föregående års utgång	882 000	1 589 813	0	6 341 715
Aktieutdelning				-511 588
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital		-111 471	0	111 471
Årets resultat				128 856
Belopp vid årets utgång	882 000	1 478 342	0	6 070 454

NOT 24. OBESKATTADE RESERVER		
Mnkr	2013	2012

Periodiseringsfond tax 08	0	156
Periodiseringsfond tax 09	703	703
Periodiseringsfond tax 10	357	357
Periodiseringsfond tax 11	431	439
Summa obeskattade reserver	1 491	1 655

Då skillnaden mellan koncern och moderbolag är marginell redovisas, med undantag av not 1, 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23 och 25, enbart uppgifter för moderbolag.

NOT 25. AVSÄTTNINGAR

Mnkr	2013	2012
KONCERN		
Avsättningar för uppskjuten skatt, se not 11	360	384
Summa avsättningar	360	384
<i>Stockholms stad tecknar borgen för pensionsskulden.</i>		

NOT 26. STÄLLDA SÄKERHETER

Då all upplåning sker via Stockholms stads internbank finns inga ställda säkerheter.

NOT 27. ANSVARSFÖRBINDELSER

Mnkr	2013	2012
Ansvarsbelopp Fastigo	3	3
Ansvarsbelopp ej erlagda lagfartsavgifter	4	4
Summa ansvarsförbindelser	7	7

NOT 28. SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

Mnkr	2013	2012
Dotterbolag	13	19
Skuld koncernkonto	6 853	5 339
Övriga koncernföretag	5	23
Summa skulder till koncernföretag	6 871	5 381

NOT 29. ÖVRIGA SKULDER

Mnkr	2013	2012
Skulder förvaltningsuppdrag	21	21
Övriga skulder	11	16
Summa övriga skulder	32	37

NOT 30. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mnkr	2013	2012
Upplupna semesterlöner	13	14
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	4	4
Upplupen avkastnings- och löneskatt	7	5
Förutbetalda hyresintäkter	141	138
Övriga upplupna kostnader	76	90
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	241	251

NOT 31. JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET M M

Mnkr	2013	2012
Avskrivningar och upp- och nedskrivningar anläggningstillgångar	317	237
Nettoresultat försäljning materiella anläggningstillgångar	-57	-390
Nettoresultat försäljning finansiella anläggningstillgångar	—	-5
Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	260	-158

NOT 32. BETALD SKATT

Mnkr	2013	2012
Aktuell skatt	-67	-88
Förändring skattefordran	2	600
Skatt tidigare taxering	7	—
Summa betald skatt	-58	512

Då skillnaden mellan koncern och moderbolag är marginell redovisas, med undantag av not 1, 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23 och 25, enbart uppgifter för moderbolag.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel hos moderbolaget:

Balanserad vinst	5 837 206 549 kr
Årets resultat	242 304 666 kr
Summa	6 079 511 215 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så:

att till aktieägarna utdelas	1 896 000 kr
att i ny räkning överföres	6 077 615 215 kr
Summa	6 079 511 215 kr

Styrelsens yttrande

enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen (2005:551)

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på bolagsstämman den 18 mars 2014 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 1 896 000 kronor (motsvarande 11 öre per aktie). Detta yttrande är framtaget i enlighet med bestämmelsen i 18 kap 4 § aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning av om den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Det egna kapitalet i AB Stockholmshem uppgår till 7 151 mnkr. I koncernen uppgår det egna kapitalet till 8 431 mnkr. Till detta kommer bety-

dande övervärden i fastighetsbeståndet. Den långsiktiga intjäningsförmågan i koncernen ligger på mellan 250 och 300 mnkr per år. Styrelsen anser därför att det egna kapitalet i AB Stockholmshem och koncernen tillåter en utdelning av 1 896 000 kronor.

Mot bakgrund av det ovan angivna anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Styrelsen i AB Stockholmshem, 556035-9555, föreslår bolagsstämman att besluta om vinstutdelning med 1 896 000 kronor. Utdelningen skall betalas ut den 31 mars 2014.

Stockholm den 14 mars 2014



Björn Ljung
Ordförande



Leif Rönngren
Vice ordförande



Carl Cederschiöld



Mats Edenius



Maria Hassan



Annika Hjelm



Ann-Christin Kjellman



Ingela Lindh
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 mars 2014



Björn Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse Till årsstämman i Aktiebolaget Stockholmshem. Organisationsnummer 556035-9555

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Stockholmshem för räkenskapsåret 2013. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 16-28.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvis bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande

bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Stockholmshem för 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen tillsammans med verkstäl-

lande direktör som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktör på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17 mars 2014

Björn Olsson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport Till årsstämman i Aktiebolaget Stockholmshem. Organisationsnummer 556035-9555

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Stockholmshems verksamhet under 2013.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksam-

heten. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild granskningspromemoria 2014-02-06 som har överlämnats till bolagets styrelse.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för min bedömning.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Stockholm den 6 februari 2014

Bengt Leijon
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor

Femårsöversikt

Def	2013	2012	2011	2010	2009
RESULTATRÄKNING, mnkr					
Hysesintäkter	1 915	1 814	1 745	1 748	1 864
Övriga rörelseintäkter	63	74	60	66	44
Nettoomsättning	1 978	1 888	1 805	1 814	1 908
Drift	-925	-832	-801	-871	-817
Underhåll	-271	-417	-438	-492	-600
Markavgifter	-15	-10	-9	-10	-12
Fastighetsskatt	-45	-48	-47	-47	-48
Summa fastighetskostnader	-1 256	-1 307	-1 295	-1 420	-1 477
Driftnetto	722	581	510	394	431
Avskrivningar	-342	-262	-274	-244	-249
Bruttoresultat	380	319	236	150	182
Centrala adm- och försäljningskostnader	-98	-87	-90	-97	-86
Jämförselestörande poster	57	390	203	1 656	2 183
Rörelseresultat	339	622	349	1 709	2 279
Finansnetto	-174	-142	-129	-122	-161
Resultat efter finansiella poster	165	480	220	1 587	2 118
BALANSRÄKNING, mnkr					
Anläggningstillgångar	16 177	15 137	13 618	12 511	12 219
Omsättningstillgångar	53	54	628	155	183
Summa tillgångar	16 230	15 191	14 246	12 666	12 402
Eget kapital	8 431	8 814	8 668	8 490	7 374
Avsättningar/långfristiga skulder	360	384	424	398	369
Kortfristiga skulder	7 439	5 993	5 154	3 778	4 659
Summa skulder och eget kapital	16 230	15 191	14 246	12 666	12 402
Synligt eget kapital	1	8 431	8 814	8 668	7 374
Substansvärde	2	21 882	21 187	20 298	19 565
Sysselsatt kapital	3	15 626	14 558	13 619	12 079
Totalt arbetande kapital	4	15 711	14 719	13 324	12 534
Räntebärande skulder		6 873	5 360	4 527	3 191
Fastigheternas bokförda värde	5	14 227	12 920	11 978	11 258
Fastigheternas taxeringsvärde	6	23 879	22 704	22 700	22 466
FASTIGHETSUPPGIFTER					
Antal lägenheter		25 396	25 337	25 347	25 510
Antal lokaler		3 187	3 241	3 187	3 133
Antal garage och bilplatser		10 197	10 570	10 345	10 211
Summa uthyrningsobjekt		38 780	39 148	38 879	38 854
Area bostäder, 1 000-tal kvm		1 575	1 570	1 566	1 565
Area lokaler, 1 000-tal kvm		191	191	189	191
Area garage, 1 000-tal kvm		126	126	137	115
Summa area, 1 000-tal kvm		1 892	1 887	1 892	1 871

	Def	2013	2012	2011	2010	2009
NYCKELTAL, %						
Lönsamhet						
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader	7	5,1	4,5	4,3	3,5	3,9
Avkastning sysselsatt kapital	8	2,2	4,5	2,8	14,7	20,8
Avkastning synligt eget kapital	9	1,5	4,7	2,3	14,2	25,0
Avkastning totalt kapital	10	2,2	4,3	2,7	13,7	18,8
Riskbedömning						
Rörelsemarginal	11	19,2	16,9	13,1	8,3	9,5
Vinstmarginal	12	8,3	25,4	12,2	87,5	111,0
Vinstmarginal exkl räntebidrag	13	8,3	25,4	12,1	87,2	110,5
Omsättning hyresgäster	14	8,7	9,0	9,3	8,5	8,6
Uthyrningsgrad bostäder	15	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9
Uthyrningsgrad lokaler	16	91,3	91,9	93,1	96,1	95,4
Hyresförluster	17	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Räntetäckningsgrad	18	1,9	4,2	2,6	12,9	13,1
Räntebidragsexponering	19	0,0	0,0	0,1	0,3	0,5
Kapital och finansiering						
Synlig soliditet	20	51,9	58,0	60,8	67,0	59,5
Justerad soliditet	21	65,4	68,2	67,6	70,6	67,2
Skuldsättningsgrad	22	0,8	0,6	0,5	0,4	0,5
Skuldränta	23	2,8	2,9	3,2	3,4	3,4
Bruttoinvesteringar, mnkr		1 414	1 938	1 597	1 446	1 524
Kassaflöde, mnkr	24	390	859	-156	-377	-811
Självfinansieringsgrad	25	0,3	0,4	-0,1	-0,3	-0,5
Förvaltning						
Medelhyra bostäder, kr/kvm	26	1 123	1 113	1 041	1 004	968
Drift- och underhållskostnad, kr/kvm	27	680	718	707	751	725
Markavgift och fastighetsskatt, kr/kvm	28	34	33	32	32	32
Central adm och försäljningskostnad, kr/kvm	29	56	50	51	54	44
Driftnetto, kr/kvm	30	410	333	291	217	231
Personal						
Medelantalet anställda		284	301	294	298	307
Löner och ersättningar personal, mnkr		145,1	142,6	142,0	134,5	126,7

Definitioner

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1 Redovisat eget kapital enligt koncernbalansräkning. I eget kapital ingår kapitaldelen av obeskattade reserver.</p> <p>2 Eget kapital plus övervärde i fastigheter (enligt extern värdering) minus uppskjuten skatt 22 procent.</p> <p>3 Balansomslutning minus icke räntebärande skulder (inkl uppskjuten skatt).</p> <p>4 Genomsnittlig balansomslutning.</p> <p>5 I fastigheternas bokförda värde ingår färdigställda byggnader, mark och markanläggningar.</p> <p>6 Taxeringsvärdet avser mark och byggnad.</p> <p>7 Resultat före avskrivning i procent av bokfört värde färdigställda fastigheter.</p> <p>8 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.</p> <p>9 Resultat efter skatt inkl 78 procent av bokslutsdispositioner i procent av genomsnittligt eget kapital.</p> | <p>10 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.</p> <p>11 Resultat efter avskrivningar i procent av nettoomsättning.</p> <p>12 Resultat efter finansnetto i procent av nettoomsättning.</p> <p>13 Resultat efter finansnetto exkl räntebidrag i procent av nettoomsättning.</p> <p>14 Omsättning hyresgäster. T o m 2009 exkl interna byten, fr o m 2010 inkl nya gemensamma byteskon i Stockholms stad.</p> <p>15 Uthyrd area bostäder i procent av bostadslägenhetsarea.</p> <p>16 Uthyrd area lokaler i procent av lokalarea.</p> <p>17 Hyresförluster bostäder och lokaler i procent av totala hyresintäkter.</p> <p>18 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.</p> <p>19 Räntebidrag i procent av nettoomsättning.</p> | <p>20 Eget kapital i procent av balansomslutningen.</p> <p>21 Redovisat eget kapital och övervärde med avdrag för uppskjuten skatt 22 procent i procent av balansomslutning inkl övervärde.</p> <p>22 Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.</p> <p>23 Räntekostnader i procent av genomsnittliga räntebärande skulder.</p> <p>24 Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar.</p> <p>25 Kassaflöde före investeringar dividerat med investeringar.</p> <p>26 Totalhyra inkl permanenta tillägg per 01-01 respektive år.</p> <p>27 Drift- och underhållskostnader delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> <p>28 Markavgifter och fastighetsskatt delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> <p>29 Centrala administrations- och försäljningskostnader delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> <p>30 Driftnetto delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> |
|--|---|---|

Definitioner

Avkastning synligt eget kapital

Resultat efter skatt inklusive 78 procent av boksluts-dispositioner i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning sysselsatt kapital

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.

Avkastning totalt kapital

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

Centrala administrations- och försäljnings-kostnader kr/kvm

Centrala administrations- och försäljningskostnader dividerat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler.

Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningskostnader

Resultat före avskrivningar i procent av bokfört värde färdigställda fastigheter.

Driftnetto kr/kvm

Driftnetto dividerat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler.

Drift- och underhållskostnader kr/kvm

Drift- och underhållskostnader delat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler.

Fastigheternas bokförda värde

I fastigheternas bokförda värde ingår färdigställda byggnader, mark och markanläggningar.

Fastigheternas taxeringsvärde

Taxeringsvärdet avser mark och byggnad.

Förkortningar

Förkortningarna tkr, mnkr och mdkr används för tusen kronor, miljoner kronor och miljarder kronor enligt Svenska språknämndens, Terminologacentrums och Regeringskansliets rekommendationer.

Hyresförluster

Hyresförluster bostäder och lokaler i procent av totala hyresintäkter.

Justerad soliditet

Redovisat eget kapital och övervärde med avdrag för uppskjuten skatt 22 procent i procent av balansomslutning inklusive övervärde fastigheter.

Kassaflöde

Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar.

Markavgift och fastighetsskatt kr/kvm

Markavgifter och fastighetsskatt dividerat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler.

Medelhyra bostäder kr/kvm

Totalhyra inklusive permanenta tillägg per 1 januari respektive år.

Normhyra

Hyresnivån för en referenslägenhet på tre rum och kök på 77 kvadratmeter.

Omsättning hyresgäster

Omsättning hyresgäster exklusive intern omflyttning.

Räntebidragsexponering

Räntebidrag i procent av nettoomsättningen.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Rörelsemarginal

Resultat efter avskrivningar i procent av nettoomsättningen.

Självfinansieringsgrad

Kassaflöde före investeringar dividerat med investeringar.

Skuldränta

Räntekostnader i procent av genomsnittliga räntebärande skulder.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Synlig soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Synligt eget kapital

Redovisat eget kapital enligt koncernbalansräkning. I eget kapital ingår kapitalandelen av obeskattade reserver.

Sysselsatt kapital

Balansomslutningen minus icke räntebärande skulder (inklusive uppskjuten skatt obeskattade reserver).

Substansvärde

Eget kapital plus övervärde i fastigheter (enligt extern värdering) minus uppskjuten skatt 22 procent.

Totalt arbetande kapital

Genomsnittlig balansomslutning.

Uthyrningsgrad bostäder

Uthyrd area bostäder i procent av bostadslägenhetsarea.

Uthyrningsgrad lokaler

Uthyrd area lokaler i procent av lokalarea.

Vinstmarginal

Resultat efter finansnetto i procent av nettoomsättning.

Vinstmarginal exklusive räntebidrag

Resultat efter finansnetto exklusive räntebidrag i procent av nettoomsättning.

GRAFISK FORM & PRODUKTION: Hurra AB, www.hurra.se, 2014-03.

FOTO: Bengt Alm (sid 6,8), Janis Lukas (sid 2,4,6,7,11,16).

TRYCK: Larsson Offsettryck AB, Linköping. Tryckeriet är Miljöcertifierat enligt ISO 14001 och Svanenmärkt.

OMSLAG "FINT HEMMA". MÖNSTER, från vä, översta raden: Svenskt Tenn "Eldblomma - röd", Duro "Tempo, röd, 275-04", Intrade "Charm, 331223".

Mellersta raden: Sandberg "Arthur, 768-67", Boråstapeter "Falsterbo, 1435", Stockholmshem "Torktummlaren".

Raden längst ned: Duro "Oxford, 1208", Duro "Vilhelmina, 096-04", Sandberg "Metropolis Mörkorange, 484-73".

Stockholmshem

AB Stockholmshem | Hornsgatan 128 | Box 9003 | 102 71 Stockholm
Tel 08 - 508 39 000 | Fax 08 - 508 39 099 | e-post@stockholmshem.se | www.stockholmshem.se

Ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB