Aktiebolaget Stockholmshem • Årsredovisning 2014

AB STOCKHOLMSHEM ÅRSREDOVISNING 2014

Innehåll

Sammanfattning och nyckeltal ... 3
VD har ordet ... 4
Verksamhetsområden och mål ... 6
Organisation och medarbetare ... 8
Bolagsstyrning ... 10
Prognos och riskanalys 2015 ... 14
Fastighetsinnehav i korthet ... 15
Ekonomisk redovisning ... 16
- Resultaträkningar med kommentarer ... 18
- Balansräkningar med kommentarer ... 20
- Kassaflödesanalys med kommentarer ... 22
- Tilläggsupplysningar ... 23
- Noter ... 25
- Förslag till vinstdisposition ... 30
- Revisionsberättelse och granskningsrapport ... 31
- Femårsöversikt ... 32

Exempel från verksamheten 2014 ... 34

Hela årsredovisningen finns på webben
På www.stockholmshem.se/arsredovisning2014 hittar du Stockholmshems fullständiga årsredovisning. Här kan du läsa mer om bland annat bostads- och lokalmarknaden, vårt hållbarhetsarbete och våra fastigheter.

Ordinarie årsstämma hålls tisdagen den 24 mars kl 9.00 på Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, 3 tr.

Omslagsbild

Illustrationen på omslaget är gjord av Karin Efraim Henriksson för projektet Bagarmossen Smartup som startade under 2014. Projektet ska arbeta för en hållbar stadsdelsutveckling och ett mer levande Bagarmossen.

Detta är Stockholmshem

Stockholmshem är Stockholms 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 bostadskvarter och hem till stockholmarna.

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

Verksamheten är renodlad mot förvaltning och uthyrning av bostäder. De kommersiella lokalerna består idag främst av mindre lokaler i de egna bostadsområdena. Fastighetsbeståndet omfattar 386 fastigheter med drygt 25 600 bostadslägenheter och drygt 3 400 lokaler. Den totala bostadsytan uppgår till närmare 1,6 miljoner kvadratmeter och lokal- och garageytan till nästan 330 000 kvadratmeter.

Årsomsättningen är drygt 2 miljarder kronor. Fastigheternas bedömda marknadsvärde är 35,8 miljarder kronor och det bokförda värdet 15,2 miljarder kronor. Antalet anställda var 295 vid årsskiftet 2014/2015.

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 och vis är Välkomnande, Bekvämt och Tryggt. Varje dag.

SAMMANFATTNING OCH NYCKELTAL

Året 2014

Resultatet efter finansnetto uppgick till 285 (301) mnkr inklusive realisationsvinster, som var 0 (57) mnkr.

Nyproduktionen omfattade 153 färdigställda och 486 påbörjade lägenheter.

Bostadshyrorna höjdes från 1 april. Höjningen var 1,25-1,75 procent, som en följd av en fördelning enligt bruksvärdet.

Investeringarna uppgick till totalt 1 425 mnkr, varav 924 mnkr avsåg nyproduktion.

Fastighetsförvärven bestod av bostadsprojekt för nybyggnad och uppgick till drygt 68 mnkr inklusive stämpelskatt.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 555 (548) mnkr.

Utblick 2015

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt bedöms uppgå till 330 mnkr exklusive realisationsvinster.

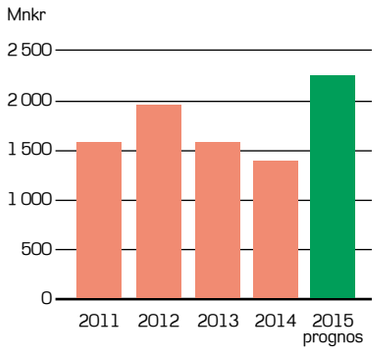
Med en prognos på 647 inflyttade bostäder under 2015 förväntas antalet totalt uppgå till 26 270.

Nyproduktionen bedöms omfatta 574 byggstartade lägenheter.

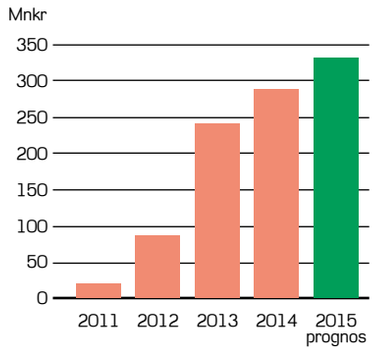
Investeringarna beräknas uppgå till totalt 2 267 miljoner kronor, varav 1 091 miljoner kronor av dessa avser nyproduktion.

Hyresförhandlingarna inför 2015 var inte slutförda när detta skrivs.

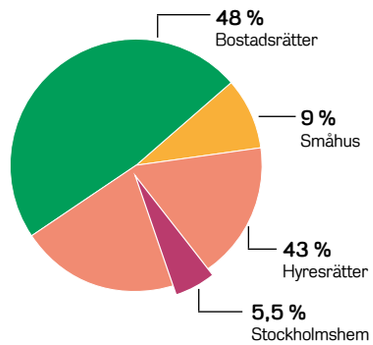
INVESTERINGAR



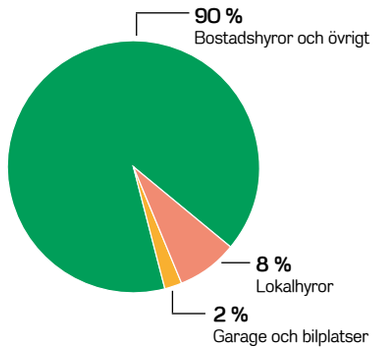
RESULTAT EFTER FINANSNETTO
exkl reavinster



BOSTÄDER I STOCKHOLMS STAD



HYRESINTÄKTER 2014
totalt 2,0 mdkr



FEMÅRSÖVERSIKT I KORTHET

	2014	2013*	2012	2011	2010
Nettoomsättning, mnkr	2 033	1 978	1 888	1 805	1 814
Resultat efter finansnetto, mnkr	285	301	480	220	1 587
Realisationsvinster, mnkr	0	57	390	203	1 656
Eget kapital, mnkr	8 635	8 537	8 814	8 668	8 490
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	35 752	33 215	30 780	29 177	27 308
Bokfört värde fastigheter, mnkr,	15 200	14 337	12 920	11 978	11 258
Investeringar, mnkr	1 425	1 572	1 938	1 597	1 446
Direktavkastning exklusive central administration, %	6,3	6,2	4,5	4,3	3,5
Avkastning totalt kapital, %	2,9	3,0	4,3	2,7	13,7
Synlig soliditet, %	49,6	52,2	58,0	60,8	67,0
Uthyrningsgrad area bostäder, %	100	100	100	100	100
Antal lägenheter	25 623	25 396	25 337	25 347	25 510
Total uthyrbar area, 1 000-tal kvm	1 920	1 892	1 887	1 892	1 871
Medelantalet anställda	295	284	301	294	298

För definitioner, se sidan 33. *Jämförelsesiffrorna för 2013 är omräknade enligt K3.

VD HAR ORDET

”Att bygga många nya bostäder kräver ödmjukhet.

Valåret 2014 kom att sätta ett särskilt fokus på bostadsfrågan i storstadsregionerna i allmänhet och bostadsbristen i Stockholm i synnerhet. Som ett extra bränsle i debatten såg vi två privata initiativ till utredningar om bostadsbristen som lämnade sina slutrapporter under våren som medskick inför valrörelsen. Konsultbolaget JKL som hade instiftat en *Nybyggarkommission* och Fastighetsägarnas och Handelskammarens *Bokriskommitté*.

För oss som varit med ett tag var det väl egentligen inte så många stora nyheter som presenterades i rapporterna. Kontentan var att det krävs ett antal olika åtgärder för att bemöta bostadsbristen. Det räcker inte bara att öka byggandet, vi måste även se över hur vi använder det befintliga beståndet mer effektivt. Det räcker inte heller med att byggherrarna är aktiva med bra projekt, även kommunerna och staten måste förenkla planprocesser och beslutsgång.

Det som stack ut var väl att hyressättningen genom bruksvärdessystemet ifrågasattes tydligare än tidigare. En friare hyressättning ansågs kunna öka rörligheten i det befintliga beståndet och motivera fler privata hyresvärdar att bygga nytt. I *Bokriskommitténs* slutrapport med 63 punkter angavs uttryckligen Stockholmsmodellens ambition med en mer systematiserad – och differentierad – hyressättning inom bruksvärdessystemet i Stockholm som en nödvändig åtgärd. Även Hyresgästföreningen lyfte, under ett seminarium om hyressättning i Almedalen, vikten av att frågan om en systematiserad hyressättning i Stockholm tas upp igen till förhandling.

När valet var över kunde vi konstatera att frågan även är prioriterad i den nya majoriteten i staden. I våra ägardirektiv för 2015 återfinns uppdraget att tillsammans med stadens två andra allmännyttiga bolag ta initiativ till att återuppta detta utvecklingsarbete tillsammans med Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen i Stockholm.

Fördubblat bygguppdrag de kommande åren

Den nya majoriteten i Stadshuset visade också tydligt efter valet hur man vill använda oss kommunägda och allmännyttiga bostadsföretag som verktyg för att öka byggandet av bostäder. Vi har nu fått i uppdrag att byggstarta dubbelt så många lägenheter per år från drygt femhundra till tusen. Det har ibland varit tufft nog att i genomsnitt nå de drygt femhundra och vi ser därför positivt på att staden samtidigt tar initiativ till att öka samordningen genom att utse en särskild byggeneral och vill hitta metoder för rationellare planerings- och byggprocesser för att nå det övergripande målet om 40 000 lägenheter till 2020.

En sådan metod blir de nya Stockholmshusen, ett slags koncepthus för mer rationell kompletteringsbebyggelse som vi fått i uppdrag att under 2015 utveckla tillsammans med våra två systerföretag. Tanken är att skapa ett koncept med ett begränsat antal kompatibla husvarianter för att förenkla såväl planeringsprocess som byggproduktion – samt att bygga med god kvalitet utan att börja från noll i var och varenda projekt. På så sätt ska vi kunna öka byggtakten och volymerna rejält utan att kostnaderna därför blir orimliga.

”Att få fram byggbar mark är en fortsatt trång sektor

Att få fram byggbar mark är en fortsatt trång sektor, även om vi själva har varit hyggligt framgångsrika de senaste åren på att förvärva projektfastigheter på industrimark som kunnat omvandlas till bostäder. Den marken räcker dock inte till med de nya byggmålen och därför ser vi fram emot en ökad samverkan inom staden för att öka marktillgången för alla byggherrar.

Nya hållbarhetslösningar är nödvändiga

Samtidigt som det är nödvändigt att öka tempot och volymerna och minska kostnaderna i byggandet måste vi söka nya lösningar för att öka hållbarheten för framtiden. Därför driver vi på Stockholmshem ett parallellt spår där vi tar ut svängarna lite mer för att testa nya tekniker. Vi var framgångsrika häromåret med vårt passivhus i Hökarängen som blev det första bostadshuset i Stockholm som nått den högsta miljöklassningen Guld.

Under 2014 prisades ett annat av våra spjutspetsprojekt; Stockholmshems plusenergihus vann markanvisningstävlingen för den attraktiva fastigheten kv Brofästet i Norra Djurgårdsstaden i hård konkurrens med 15 andra byggherrar. Bidraget vann tack vare ett ”helhetstänk för energieffektivitet och goda boendemiljöer med ett intressant och spännande arkitektoniskt utryck.” Arkitekter är Dinelljohansson.

De två plusenergihusen kommer att generera mer energi än vad det gör av med, sett till ett helt år. Detta är möjligt tack vare en kombination av en mängd olika tekniker som extra tjocka väggar, återvinning av värmen i frånluften, återvunnet regnvatten, solceller och bergvärme.

Hållbarhet över tid i stadsdelarna

Den tekniska hållbarheten för att minska miljöpåverkan är viktig men för en stor hyresvärd som Stockholmshem som bygger för egen förvaltning och uthyrning blir den sociala och ekonomiska hållbarheten lika viktig. Stadsdelarna och bostadsområdena måste fungera väl över tid i vardagen för de boende och alla aktörer som spelar viktiga roller i lokalsamhället.

Vi har sedan flera år tillbaka genomfört en särskild satsning i Hökarängen kallad Hållbara Hökarängen som tagit sikte på alla de tre hållbarhetsbenen. Utöver energieffektiviseringar och vår nyproduktion av det prisade passivhuset satsade vi på att öka tryggheten och aktiviteten i centrum genom större serviceutbud och fler mötesplatser. Outhyrda butikslokaler hyrdes ut och lager med förtäckta skyltfönster erbjöds mer passande lokaler. Konstnärer erbjöds lokaler i Tobaksområdet och sponsring av sociala projekt som Stadsmissionens remakeverkstad och stadsdelens projekt för stöd till missbrukare var viktiga delar.

Med de goda erfarenheterna från Hökarängen i ryggen startade vi under fjolåret ett nytt stadsdelsutvecklingsprojekt i ytterstaden – Bagarmossen Smartup – vars syfte bland annat är att tillsammans med lokala aktörer, företag och privatpersoner ta tillvara på idéer som främjar social, miljömässig och ekonomisk hållbar utveckling. I projektet ingår även utveckling av Bagarmossen Centrum.

Utveckling av upprustning – med Köln och Barcelona

Då Stockholmshem har stora bestånd av fastigheter från trettiotalet och framåt präglas förstås vår verksamhet även av upprustning av äldre hus och gårdar. De stora volymerna av hus byggda fram till och med femtiotalet är nu stambytta och klara och vi går istället in i mer områdes- och fastighetsspecifik renovering av sextiotalsbeståndet fram till och med åttiotalet.

> *”Även i rustningsprogrammen är det viktigt att vi ökar fokus på hållbarhetsaspekterna.*

Men även i rustningsprogrammen är det viktigt att vi ökar fokus på hållbarhetsaspekterna. Det vi gör nu i våra äldre fastigheter innebär omfattande uppdateringar som ju måste hålla över tid. Därför gjorde Stockholmshem och Stockholms stad en gemensam ansökan om att delta i ett pilotprojekt inom EU för ett utvecklingsprojekt tillsammans med Barcelona och Köln.

Vi fick vår ansökan godkänd under hösten och ingår nu i projektet som kallas GrowSmarter och ska testa miljösmarta tekniska lösningar för både nya och äldre bostadsområden. Stockholmshems fokus ligger på en energieffektiv upprustning av 300 lägenheter i Årsta kombinerad med hållbara transportlösningar. Det är ett projekt med en tuff tidsram, men som vi räknar med ska ge oss värdefulla erfarenheter i vårt fortsatta upprustningsarbete.

Utblick 2015

Att få högre fart i nyproduktionen är ett självklart uppdrag som kommer att prägla Stockholmshem under åren som kommer. Det är också ett självklart mål för en så stor aktör som vi är på bostadsmarknaden i Stockholm. Vi är och ska vara ett viktigt verktyg för stadens bostadsförsörjningsambitioner som ett av tre helägda allmännyttiga bostadsföretag. Och vi kan vara det tack vare vår storlek och vår soliditet.

Det är dock inget lätt uppdrag. Då skulle det redan vara genomfört. Men med den nya organisationen som vi byggt internt under de senaste åren är vi bättre rustade än tidigare att anta de utmaningar vi nu får av våra ägare. Även om vi säkert måste justera och förstärka olika roller och arbetssätt ytterligare.

Att bygga många nya bostäder kräver också ödmjukhet inför de många starka viljor bland Stockholmarna som har synpunkter på var, när, hur och vad vi ska bygga. Men att det går att bygga nytt med modern arkitektur som uppskattas i äldre stadsdelar fick vi ett tydligt kvitto på under fjolåret. Våra nya hus i rostande corténstål på Främlingsvägen i Midsommarkransen blev nominerade till Årets Stockholmsbyggnad i DN och stadbyggnadskontorets årliga tävling och röstades fram till en hedervärd femteplats.

Det värmer förstås hjärtat lite extra hos en tillförordnad vd som till vardags är Bygg & Teknikchef och som nu lämnar stafettpinnen till nästa vd. En ny vd som rekryteras under våren som ersättare för Ingela Lindh som efter valet blev biträdande stadsdirektör. Och som vi hälsar på samma sätt som vi hälsat våra tusentals nya hyresgäster genom åren:

Välkommen till Stockholmshem!

Mikael Källqvist
Mars 2015

23-åriga Ida bor i en av Stockholmshems ungdomslägenheter i Hässelby.

VERKSAMHETS-OMRÅDEN OCH MÅL

Under 2014 har vi fortsatt att anpassa organisationen till det självklara målet: att sätta hyresgästen i centrum.

Nya arbetssätt sätter hyresgästen främst

För att bli ännu bättre på att sätta hyresgästen i centrum har Stockholmshem under 2014 utvecklat nya arbetssätt utifrån den nya organisation som sjösattes 2013, bolagets nya processinriktade arbetssätt och visionen att vara Välkomnande, Bekvämt och Tryggt. Varje dag.

Vi stävar efter att agera med Vänlighet, Närvaro, Inlevelse och Ansvar – såväl mot våra hyresgäster som mot medarbetare och samarbetspartners. Under året har därför samtliga anställda deltagit i ett utvecklingsprogram där vi genom samtal och uppgifter fått konkretisera vad det innebär en vanlig dag på jobbet.

Stockholmshem strävar också efter att verksamheten ska präglas av Samarbete, Struktur, Effektivitet och Lärande. Den nya organisationen med många nya roller har inneburit nya utbildningssatsningar och samarbetsformer under året. Bolagets planerings- och uppföljningsarbete har också utvecklats.

Mål och ägardirektiv

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

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

Ägardirektiven om en attraktiv stad rör till stor del att bostadsbolagen ska bidra till att 140 000 bostäder byggs fram till 2030 och till att Stockholm har en hållbar livsmiljö i enlighet med stadens miljöprogram. En hållbar utveckling handlar enligt direktiven både om miljöförbättringar och strategiska satsningar på ytterstaden i syfte att göra hela staden attraktiv. Energieffektiviseringar, insamling av matavfall och trygghetsåtgärder är särskilt prioriterade av ägaren. Inom nyproduktionen har bolaget ett flertal specifika direktiv avseende prioriterade målgrupper, som exempelvis studenter och personer med funktionsnedsättning.

Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Stockholmshems bidrag till förbättrad kvalitet och valfrihet utgörs huvudsakligen av arbetet för att främja en god rörlighet på bostadsmarknaden. Vidare ska samtliga nämnder och bolag vara attraktiva arbetsgivare och erbjuda spännande och utmanande arbeten.

Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

De ekonomiska direktiven handlar om att budgeten ska vara i balans med god prognossäkerhet och godkänd resultatnivå. Ett resultatkrav för 2014 om 300 mnkr var uppsatt före justering för de nya K3-reglerna. Efter justering för K3 sänktes resultatkravet till 269 mnkr. Vidare ställs krav på kostnadseffektivitet i verksamheten och koncernstyrelsen jämför bolagets effektivitet med övriga bolag inom koncernen.

Verksamhetsområden

I Affärsplanen för 2014 lade styrelsen fast målsättningarna för Stockholmshems verksamhet. Den utgår från tio verksamhetsområden och beaktar såväl ägarens resultatkrav och finansiella mål som bolagsinternt definierande mål och utvecklingsbehov.

Verksamhetsområdena utgår från bolagets nio verksamhetsprocesser som syftar till att ge bästa möjliga resultat för våra hyresgäster. Det tionde verksamhetsområdet rymmer en rad interna stöd- och ledningsprocesser som är förutsättningar för en väl fungerande verksamhet.

Nyproduktion

Nyproduktionen innefattar planering och byggande, i enlighet med ägarens

direktiv, från projektidé till förvaltningen av de nya husen. Grunden för verksamhetsområdet är en gemensam projektportfölj med samtliga byggprojekt som befinner sig i olika skeden av processen. Stockholmshem etablerade under 2014 en ny organisation för att säkra en fortsatt hög nyproduktion och målet för treårsperioden är att gradvis utöka projektportföljen.

Säkra och funktionella fastigheter
Säkra och funktionella fastigheter är ett samlingsnamn för fastighetsteknik, leverans av el, värme och vatten samt avfallshantering. Inom området ingår en rad delprocesser varav myndighetsansvar, energi och avfall har prioriterats under 2014. Stockholmshem når inte de målsättningar som satts inom energiområdet. Däremot har utförliga kartläggningar gjorts inom området och under 2015 kommer aktiviteter att börja genomföras med syfte att minska bolagets energiförbrukning.

Under året har bolaget också strukturerat upp arbetet med brand och radon genom att utse samordnare som tydliggjort rutiner för respektive område.

Skötsel av gårdar och allmänna utrymmen
Skötsel av gårdar och allmänna utrymmen är ett verksamhetsområde som är mycket viktigt för hyresgästernas trivsel. Verksamheten sköts främst genom upphandlade entreprenörer och det behövs därmed en noggrann och effektiv uppföljning av avtalen.

Under 2014 har fokus legat på ökad närvaro och förbättrad uppföljning av entreprenörer genom bland annat kvalitetskontroller.

Fint Hemma – produkter och tjänster för tillval
Fint Hemma är samlingsnamnet för Stockholmshems utbud av tillval och det valfria lägenhetsunderhållet (VLU). Under våren 2014 färdigställdes Stockholmshems egna Fint Hemma-butiker med sortiment för tillval och VLU.

Uppsägning och inflyttning
Uthyrning är en omfattande process med en lång rad arbetsmoment från att en hyresgäst säger upp sin lägenhet till dess att en ny hyresgäst flyttat in.

Under 2014 har nya arbetssätt prövats och utvärderats i syfte att få alla hyresgäster att känna sig välkomnade. För att säkerställa att lägenheten är i gott skick när en ny hyresgäst flyttar in har till exempel städbesiktningar införts i hela beståndet.

Reparation och fastighetsservice
Reparationer och fastighetsservice är ett verksamhetsområde där Stockholmshem länge har haft särskilt goda betyg i kundundersökningarna.

Området handlar om att ta emot hyresgästernas felanmälningar och utföra reparationer på bästa möjliga sätt. För att minska antalet felanmälningar har bolaget utökat det förebyggande arbetet under 2014 med löpande ronderingar.

Hyresgästinflytande och områdesutveckling
Stockholmshem strävar efter att föra en dialog med hyresgästerna för att skapa bostadsområden att trivas i. Dels genom att skapa värden i bostadsområdena som ligger utanför traditionell fastighetsförvaltning, dels genom att inom fastighetsförvaltningen öka de boendes delaktighet, inte minst i underhållsplaneringen.

Under hösten 2014 har samtal förts med Hyresgästföreningen för att forma ett ramavtal för hyresgästinflytande i samband med renoveringar. Under året har också områdesutvecklingsprojekt drivits i Hökarängen och påbörjats i Baragmossen.

Underhåll
En central del av underhållsplaneringen är den underhållsstrategi som upprättas som en utgångspunkt för den mer detaljerade planeringen på områdesnivå. Viktiga principer i planeringen är att öka andelen lönsamma underhållsprojekt och att Stockholmshem behöver inleda större ombyggnader av det yngre beståndet.

När 60-, 70- och 80-talsbestånden nu ska renoveras står bolaget inför en avvägning mellan byggnadernas tekniska behov och hyresgästerna önskemål.

Störningar och andra avvikelser
Störningar och andra avvikelser innefattar störningsärenden och andra avvikelser i förhållande till hyresavtalen. Det kan exempelvis handla om betalningsärenden eller olovlig andrahandsuthyrning. Under 2014 har hanteringen av de vanligaste ärendetyperna kartlagts.

Stöd- och ledningsprocesser
De övriga verksamhetsområdena förutsätter väl fungerande stöd- och ledningsprocesser inom IT, ekonomi, HR, upphandling och ärendehantering med mera. Stöd- och ledningsprocesserna handlar till stor del om att skapa förutsättningar för en organisation som präglas av samarbete, struktur, effektivitet och lärande. Fokus har under 2014 varit att säkerställa ett tydligt resultatansvar i den kund- och fastighetsnära organisationen.

Styrmodell

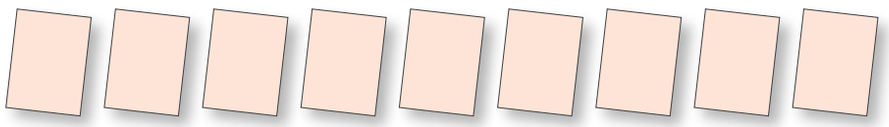
Utgångspunkter för Stockholmshems planering

Vision | Affärsidé | Utvecklingsbehov & omvärldsanalys | Ägardirektiv

Centrala styrdokument

Affärsplan

Områdesplaner



Struktur för affärsplan

Verksamhetsområden:	Utgår från nio identifierade verksamhetsprocesser som syftar till att ge bästa möjliga resultat för våra hyresgäster, samt ett antal stöd- och ledningsprocesser.
Företagsövergripande mål:	Är konkreta ettåriga mål som beskriver vilket resultat som ska nås.
Indikatorer:	Mäter uppfyllelse av bolagets mål.
Aktiviteter:	Är riktade insatser under begränsad tid.

Sara Ström är verksamhetsutvecklare och ansvarig för Fint Hemma - samlingsnamnet för Stockholmshems tillval och valfria lägenhetsunderhåll (VLU).

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Kundnära verksamhetsområden följs upp i processer för bättre kundbemötande, ökad effektivitet och kvalitet.

Stockholmshems organisation är funktionsindelad och administrationen finns till största delen på vårt huvudkontor på Södermalm. I vår strategi ingår att vi prioriterar att ha egen personal för nyckelfunktioner kopplat till företagets långsiktiga roll som fastighetsägare och för de som arbetar nära hyresgästerna.

Stockholmshems hyresgäster ska uppleva sitt boende som Välkomnade, 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.

Stockholmshem fortsätter att fokusera på de kundnära verksamhetsområdena.

ANTAL ANSTÄLLDA 2014-12-31

	Kvinnor	Män	Summa
Tjänstemän	108	110	218
Fastighetsarbetare	2	65	67
Störningsjouren	5	5	10
Totalt	**115**	**180**	**295**

Arbetsmiljön ska vara god och sjukfrånvaron ska hållas på en låg nivå. Företagets organisation ska bidra till:

- Smarta arbetssätt, mer samarbete och lärande
- Kund- och fastighetsnära förvaltning med tydligt resultatansvar
- Både personliga kundrelationer och effektiv förvaltning
- Fokus på varumärke och marknadsföring
- Modernt och effektivt affärs- och förvaltningsstöd.

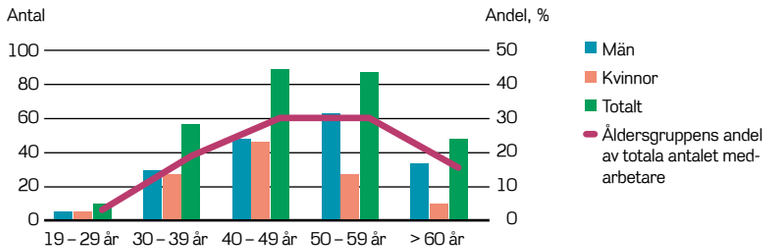
Året 2014

Under året har arbetet med Stockholmshems tio verksamhetsprocesser utvecklats vad gäller arbetssätt, ansvarsfördelning och ständiga förbättringar. Det kan ha gällt praktiska förbättringar i vardagen, samarbete mellan enheter, ändrade rutinbeskrivningar, bättre uppföljning av entreprenörer eller bättre information till hyresgästerna. En av de viktigaste förbättringarna i processarbetet är ett ökat samarbete mellan enheter och avdelningar.

Arbetssättet för med sig högre kvalitet och effektivitet samtidigt som hyresgästbemötandet förbättras.

Ett ärendehanteringssystem, Platina, har införts under året. I systemet kan samtliga registrerade ärenden överblickas och följas upp. Även inom ekonomiuppföljning har ett nytt system, Insikt, införts. Systemet möjliggör analys, rapportering, planering och budgetering på områdesnivå.

ÅLDERS- OCH KÖNSFÖRDELNING STOCKHOLMSHEMS PERSONAL



Den planerade omfördelningen av fastigheter mellan bolagen stoppades på grund av ett negativt besked i Skatterättsnämnden. Beskedet innebar att personalen inte påverkades av verksamhetsövergång och bemanningen av organisationen kunde därmed fastställas.

Ett internt varumärkesarbete startades upp under namnet ”Uppdrag: Från hus till hem”. Syftet var bland annat att omsätta varumärket i praktiken och stimulera samarbetet i organisationen. Arbete med medarbetarnas attityder, beteende och kundfokus har pågått i olika aktiviteter under året. Ledarutveckling har genomförts inom ramen för programmet med ledardagar och chefsgrupper, med fokus på förändringsledning, kommunikation och nätverkande.

Utblick 2015

Stockholmshem fortsätter att fokusera på de kundnära verksamhetsområdena. Inom områdena genomförs en lång rad aktiviteter för ökad kundnöjdhet och effektivitet. Det planerade underhållet fortsätter att vara en av Stockholmshems mest strategiska frågor där det krävs god balans mellan affärsmässighet, teknik och kundfokus.

Hållbarhetsfrågorna kommer att lyftas fram under 2015. En enhet inom hållbarhet, med placering på VD-stab, bildas med syfte att samla strategiska hållbarhetsfrågor i bolaget.

Arbetet med energieffektiviseringar prioriteras under kommande år. Bland annat medverkar Stockholmshem tillsammans med bostadsbolag i Barcelona och Köln i EU-projektet GrowSmarter för att ta fram och genomföra nya energieffektiva lösningar.

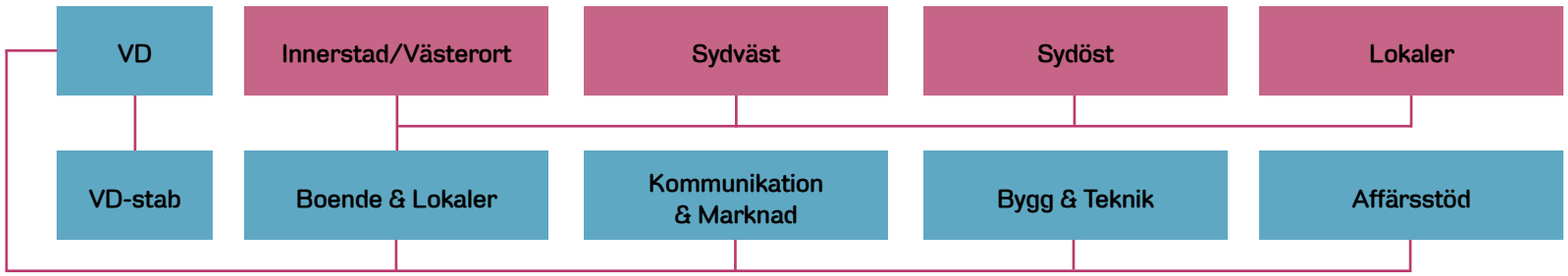
Det interna varumärkesarbetet inom ”Uppdrag: Från hus till hem” fortsätter under årets första kvartal. Fokus kommer att ligga inom området Affärsmässighet.

Planeringen av Stockholmshems flytt av huvudkontoret från Södermalm till Skärholmen går in i en intensiv fas.

Stockholmshem fortsätter arbetet med att utveckla bostadsområden. Tillsammans med de boende, lokala aktörer och stadsdelsförvaltningen med flera skapas stadsnära förortsområden att bo, arbeta och trivas i. Hökarängen och Bagarmossen är exempel på projekt som kommit långt i arbetet. Nya satsningar planeras i Skärholmen och Årsta.

Konkurrensen om arbetskraften inom bygg- och förvaltningssektorn spås bli större i och med det ökande bostadsbyggandet. För att bli en allt mer attraktiv arbetsgivare kommer arbetet med mångfaldsfrågor vara i fokus under året och utbildningssatsningar inom området kommer att genomföras för chefer och medarbetare. Stockholmshem kommer under 2015 också att arbeta aktivt med ”Employer branding” genom ökad närvaro i sociala medier och deltagande på jobbmässor. För att attrahera morgondagens arbetskraft öppnar bolaget för att ta emot fler praktikanter från bland annat Teknikspråget, gymnasie- och yrkesskolor, sommarungdomar och arbetslösa praktikanter via jobbtorg. Två civilingenjörer anställs som traineer inom ramen för stadens program under hösten 2015.

Stockholmshems organisation



Ledningsgruppen 2014

Mikael Källqvist, tf VD/ chef Bygg & Teknik

Byggnadsarbetare. Född 1963. Anställd 1987.

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

Anna-Lena Alexanderson, HR-chef

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

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

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, Lantmäterilinjen, 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 Läkarmissionen, marknadsansvarig svenska Amnesty.

Linus Johansson, chef Affärsstöd

Jur. Kand. Född 1972. Anställd 2014.

Tidigare erfarenhet: Administrativ chef, vice vd Väsbyhem.

BOLAGS-STYRNING

Ägarens roll

Stockholms stad har valt att driva vissa av sina verksamheter i bolagsform och Stockholmshem har varit verksamt som aktiebolag sedan 1937.

I Stockholmshems bolagsordning anges att föremålet för – och det kommunala ändamålet med – bolagets verksamhet är att förvärva fastigheter och tomträtter för att uppföra och förvalta bostadshus med tillhörande affärslägenheter och kollektiva anordningar.

Föremålet för bolagets verksamhet är att förvärva fastigheter och tomträtter för att uppföra och förvalta bostadshus med tillhörande affärslägenheter 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 och resultatet var under året 285 miljoner kronor efter finansnetto.

Lagrum

Den 1 januari 2011 infördes ny lagstiftning (SFS 2010:879, 810, 811) som innebär 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 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 reparationer.

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.

Därutöver 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 Stockholmshem och ytterligare 15 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 en av stadens biträdande stadsdirektörer och ordförande är stadens finansborgarråd. Årsstämman är formellt Stockholmshems högsta beslutande organ där den enda aktieägaren Stockholms Stadshus AB bekräftar direktiven och budget som beslutats i kommunfullmäktige.

Dock åläggs de kommunala fastighetsbolagen bland annat ett större samhällsansvar, vilket innebär högre kostnader för till exempel reparationer.

Moderbolaget kan utfärda kompletterande ägardirektiv till dotterbolagen, oftast på initiativ av kommunfullmäktige. Nya direktiv ska antas i bolagets styrelse för att tillämpas i Stockholmshems verksamhet.

Bolagsstyrelsens huvudsakliga uppgifter är att se till att aktiebolagslagen följs, 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
Kommunfullmäktiges ägardirektiv och budget som fastställts av koncernstyrelsen 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.

Internkontrollplan
Årligen upprättas en internkontrollplan som omfattar bokföring, medelsförvaltning och bolagets övriga ekonomiska förhållanden. Kontrollen görs på uppdrag av bolagets styrelse och leds av ekonomichef, chef Affärsstöd, chef Nyproduktion och affärsutvecklare på VD-stab 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 2014:

- budget- och uppföljningsprocessen
- förmedling av lägenheter
- försäljning av VLU (valfritt lägenhetsunderhåll) och tillvalsprodukter
- Stockholmshems lokaler
- övergripande kontroll av boendemiljö

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

Dotterbolag
Stockholmshem har fyra dotterbolag:

- Västertorp Energi AB (energi)
- AB Stockholmshem Fastighetsnät (fibernät)
- Bostads AB Hammarby Gård (bostäder/lokaler)
- Anser AB (lokaler)

Under verksamhetsåret har A-Signalen S5 AB, A-Signalen Ä5 AB och Fastighets AB Syl 3, alla fastigheter innehållande bostäder/lokaler, fusionerats in i moderbolaget.

URVAL AV ÄGARDIREKTIV 2014	UTFALL 2014
Resultat efter finansnetto (mnkr) om 300 var uppsatt före justering för de nya K3-reglerna. Efter justering för K3 har resultatkravet sänkts till 269.	Resultatet efter finansnetto (mnkr) för 2014 blev 285.
Antal påbörjade bostäder 525.	Under året påbörjades 486 lägenheter. Det är svårt att exakt tidsbestämma ett byggprojekt då byggstarter styrs av lagakraftvunna detaljplaner, vilka ofta blir överklagade. Sett över en treårsperiod, 2013-2015, bedöms årsresultatet i snitt bli 579, vilket överstiger årsmålet.
Energianvändning per m^2, 185 kwh/m^2.	Resultatet om 191,05 kWh/m^2 innebär att årsmålet inte nås. Däremot har utförliga kartläggningar gjorts inom området och under 2015 kommer aktiviteter att börja genomföras med syfte att minska bolagets energiförbrukning.
I kundenkäten AktivBo innebär "Rent och snyggt" ett delindex som rör städning av allmänna utrymmen och utemiljö. Årets målsättning var 70.	2014 års resultat blev 73,5, vilket är en höjning från 69,5 2013.
Samtliga bilar i fordonsparken ska vara miljöbilar.	Andelen miljöbilar i driftverksamheten var vid årets slut 100 procent.
Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi, 60 stycken.	Antalet ungdomar som fick sommarjobb uppgick till 65.
Sjukfrånvaro, 4 %.	Sjukfrånvaron på Stockholmshem har minskat flera år i rad. Från 4,3 % år 2012 till 3,7 år 2013 till 3,4 % år 2014.
Aktivt bidra till att staden når det nationella målet om 50 procent matavfallsinsamling till år 2018.	Antal bostäder med separat insamling av matavfall ökade från 3 360 till 4 300.
Ta ett stort ansvar för försörjningen av förturs-, försöks-, och träningslägenheter	136 bostäder förmedlades som försöks- och träningslägenheter.
Utreda möjligheterna att genomföra enklare åtgärder syftande till att öka tillgängligheten så att äldre ska ha möjlighet att bo kvar hemma.	Företagsledningen antog en tillgänglighetsstrategi som bygger på att tillgänglighetsförbättringar ska vara en naturlig del av alla relevanta renoveringar, ny- och ombyggnationer. Den hyresgästnära förvaltningsorganisationen samt nya upphandlade arkitekter gick också inlevelseutbildningar för att lära sig mer om funktionshinder och tillgänglighet.
Utreda, planera och genomföra en omlokalisering av bolagets huvudkontor till Skärholmen.	Konceptutvecklingsprojektet avslutades under 2014 och en projektorganisation kommer att arbeta vidare med förverkligandet av ett nytt huvudkontor.
Verka för sänkta byggkostnader.	Samtal har förts för övriga kommunala bostadsbolag i Stockholm samt moderbolaget för att förenkla krav och förfarande vid nyproduktion.

Styrelse

Nomineringsprocess styrelse och revisorer

Stockholmshems styrelses ledamöter, suppleanter, ordförande och vice ordförande väljs av kommunfullmäktige. 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.

Ledamöter och suppleanter väljs som representanter för kommuninvånarna.

Ordföranden tillhör den politiska majoriteten och vice ordföranden oppositionen. Nomineringar av ledamöter och suppleanter görs av respektive politiskt parti. Suppleanterna kallas alltid till sammanträdena och deltar i det löpande styrelsearbetet.

Lekmannarevisorer utses av kommunfullmäktige och väljs för samma period av styrelsen. Auktoriserade revisorer utses av kommunfullmäktige och anlitas för en bestämd period.

De anställda på Stockholmshem har rätt att utse två ordinarie personalrepresentanter och två suppleanter till styrelsen. Dessa har närvaro- och yttranderätt, kan ställa yrkanden och har rätt att få sin mening införd i protokollet, men har avsagt sig rösträtten för att inte påverka de politiska styrkeförhållandena i styrelsen.

Dotterbolagsstyrelserna 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.

Styrelsens arvoden

Årsarvoden för ledamöter och suppleanter beslutas av kommunfullmäktige och 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 2014 var årsarvodet för ordföranden 69 300 kronor, vice ordföranden 55 400 kronor, ledamöterna 27 700 kronor och suppleanterna 20 600 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

I enlighet med Stockholms stads policy för kommunala bolag omfattas VD och ledning inte av några incitaments- eller bonusprogram.

VD erhåller pension i enlighet med reglerna för KAP-KL samt en avgiftsbaserad chefspension som tillämpas för chefer inom Stockholms stad, se detaljer i not 6 sidan 26. För övriga ledande befattningshavare utgår pension enligt allmän pensionsplan från 65 år.

Styrelsearbetet 2014

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 2014 hade styrelsen sju ordinarie sammanträden och två möten per capsulam. Återkommande frågor under året var bland annat ärenden gällande försäljning av fastigheter till av hyresgästerna bildade bostadsrättsföreningar liksom kompletterande ägardirektiv och remissyttranden. Protokollen är alltid offentliga liksom ärendena med vissa undantag, exempelvis upphandlings- och förvärvsärenden.

Styrelsehandlingarna skickas numera ut elektroniskt.

REVISORER

Björn Filip Ohlsson
Revisor
Född 1961. Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB, tidigare revisorssuppleant i Stockholmshem 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. Fd bankdirektör. I Stockholmshem sedan 2003 och vald till och med bolagsstämman 2015.

Barbro Hedman (S)
Lekmannarevisorssuppleant
Född 1940. Fd utredare. I Stockholmshem sedan 2006 och vald till och med bolagsstämman 2015.

Styrelseledamöter 2014

Karin Gustafsson (S)
Ordförande fr 14-10-20

Född 1977. Överförmyndare. Vice ordförande överförmyndarnämnden, ledamot kommunfullmäktige och arbetsmarknadsnämnden, ersättare kommunstyrelsen, valberedningen och Kommunförbundet Stockholms län, KSL.

Björn Ljung (FP),
Vice ordförande fr 14-10-20

Född 1962. Företagare. Ers. kommunstyrelsen, ledam. kommunfullmäktige, ledamot stadsbyggnadsnämnden. I styrelsen 1999-2000, 2007-, ordförande t o m 2014-10-19.

Leif Rönngren (S), Vice
ordförande tom 14-10-20

Född 1966. F.d. borgarråd. Ledamot kommunfullmäktige. I styrelsen sedan 2002. Vice ordförande och ledamot t o m 2014-10-20.

Carl Cederschiöld
(M)

Född 1945. Civilekonom. Fd finansborgarråd. I styrelsen sedan 2008.

Mats Edenius
(M)

Född 1960. Professor. Fd ledamot Solna kommunfullmäktige. I styrelsen sedan 2011.

Maria Hassan
(S)

Född 1952. Historiker. Tolk. Fd 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, fd universitetslektor. I styrelsen sedan 2011.

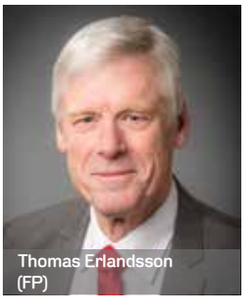
Börje L Eriksson
(personalrepr. Kommunal)

Född 1954. Servicetekniker. I styrelsen sedan 2005.

Kristin Selander
(personalrepr. Vision)

Född 1962. Ingenjör. I styrelsen sedan 2011.

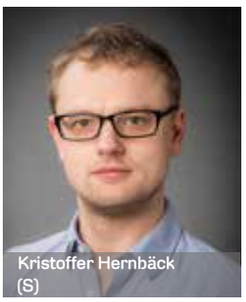
Suppleanter 2014


Thomas Erlandsson
(FP)

Född 1950. Fd sjöofficer. I styrelsen sedan 2011.

Maria Hannäs
(V)

Född 1953. Samhällsplanerare, jour/biståndshandläggare. Led. kommunfullmäktige, led. 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, förbundsordförande Centerstudenter. I styrelsen sedan 2011.

Ingvar von Malmborg
(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.

Anders Dahlgren
(personalrepr. Vision)

Född 1950. Projektledare utemiljö. I styrelsen 1996 – 2011, 2014 -

Vakant plats (M)

PROGNOS OCH RISKANALYS 2015

Fastighetsbestånd
Stockholmshems bostadsbestånd fortsätter att öka i takt med att fler nyproduktionsprojekt färdigställs. Med en prognos på ytterligare 647 inflyttade bostäder under nästa år förväntas antalet totalt uppgå till 26 270. Redan under 2014 gick Stockholmshem förbi Svenska Bostäder som Stocholms stads största bostadsföretag i antal lägenheter och bara Poseidon i Göteborg har nu fler lägenheter än Stockholmshem.

Efterfrågan och därmed avsättning för nyproduktionen bedöms vara fortsatt god då bostadsbristen inte visar några tecken på att avmattas. Över 472 000 personer var vid årsskiftet 2014–2015 registrerade hos Bostadsförmedlingen i Stockholm varav 63 700 aktivt söker lägenhet årligen.

Risker i form av överhettning av byggmarknaden i Stockholm och stigande produktionspriser är alltid aktuell när produktionstakten drivs upp. Om regelverket kring nya amorteringskrav har en dämpande effekt på bostadsrättsproduktionen kan dock intresset från branschen och konkurrensen om att bygga hyresrätter öka. Stockholmshem söker aktivt projektfastigheter på industrimark att förvärva för omvandling till bostäder, men inga kända kommande förvärv fanns när denna text skrivs. Även förvärv av en fastighet för att inrymma Stockholmshems nya huvudkontor i Skärholmen kan bli aktuell under det kommande året. Flytten ska genomföras senast årsskiftet 2017–2018.

Den nya rödgrönrosa majoriteten öppnade i bostadsbolagens ägardirektiv även för inköp av bostadsfastigheter i lägen där allmännyttan är underrepresenterad men utbudet av hyresfastigheter till salu är begränsat. Inga försäljningar förväntas då möjligheten för hyresgäster att ombilda till bostadsrätt inte återfinns i den nya majoritetens budget.

Investeringarna för nästa år beräknas uppgå till totalt 2 267 miljoner kronor. 1 091 miljoner kronor av dessa avser nyproduktion.

Hyresintäkter
Hyresförhandlingarna inför 2015 var inte slutförda när detta skrivs. Ett ramavtal för de privata fastighetsägarna i Stockholm tecknades i början av februari på 1,2 procents höjning utan differentiering mellan olika geografiska lägen. Stockholms stads tre kommunägda allmännyttiga bostadsföretag och Hyresgästföreningen stod vid samma tidpunkt långt ifrån varandra då Hyresgästföreningen krävde sänkningar av hyran.

Riskerna med utdragna förhandlingar och Hyresgästföreningens krav på sänkningar av hyran är givetvis att Stockholmshems verksamhet blir underfinansierad.

För 2015 budgeteras cirka 40 miljoner kronor i tillkommande hyresintäkter för under året färdigställd ny- och ombyggnad. Lokalhyresintäkterna beräknas öka som en följd av indexuppräkning men även intensifierade insatser för nyuthyrning.

De operativa riskerna för hyresbortfall bedöms som mycket låg. De följs noga och bostadsbristen i sig gör att antalet avhysningar beroende på bristande betalningar sällan överstiger 0,1 procent av det totala beståndet.

Finansiella poster
Räntekostnaderna bedöms uppgå till 178 miljoner kronor, 21 miljoner kronor lägre än utfallet för 2014. Antagandena bygger på en fortsatt mycket hög investeringsvolym och en snittränta kring 2 procent.

Skatter och avgifter
Politiska beslut rörande skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på bolagets ekonomiska resultat. Områden där risken är som störst för kostnadsökningar är bland annat fastighetsskatt och ändrad energibeskattning för uppvärmning och el.

Känslighetsanalys
Förändringar i hyresnivå och låneränta får genomslag på den del av hyres- och lånekontrakten som förfaller eller justeras respektive år. I tabellen ”Ackumulerad resultatpåverkan” nedan visas vilka konsekvenser några olika scenarier får på Stockholmshems resultat.

Resultat
Avkastningskravet höjs nästa år med ytterligare 30 miljoner kronor från föregående år. Ägarens resultatkrav för 2015 uppgår därmed till cirka 330 (269) miljoner kronor, exklusive realisationsvinster och enligt redovisningsregler som gäller för 2015.

ACKUMULERAD RESULTATPÅVERKAN FÖR ÅREN 2015–2017, MNKR

Förändring av	2015	2016	2017
Hyresnivå bostäder med 1 %	18,3	36,6	54,9
Hyresnivå lokaler med 1 %	1,8	3,6	5,4
Vakansgrad bostäder med 1 %-enhet	- 18,1	- 36,6	- 54,9
Vakansgrad lokaler med 1 %-enhet	- 1,8	- 3,6	- 5,4
Driftkostnader med 1 %	- 10,0	- 20,0	- 30,0
Räntenivå räntor med 1 %-enhet	- 90,0	- 180,0	- 270,0

KONCERNENS RESULTATRÄKNING, MNKR

	Prognos 2015	Utfall 2014
Hyresintäkter	2 046	1 971
Övriga förvaltningsintäkter	52	62
Nettoomsättning	**2 098**	**2 033**
Drift	-1 005	-1 005
Markavgifter	-17	-17
Fastighetsskatt	-50	-47
Summa fastighetskostnader	**-1 072**	**-1 069**
Driftnetto	1 026	964
Avskrivningar	-412	-381
Bruttoresultat	**614**	**583**
Centrala administrationskostnader	-106	-99
Rörelseresultat	**508**	**484**
Finansnetto	-178	-199
Resultat efter finansnetto	**330**	**285**

FASTIGHETSINNEHAV I KORTHET

Fastighetsbestånd
Vid årsskiftet bestod Stockholmshems fastighetsbestånd av 386 (383) fastigheter med ett marknadsvärde om 35 752 (33 215) miljoner kronor och ett bokfört värde på 15 200 (14 337) miljoner kronor. Bostäder utgör drygt 90 procent av det totala beståndet, och i anslutning till dessa fastigheter finns nästan alla kommersiella lokaler. I Stockholmshems bestånd finns 2 326 kategoribostäder, lägenheter som i huvudsak hyrs ut till SHIS Bostäders verksamhet, Stockholms stads bosociala resurs.

Drygt 50 procent, 13 020 lägenheter, av Stockholmshems fastighetsbestånd består av bostäder byggda fram till och med femtiotalet. Merparten av dessa är belägna i närförort och inre ytterstaden med attraktiva lägen och relativt låga hyror.

Antalet lägenheter från miljonprogramsperioden sextio- till sjuttiotalet är 7 159 lägenheter, främst lokaliserade i ytterstaden.

Uthyrbar area
Under 2014 ökade bostadsarean med 15 368 kvadratmeter och uppgick vid årets slut till 1 590 270 (1 574 902). Den totala uthyrbara arean inklusive garage uppgick till 1 919 849 (1 892 494) kvadratmeter. Antalet hyresobjekt var vid årets slut 39 809 (38 843).

Mer än 60 procent av Stockholmshems totala bostadsarea och bostadshyresvärde finns i tio stadsdelar (se tabell Stadsdelar med störst bostadsbestånd 2014). Hökarängen är den stadsdel som står för den största bostadsarean medan Södermalm har det största antalet lägenheter.

Bostadsområdet Kvarnhagen i Hässelby

SAMMANDRAG STOCKHOLMSHEMS FASTIGHETSINNEHAV 2014-12-31

Marknadsområde	Västerort & innerstaden[1)]	Sydväst[2)]	Sydöst	Totalt
Antal fastigheter, st	130	129	127	386
Bostäder, antal	9 111	8 173	8 339	25 623
Bostäder, uthyrbar area m²	552 542	525 227	512 501	1 590 270
Lokaler, uthyrbar area m²	74 156	54 279	69 133	197 568
Lokaler, outhyrd area, %	11,4	13,3	6,5	10,2
varav tomställt inför ombyggnad, %	2,6	2,7	0,1	1,8
Garage och bilplatser, antal	3 784	3 628	3 325	10 737
Taxeringsvärde , mnkr	11 234,1	6 806,2	6 364,6	24 404,8
Hyresvärde 2015, mnkr	831,4	642,2	627,5	2 101,1
Medelhyra kr/m² januari 2015	1 280	1 112	1 082	1 161

[1)]Inklusive Liljeholmen. [2)]Exklusive Liljeholmen

STADSDELAR MED STÖRST BOSTADSBESTÅND 2014

Stadsdel	Antal bostäder	Area kvm bostäder	Hyresvärde mnkr
Södermalm	3 009	170 149	292,4
Hökarängen	2 964	173 111	213,5
Bagarmossen	1 811	129 673	145,5
Solberga	1 503	91 601	109,6
Skarpnäcks Gård	1 238	86 482	110,9
Aspudden	1 210	83 953	106,8
Västertorp	1 076	61 838	78,4
Rågsved	968	69 662	80,3
Sätra	936	65 042	68,9
Skärholmen	793	60 116	58,9
Summa	**15 508**	**991 627**	**1 265,2**
Totalt Stockholmshem	**25 623**	**1 590 270**	**2 075**
Andel total, %	**61%**	**62%**	**61%**

ANTAL UTHYRNINGSENHETER

Typ av objekt	Antal	Kvm
Bostäder	25 623	1 590 270
Lokaler	3 449	197 568
Garage	5 642	132 011
Bilplatser	5 095	-
Summa	**39 809**	**1 919 849**

Stockholmshems nyproducerade hus på Främlingsvägen i Midsommarkransen var en av tio finalister som nominerades i tävlingen Årets Stockholmsbyggnad 2014.

EKONOMISK REDOVISNING

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Stockholmshem avger härmed redovisning för bolagets verksamhet 2014 - bolagets 77:e verksamhetsår.

Ägarförhållanden

Aktiebolaget Stockholmshem, organisationsnummer 556035-9555, ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus 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 ingår helägda dotterbolag. Bolaget bedriver fastighetsförvaltning samt investerar i fibernät i AB Stockholmshems Fastighetsnät för att bidra till en ökad service för hyresgästerna vad gäller bredbandstjänster.

Enligt givna ägardirektiv har bolaget bland annat i uppgift att under perioden 2014-2016:

- bidra till nyproduktion av nya bostäder
- öka valfriheten för hyresgästerna
- fortsätta arbetet med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftresultat
- bistå Stiftelsen Hotellhem i dess verksamhet samt vara behjälplig i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar
- bidra till att fler studentbostäder tillskapas
- för 2014 nå ett resultat efter finansnetto om 269 mnkr exklusive realisationsvinster
- utreda, planera och genomföra en omlokalisering av bolagets huvudkontor till Skärholmen

Byte av redovisningsprincip

I samband med att bolaget tillämpar nya redovisningsregler (K3) så används de omräknade siffrorna för 2013 som jämförelse, där jämförelse görs mellan åren.

Det nya regelverket innebär en ökad differentiering av avskrivningstider, genom att nya krav ställs på att komponentindelning ska tillämpas. För bolaget påverkar detta även vad som är att betrakta som reparationer eller vad som ska ses som en investering och aktiveras i balansräkningen samt därmed skrivas av under en följd av år.

De huvudsakliga effekterna av det nya regelverket är att kostnaderna för avskrivningar ökar samt att tidigare års rubricerade underhåll aktiveras i balansräkningen eller klassificeras som reparationer.

Fusion av dotterbolag

Moderbolaget har under året fusionerat tre helägda dotterbolag.

Verkställande direktör

Ingela Lindh som varit VD sedan 2009 slutade sin anställning under hösten för att bli biträdande stadsdirektör i Stockholms stad. Mikael Källqvist (Chef Bygg och Teknik) är tillförordnad VD i avvaktan på att ny VD rekryteras under våren 2015.

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 386 (383) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 1 920 000 (1 892 000) kvadratmeter inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter uppgick till 25 623 (25 396).

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 1 425 (1 572) mnkr, varav 924 (688) avsåg nybyggnad, 431 (742) ombyggnad, 2 (3) inventarier och 68 (139) mnkr avsåg fastighetsförvärv.

Under året färdigställdes 153 (205) nya bostadslägenheter i bland annat Västertorp, Midsommarkransen och Södermalm.

Ombyggnad av 30–40-talsbeståndet, de så kallade smalhusen, fortsatte. För 2013 gällde även upprustning av 50-talshus, vilket huvudsakligen omfattade stambyte, kök- och badrumsrenovering. Totalt skedde ombyggnad och upprustning av 163 (1 148) lägenheter under 2014.

Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 15 200 (14 337) 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 35 752 (33 215) mnkr.

Försäljningar

Enligt ägardirektiv 2014 erbjuds Stockholmshems hyresgäster att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. Under 2014 såldes inga fastigheter. Under 2013 såldes två fastigheter innehållande 66 lägenheter för 79 mnkr. Realisationsvinsterna från dessa försäljningar 2013, uppgick till 54 mnkr. Efter kommunalvalet hösten 2014 upphörde möjligheterna för Stockholmshems hyresgäster att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter.

Förvärv

Under september tillträddes tomträtten Allgunnen 8, belägen vid Bolidenplan i Stockholm. Tomträtten förvärvades som ett led i att utveckla och exploatera tomträtten för bostadsändamål. Köpeskillingen uppgick till cirka 20 mnkr. Vidare förvärvades 1 september aktierna i bolaget Anser AB, som äger fastigheten Instrumentet 5 i Hägersten.

Marknad

Trots den finansiella oron både i Europa och övriga världen har Sverige och Stockholm klarat krisen förhållandevis väl. Stockholmshem 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 Bostadsförmedlingens kö, som kötiderna, att öka.

För 2014 framförhandlades en hyreshöjning mellan 1,25 – 1,75 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 april.

Lokalbeståndet består av närmare 3 400 kontors-, lager-, hantverks- och butikslokaler på totalt knappt 198 000 kvadratmeter och är främst ett viktigt komplement för närservice, handel och omsorg i bostadsområdena.

Resultat

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 290 (313) mnkr och balansomslutningen till 17 174 (16 177) mnkr. Huvuddelen av koncernens verksamhet bedrivs i moderbolaget. Vid väsentliga skillnader mellan koncernen och moderbolaget görs särskild notering, annars sker redovisningen utifrån ett koncernperspektiv.

Resultatet efter finansnetto uppgick till 285 (301) mnkr. I resultatet för 2014 ingår inga realisationsvinster. I resultatet för 2013 ingår realisationsvinster i samband med försäljning av anläggningstillgångar med 57 mnkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 225 (235) mnkr.

Omsättningen uppgick till 2 033 (1 978) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och 2014 års hyreshöjning för bostäder.

Driftnettot uppgick till 964 (881) mnkr. Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 1 069 (1 097) mnkr. Direktavkastningen mätt som driftnetto före centrala administrations- och försäljningskostnader samt exklusive avskrivningar i procent av bokfört värde för färdigställda fastigheter, uppgick till 6,3 (6,2) procent.

Finans

Finansnettot försämrades under året och uppgick till -199 (-174) mnkr, detta som en följd av ökad upplåning i samband med den betydande nyproduktionen av bostäder.

Koncernens eget kapital uppgick vid årsskiftet till 8 635 (8 537) mnkr. Soliditeten uppgick till 49,6 (52,2) procent. Inberäknat övervärden i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 64,2 (65,4) procent.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 7 932 (6 873) mnkr. Under året var den vägda medelräntan i låneportföljen 2,6 (2,8) procent.

Riksdagen beslutade i slutet av 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag avseende koncerninterna räntor. Därefter har Skatteverket kommit ut med skriftliga ställningstaganden där verket tydliggör sina bedömningar av hur begränsningarna ska tolkas. Stockholms stad för mot bakgrund av de nya reglerna sedan 2013 en dialog med Skatteverket om huruvida rätt till avdrag föreligger för räntekostnader på lån från Stockholms stad. I boksluten för 2013 och 2014 har räntekostnaderna till fullo bedömts vara avdragsgilla.

Personal

Medelantalet anställda uppgick under året till 295 (284), varav 180 (180) män och 115 (104) kvinnor. 10 (10) personer ingick i Störningsjouren som är en gemensam verksamhet för Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Järfällahus. Dotterbolagen hade ingen anställd personal utan köpte erforderliga tjänster från moderbolaget.

Miljö

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

1. Miljöeffektiva transporter
2. Giftfria varor och byggnader
3. Hållbar energianvändning
4. Hållbar användning av mark och vatten
5. Miljöeffektiv avfallshantering
6. Sund inomhusmiljö

För att uppnå en systematisk och långsiktig utveckling har Stockholmshem valt att certifiera miljöarbetet enligt ISO 14001. Varje år genomförs revisioner av systemet och miljöarbetet. Bolaget arbetar systematiskt för att minska belastningen på miljön. De senaste åren har fokus legat på energieffektiviseringar men även satsningar där man tillvaratar hyresgästernas miljöengagemang, såsom projektet ”Hållbara Hökarängen”.

Utsikter för 2015

Under 2015 kommer utvecklings- och förbättringsarbetet fortsätta inom bolagets verksamhetsområden. Ett viktigt utvecklingsarbete med ägardirektiven för 2015 som grund är att göra bolaget än mer hållbart, ur såväl socialt, ekologiskt som ett ekonomiskt perspektiv.

Hyrorna för 2015 förhandlas fortfarande under februari 2015 och någon överenskommelse med Hyresgästföreningen har inte uppnåtts i skrivande stund. Det var bolagets förhoppning att arbetet med att utveckla en systematiserad hyressättning i Stockholm kunde återupptas under 2014. Så blev inte fallet. Det faktum att någon hyresöverenskommelse ännu ej är klar ökar behovet ytterligare att tillsammans med Hyresgästföreningen i Stockholm och Fastighetsägarna under 2015 hitta former för ett samarbete för att få en tydlig och systematiserad hyressättning i Stockholm.

Stockholmshem är i princip klara med smalhusombyggnader och renovering av 50-talsbeståndet. En kartläggning av bolagets bestånd byggda mellan 1960 - 1980 har tagits fram och förstudier av ett antal fastigheter pågår.

Stockholmshem är också delaktiga i EU-projektet GrowSmarter där Valla Torg i Årsta är ett 60-talsområde som ska rustas upp med en mycket hög miljöprofil. Bolaget kommer i kommande byggprojekt att pröva om exempelvis solceller och vertikala trädgårdar är lämpliga.

Vid årsskiftet 2014/2015 var den pågående nyproduktionsvolymen av bostadslägenheter drygt 1 300 stycken. Huvuddelen av dessa beräknas färdigställda under 2015. Stadens mål för nyproduktion har ökat i direktiven för åren 2015–2017. Målet är att i slutet av perioden byggstarta cirka 1 000 lägenheter per år, vilket är en fördubbling jämfört med målet för 2014.

Som en följd av detta arbetar bolaget aktivt med att söka markanvisningar men även att förvärva fastigheter för att utveckla och exploatera dessa i syfta att bygga nya bostäder. Målet är att inneha en projektportfölj för utveckling i storleksordningen 5 000 till 7 000 lägenheter.

Ägarens resultatkrav efter finansnetto uppgår till 330 mnkr för 2015, exklusive realisationsvinster.

Resultaträkningar

1 januari - 31 december

Miljoner kronor	Not	Koncern			Moderbolag		
		2014	2013 K3	2013	2014	2013 K3	2013
Hyresintäkter		1 971	1 915	1 915	1 943	1 881	1 881
Övriga förvaltningsintäkter		62	63	63	51	55	55
NETTOOMSÄTTNING	**1**	**2 033**	**1 978**	**1 978**	**1 994**	**1 936**	**1 936**
Fastighetskostnader							
Drift	2	-1 005	-1 037	-1 196	-999	-1 027	-1 186
Markavgifter		-17	-15	-15	-14	-12	-12
Fastighetsskatt		-47	-45	-45	-46	-44	-44
Summa fastighetskostnader		**-1 069**	**-1 097**	**-1 256**	**-1 059**	**-1 083**	**-1 242**
DRIFTNETTO		**964**	**881**	**722**	**935**	**853**	**694**
Av- och nedskrivningar	3	-381	-365	-342	-359	-340	-317
BRUTTORESULTAT		**583**	**516**	**380**	**576**	**513**	**377**
Centrala administrations- och försäljningskostnader	4	-99	-98	-98	-97	-95	-95
Försäljning av fastigheter och andra engångsposter	5	0	57	57	0	56	56
RÖRELSERESULTAT	**6**	**484**	**475**	**339**	**479**	**474**	**338**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	0	0	0	9	13	13
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-199	-174	-174	-198	-174	-174
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**285**	**301**	**165**	**290**	**313**	**177**
Bokslutsdispositioner	9	0	0	0	488	133	133
RESULTAT FÖRE SKATT		**285**	**301**	**165**	**778**	**446**	**310**
Skatt på årets resultat	10	-60	-66	-36	-169	-98	-68
ÅRETS RESULTAT		**225**	**235**	**129**	**609**	**348**	**242**

Kommentarer till resultaträkningarna

Hyresintäkter och övriga rörelseintäkter
För 2014 framförhandlades en hyreshöjning mellan 1,25 – 1,75 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 april. Medelhyran för bolagets fastigheter uppgick den 1 januari 2015 till 1 161 (1 123) kronor per kvadratmeter.

Bostadshyresintäkterna uppgick till 1 763 (1 712) mnkr. Förändringen om 51 mnkr består huvudsakligen av tillkommande hyror för färdigställd nyproduktion, ombyggnation samt hyreshöjning.

Lokalhyrorna, som uppgick till totalt 165 (160) mnkr, har ökat med 5 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 jämfört med föregående år. Vidare faktureras sålda tjänster avseende Störningsjouren. Intäkterna från bredbandsleveranser ligger på lite högre nivå än föregående år.

Mnkr	2014	Andel %	2013
Hyror bostäder	1 763	87 1	712
Hyror lokaler	165	8	160
Övriga hyror	43	2	43
Hyresintäkter	**1 971**	**97**	**1 915**
Övriga rörelseintäkter	62	3	63
Nettoomsättning	**2 033**	**100**	**1 978**

Fastighetskostnader
Fastighetskostnaderna minskade med 28 mnkr. Kostnaderna uppgick till totalt 1 069 (1 097) mnkr.

Driftkostnader
Driftkostnaderna uppgick till 1 005 (1 037) mnkr. I samband med införandet av K3-reglerna redovisas det som tidigare rubricerats som underhåll nu som reparation till den del som inte aktiverats. 2013 års värden är korrigerade för att överensstämma med värdena för 2014. Kostnaderna för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning minskade med 31 mnkr. Snöröjningskostnaderna under 2014 har minskat väsentligt som en följd av det snöfattiga året. De totala kostnaderna för snöröjning uppgick till 9 mnkr vilket är 17 mnkr lägre än 2013.

Kostnaderna för uppvärmning uppgick till 233 mnkr vilket motsvarade 23 procent av de totala driftkostnaderna. Enligt den normalårskorrigerade värmestatistiken var år 2014 10 procent varmare än 2013. Fjärrvärmeleverantören Fortum genomförde under 2014 inga prishöjningar. Den genomsnittliga driftskostnaden, räknat per kvadratmeter förvaltad vägd bostads- och lokalarea under året, uppgick till 564 (590) kronor.

Mnkr	2014	Andel %	2013
Fastighetsskötsel och reparationer	172	17	182
Städning	40	4	40
Övrig skötsel	199	20	180
Taxebundna kostnader	146	15	135
Uppvärmning	233	23	257
Teknisk och administrativ förvaltning	184	18	197
Övriga kostnader	31	3	46
Summa driftkostnader	**1 005**	**100**	**1 037**

Markavgifter
Kostnaden för tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 17 (15) mnkr. Ökningen berodde på tillkommande tomträttsfastigheter.

Fastighetsskatt
Årets kostnad för fastighetsskatt uppgick till 47 (45) mnkr. Fastighetsskatten består av en fastighetsavgift med ett fast belopp om 1 217 kronor per år och lägenhet.

Driftnetto
Driftnettot uppgick till 964 (881) mnkr, vilket motsvarade 545 (500) kronor per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Direktavkastningen, mätt som driftnetto exklusive centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av bokfört värde, uppgick till 6,3 (6,2) procent.

Av- och nedskrivningar
Av- och nedskrivningar uppgick under året till 381 (365) mnkr. Avskrivningar baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade livslängder.

Centrala administrations- och försäljningskostnader
Centrala administrations- och försäljningskostnader uppgick till 99 (98) mnkr, vilket motsvarar 56 (56) kr per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Av kostnaderna utgjorde 48 (47) mnkr personalkostnader för VD och VD:s stab samt för HR, IT, ekonomi, kommunikation och delar av affärsstöd. 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 0 (57) mnkr. Under året har inga försäljningar av fastigheter skett.

Räntekostnader
Räntekostnaderna ökade med 25 mnkr från 174 mnkr 2013 till 199 mnkr 2014. Snitträntan på koncernkontot var något lägre än under året innan och uppgick till 2,6 (2,8) procent. Kostnaderna ökar trots lägre snitträntа då låneskulden ökat med 1 060 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		
		2014-12-31	2013-12-31 K3	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31 K3	2013-12-31
TILLGÅNGAR							
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR							
Materiella anläggningstillgångar							
Förvaltningsfastigheter byggnader	11,14	12 339	11 549	11 446	11 977	11 099	10 996
Förvaltningsfastigheter mark	12,14	2 348	2 324	2 324	2 324	2 289	2 289
Förvaltningsfastigheter markanläggningar	13	513	464	457	510	461	454
Inventarier	15	195	204	204	2	2	2
Pågående ny- och ombyggnader	16	1 952	1 769	1 743	1 950	1 765	1 739
Summa materiella anläggningstillgångar		**17 347**	**16 310**	**16 174**	**16 763**	**15 616**	**15 480**
Finansiella anläggningstillgångar							
Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav	17	0	0	0	78	125	125
Andra långfristiga fordringar	18	3	3	3	3	3	18
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3**	**3**	**3**	**81**	**128**	**143**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**17 350**	**16 313**	**16 177**	**16 844**	**15 744**	**15 623**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR							
Varulager		**1**	**10**	**10**	**1**	**10**	**10**
Kortfristiga fordringar							
Hyres- och kundfordringar		16	10	10	14	9	9
Fordringar hos koncernföretag	19	8	8	8	332	406	406
Övriga fordringar		29	8	8	28	7	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	10	11	11	8	10	10
Summa kortfristiga fordringar		**63**	**37**	**37**	**382**	**432**	**432**
Kassa och bank	**21**	**9**	**6**	**6**	**8**	**6**	**6**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**73**	**53**	**53**	**391**	**448**	**448**
SUMMA TILLGÅNGAR		**17 423**	**16 366**	**16 230**	**17 235**	**16 192**	**16 071**

Kommentarer till balansräkningarna

Materiella anläggningstillgångar
Under året investerades 1 425 (1 572) mnkr i anläggningstillgångar. Inga fastigheter har sålts under året. Avskrivningar gjordes med 381 (321) mnkr. Netto ökade de materiella anläggningstillgångarna med 1 173 (1 040) mnkr.

Av årets investeringar avsåg 924 (688) mnkr nyproduktion, 431 (742) mnkr ombyggnadsåtgärder och 2 (3) mnkr inventarier. Därutöver förvärvades fastigheter för 68 (139) mnkr.

Finansiella anläggningstillgångar
I moderbolaget uppgick den uppskjutna skattefordran 2013 till 16 mnkr. I samband med övergången till K3-regler förändrades den uppskjutna skatten till en skatteskuld. Vid utgången av 2014 uppgick den uppskjutna skatteskulden till 61 mnkr.

Miljoner kronor	Not	Koncern			Moderbolag		
		2014-12-31	2013-12-31 K3	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31 K3	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER							
BUNDET EGET KAPITAL							
Aktiekapital		882	882	882	882	882	882
Reservfond					190	190	190
Bundna reserver		1 094	1 478	1 478	0	0	0
Summa bundet eget kapital		**1 976**	**2 360**	**2 360**	**1 072**	**1 072**	**1 072**
FRITT EGET KAPITAL							
Balanserad vinst		6 434	5 942	5 942	6 055	5 837	5 837
Årets resultat		225	235	129	609	348	242
Summa fritt eget kapital		**6 659**	**6 177**	**6 071**	**6 664**	**6 185**	**6 079**
SUMMA EGET KAPITAL	**22**	**8 635**	**8 537**	**8 431**	**7 736**	**7 257**	**7 151**
OBESKATTADE RESERVER	**23**	**0**	**0**	**0**	**982**	**1 491**	**1 491**
AVSÄTTNINGAR	**24**	**325**	**390**	**360**	**61**	**15**	**0**
KORTFRISTIGA SKULDER							
Leverantörsskulder		202	268	268	202	263	263
Skulder till koncernföretag	27	7 920	6 858	6 858	7 920	6 871	6 871
Skatteskulder		40	23	23	39	22	22
Övriga skulder	28	36	39	39	33	32	32
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	265	251	251	262	241	241
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**8 463**	**7 439**	**7 439**	**8 456**	**7 429**	**7 429**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**17 423**	**16 366**	**16 230**	**17 235**	**16 192**	**16 071**
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER							
Ställda säkerheter	25	-	-	-	-	-	-
Ansvarsförbindelser	26	7	7	7	7	7	7

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 8 635 (8 537) mnkr vilket var en ökning med 98 (383) mnkr. Förändringen bestod av årets resultat om 225 (235) mnkr minskat med utdelning om 127 (512) mnkr. Soliditeten uppgick till 49,6 (52,2) procent.

Skulder

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

Totalt uppgick krediten till 7 913 (6 853) mnkr, således en ökning med 1 060 mnkr. Ökningen beror på finansiering av tillkommande nyproduktion.

Kassaflödesanalys

Miljoner kronor	Not	Koncern			Moderbolag		
		2014	2013 K3	2013	2014	2013 K3	2013
LÖPANDE VERKSAMHETEN							
Resultat efter finansiella poster		285	301	165	290	313	177
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	30	384	305	283	358	282	260
Betald skatt	31	-110	-58	-58	-110	-58	-58
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**559**	**548**	**390**	**538**	**537**	**379**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital							
Ökning -, minskning + av lager		9	1	1	9	1	1
Ökning -, minskning + av kortfristiga fordringar		-5	5	5	30	47	47
Minskning -, ökning + av kortfristiga skulder		988	1 444	1 444	1 016	1 443	1 443
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**1 551**	**1 998**	**1 840**	**1 593**	**2 028**	**1 870**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN							
Maskiner och inventarier		-2	-2	-2	-1	-2	-2
Pågående nyanläggningar		-1 350	-1 274	-1 248	-1 350	-1 271	-1 245
Markanläggningar		0	-39	-3	0	-39	-3
Mark		-24	-21	-21	-24	-21	-21
Byggnader		-49	-238	-142	-49	-238	-142
Kostnadsförda investeringar		0	2	2	0	2	2
Erhållen likvid vid försäljning av anläggningstillgångar		3	89	89	2	87	87
Förvärv av andelar		-	-	-	-21	-	-
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**-1 422**	**-1 483**	**-1 325**	**-1 443**	**-1 482**	**-1 324**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN							
Ökning -, minskning + av långfristiga fordringar		0	1	1	0	1	1
Minskning -, ökning + av långfristiga skulder		-	-	-	0	-	-
Lämnade utdelningar		-127	-512	-512	-127	-512	-512
Koncernbidrag		-	-	-	-21	-31	-31
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**-127**	**-511**	**-511**	**-148**	**-542**	**-542**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**2**	**4**	**4**	**2**	**4**	**4**
Likvida medel vid årets början		6	2	2	6	2	2
Likvida medel vid årets slut		8	6	6	8	6	6

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 559 (548) mnkr, vilket var en förändring på 11 mnkr jämfört med föregående år.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapitalet under året beror huvudsakligen på en ökning av skulden på koncernkontot. Sammantaget förbättrades kassaflödet från den löpande verksamheten med 447 mnkr till 1 551 (1 998) mnkr.

Investeringar

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 422 (-1 483) mnkr. Investeringar i anläggningstillgångar uppgick till totalt 1 425 (1 574) mnkr varav 1 350 (1 274) mnkr avsåg pågående arbeten och 49 (238) mnkr avsåg nyförvärv av byggnader.

Likviderna hänförliga till försäljning av anläggningstillgångar uppgick till 3 (89) mnkr.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -127 (-511) mnkr. Årets förändring av kassaflödet består till största delen av utdelning med -127 (-512) mnkr.

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

Tilläggsupplysningar

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 fyra helägda dotterbolag ingår, alla med säte i Stockholm (se vidare not 17).

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Förstagångstillämpning av BFNAR 2012:1 (K3)
Detta är första gången företaget tillämpar BFNAR 2012:1 (K3). För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga belopp i resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret i enlighet med K3-reglerna.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har redovisningsprinciperna avseende redovisning av förvaltningsfastigheter ändrats, dels avseende aktivering av tillkommande utgifter, dels avseende avskrivningar, då komponentansats tillämpas.

EGET KAPITAL

Moderbolag, mnkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Enligt fastställd årsredovisning 2013-12-31	882	190	5 837	242
Omräkning jämförelsetalen 2013				
Avskrivning byggnader				- 23
Uppskjuten skatt härpå				5
Tillgångsförd underhållskostnad				159
Uppskjuten skatt härpå				- 35
Effekt av övergång till K3				106
Omräknad balans 2014-01-01	**882**	**190**	**5 837**	**348**

EGET KAPITAL

Koncern, mnkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Enligt fastställd årsredovisning 2013-12-31	882	1 478	5 942	129
Omräkning jämförelsetalen 2013				
Avskrivning byggnader				-23
Uppskjuten skatt härpå				5
Tillgångsförd underhållskostnad				159
Uppskjuten skatt härpå				- 35
Effekt av övergång till K3				106
Omräknad balans 2014-01-01	**882**	**1 478**	**5 942**	**235**

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar, från och med 2013 enligt komponentansats.

Anskaffningsvärde består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla koncernen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs (byggnad) betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

Mark	-
Markanläggning	20 år
Byggnads- och markinventarier	5/10 år
Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad inklusive balkonger	40 år
Fönster och ytterdörrar	50 år
Badrum	40 år
Lägenhet/Lokal	25 år
El	50 år
Rör	50 år
Ventilation	30 år
Hiss/rulltrappor	40 år
Hyresgästanpassning	Hyreskontraktets löptid
Inventarier, bredband	5-20 år
Övrigt	25 år

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.

Verkligt värde fastigheter
För att kontrollera om något nedskrivningsbehov finns för bolagets fastigheter görs en årlig värdering av samtliga fastigheter. Extern värderare har utfört värderingen som grundas på dels kassaflödesanalyser baserade på prognoser över framtida betalningsströmmar och dels på ortsprisanalyser. Utöver detta görs interna värderingar, löpande under året, där kontroll av fastigheternas återvinningsvärde genomförs.

>>>

Nedskrivningar
Om de redovisade värdena för koncernens tillgångar har ett nedskrivningsbehov beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. En nedskrivning reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller. Något skattemässigt avdrag yrkas ej vid en eventuell nedskrivning.

Koncernredovisning
Koncernredovisningen omfattar AB Stockholmshem och samtliga bolag där moderbolaget vid årsskiftet direkt eller indirekt innehade mer än 50 procent av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

Stockholmhems koncernredovisning upprättas enligt förvärvsmetoden. Det innebär att anskaffningsvärdet för aktier i dotterbolag elimineras mot det egna kapitalet som fanns i respektive bolag vid förvärvstillfället. Dotterbolagens intjänade vinstmedel inräknas i koncernens egna kapital endast till den del de intjänats efter den tidpunkt då dotterbolaget förvärvades. I koncernredovisningen behandlas obeskattade reserver till en del som uppskjuten skatteskuld och en del som bundet eget kapital.

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för aktierna och dotterbolagens egna kapital redovisas som övervärden på byggnader och mark. Vid upprättande av förvärvsanalys vid företagsförvärv beaktas skatteeffekter avseende skillnaden mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde samt underskottsavdrag hänförliga till det förvärvade bolaget. Skatteeffekterna redovisas som uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld.

På byggnadernas övervärde görs avskrivning linjärt baserat på nyttjandeperioden.

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan företag i koncernen liksom därmed sammanhängande orealiserade vinster eller förluster elimineras i sin helhet.

Intäkter
Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottsbetalda hyresintäkter redovisas som övrig kortfristig skuld. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning och intäktsförs i de perioder intäkten uppstår. Övriga intäkter intäktsförs i den period de uppstår.

Förvärv och försäljning av fastigheter
Stockholmshem redovisar förvärv och fastighetsförsäljningar vid tillträdesdatum. Bolaget redovisar fastighetsförsäljningar i inkomstdeklarationen i samband med kontraktstecknande med avtalspart.

Finansiering
Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänför sig.

Inkomstskatter
Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på fastigheter.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

I juridisk person redovisas den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av obeskattade reserver. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och bundet eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas med 22 procent.

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

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

Fordringar
Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Leasingavtal
Bolaget har ett fåtal leasingavtal gällande kontorsmaskiner och miljöbilar. Samliga leasingavtal där bolaget är leasetagare redovisas som operationella vilket innebär att de kostnadsförs löpande.

Bolaget är leasegivare avseende alla hyresavtal för lokaler och bostäder samt garage- och bilplatser. Hyresavtalen redovisas som operationell leasing vilket innebär att de intäktförs löpande.

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. Vid förmånsbestämda pensionsplaner står företaget i allt väsentligt riskerna för att ersättningarna kommer att kosta mer än förväntat och att avkastningen på relaterade tillgångar kommer att avvika från förväntningarna. Företaget redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3:s förenklingsregler. De förmånsbestämda planer som finns innebär att pensionspremier betalas till St Erik Livsförsäkring. Dessa redovisas som avgiftsbestämda pensionsplaner.

Noter

NOT 1. NETTOOMSÄTTNING

	Koncern		Moderbolag	
Mnkr	2014	2013	2014	2013
Hyresintäkter				
Bostäder	1 777	1 726	1 755	1 701
Lokaler	181	175	176	167
Garage- och bilplatser mm	47	46	46	44
Avgår outhyrt				
Bostäder	-14	-14	-14	-14
Lokaler	-16	-15	-16	-14
Garage- och bilplatser mm	-4	-3	-4	-3
Summa hyresintäkter	**1 971**	**1 915**	**1 943**	**1 881**
Övriga rörelseintäkter				
Serviceintäkter	7	7	7	7
Rörelsens sidointäkter	32	33	32	33
Övrigt	23	23	12	15
Summa övriga rörelseintäkter	**62**	**63**	**51**	**55**
Summa nettoomsättning	**2 033**	**1 978**	**1 994**	**1 936**

Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från koncernföretag 1,5 %
Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från Stockholms stad 3,1 %

Leasingavtal där bolaget är leasegivare

Löptid	Hyresvärde mnkr	Andel av totala hyresvärdet %
Kommersiella		
2015	12 556	8
2016	56 853	35
2017	51 910	32
2018	31 118	19
2019	2 274	1
2020 eller längre	8 794	5
Summa	**163 505**	**100**
Bostäder	1 814 030	100
Summa	**1 814 030**	**100**
Garage & bilplatser	47 055	100
Summa	**47 055**	**100**
Beräkning av intäkt under uppsägningstid för hyreskontrakt		
År 1	1 873 640	
År 2–5	142 156	

Leasingavtal där bolaget är leasegivare avser hyra av lokaler och bostäder samt garage- och bilplatser. Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt på 3 år. Hyresavtal avseende bostäder samt garage- och bilplatser ingås normalt tillsvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid.

NOT 2. DRIFTKOSTNAD

	Koncern		Moderbolag	
Mnkr	2014	2013	2014	2013
Fastighetsskötsel och reparationer	371	259	370	248
Effekt av övergång till K3 netto (tidigare rubricerat som underhåll)	-	112	-	112
Städning	40	40	40	40
Parkskötsel	-	-	-	-
Taxebundna kostnader				
- Vatten	42	40	41	40
- Fastighetsel och gas	68	62	67	60
- Sophantering	36	34	36	33
Uppvärmning	233	257	231	255
Teknisk och administrativ förvaltning	184	194	183	200
Övriga driftkostnader	31	39	31	39
Summa driftkostnader	**1 005**	**1 037**	**999**	**1 027**

Av driftkostnaderna motsvarar inköp från koncernföretag 7,8 %
Av driftkostnaderna motsvarar inköp från Stockholms stad 4,0 %

NOT 3. AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncern		Moderbolag	
Mnkr	2014	2013	2014	2013
Avskrivningar enligt plan				
Byggnader	333	273	320	262
Effekt av övergång till K3	-	20	0	20
Markanläggningar	38	33	38	33
Effekt av övergång till K3	-	3	0	3
Inventarier	14	16	1	2
Summa avskrivningar enligt plan	**385**	**345**	**359**	**320**
Nedskrivning/återläggning	-	-10	-	-10
Utrangering byggnad	- 4	30	-	30
Summa avskrivningar och nedskrivningar	**381**	**365**	**359**	**340**
Avskrivningar enligt plan per funktion				
Fastighetskostnader	381	365	359	340
Central administration och försäljning, se not 5	0	0	0	0
Summa avskrivningar enligt plan	**381**	**365**	**359**	**340**

NOT 4. CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

	Koncern		Moderbolag	
Mnkr	2014	2013	2014	2013
Personalkostnader	48	43	48	43
Avskrivningar inventarier	0	0	0	0
Övriga kostnader	46	50	44	47
Försäljningskostnader	5	5	5	5
Summa centrala administrations- och försäljningskostnader	**99**	**98**	**97**	**95**

Arvode och kostnadsersättning

Tkr	2014	2013	2014	2013
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	556	714	500	510
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	111	100	111	100
Övriga uppdrag	155	165	155	165
Summa arvode och kostnadsersättning	**822**	**979**	**766**	**775**

NOT 5. FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER

	Koncern		Moderbolag	
Mnkr	2014	2013	2014	2013
Försäljningspris sålda fastigheter	0	86	0	85
Bokfört värde och kostnader sålda fastigheter	0	-29	0	-29
Summa resultat vid försäljning av fastigheter	**0**	**57**	**0**	**56**
Summa försäljning av fastigheter och andra engångsposter	**0**	**57**	**0**	**56**

NOT 6. PERSONAL

	Koncern		Moderbolag	
Mnkr	2014	2013	2014	2013
Medelantalet anställda				
Antal anställda	295	284	295	284
- varav män	180	180	180	180
- varav kvinnor	115	104	115	104
Könsfördelning i företagsledningen, procent				
	Andel kvinnor		Andel kvinnor	
Styrelsen	39	31	39	31
Övriga ledande befattningshavare	33	33	33	33
Sjukfrånvaro i % av sammanlagd ordinarie arbetstid	**3,8**	**3,8**	**3,8**	**3,8**
- varav män	3,0	3,7	3,0	3,7
- varav kvinnor	5,0	3,9	5,0	3,9
- varav åldersgruppen 29 år eller yngre	0,2	0,1	0,2	0,1
- varav åldersgruppen 30-49 år	1,4	1,6	1,4	1,6
- varav åldersgruppen 50 år eller äldre	2,2	2,1	2,2	2,1
Del av sjukfrånvaro som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer i %.	2,0	1,1	2,0	1,1
	2014	**2013**	**2014**	**2013**
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
Löner och andra ersättningar	150 051	145 083	150 051	145 083
Sociala kostnader	68 092	63 673	68 092	63 673
- varav pensionskostnader	20 204	18 894	20 204	18 894
- varav pensionskostnader VD och vVD	742	1 006	742	1 006
Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda				
Styrelse, VD och vVD	2 601	3 202	2 601	3 202
Övriga anställda	147 450	141 881	147 450	141 881

Styrelse
Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 445 (448) tkr.

Verkställande direktörer
Till Verkställande- och vice Verkställande direktörer utbetalades lön om totalt 2 155 (2 754) 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 en avsättning motsvarande 15% av lönen. Avsättningen kan användas till temporär pension före 65 års ålder.

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

NOT 7. RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncern		Moderbolag	
Mnkr	2014	2013	2014	2013
Försäljning av intressebolag BODAB	-	-	-	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	9	13
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	**0**	**0**	**9**	**13**

NOT 8. RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncern		Moderbolag	
Mnkr	2014	2013	2014	2013
Räntor fastighetslån Stockholms stad	199	174	198	174
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**199**	**174**	**198**	**174**

NOT 9. BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Koncern		Moderbolag	
Mnkr	2014	2013	2014	2013
Överavskrivningar inventarier	-	-	-	-
Lämnade koncernbidrag	-	-	-21	-31
Avsättning till periodiseringsfond	-	-	-194	-
Upplösning periodiseringsfond	-	-	703	164
Summa bokslutsdispositioner	**0**	**0**	**488**	**133**

Enligt gällande skatteregler upplöstes periodiseringsfonden för taxeringsår 2009.

NOT 10. SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncern		Moderbolag	
Mnkr	2014	2013	2014	2013
Aktuell skatt				
Periodens skattekostnad	128	67	128	67
Skatt tidigare taxeringar	0	-7	0	-7
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-109	-31	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	41	7	41	8
Effekt av övergång till K3	-	30	-	30
Summa redovisad skattekostnad	**60**	**66**	**169**	**98**
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	285	165	778	310
Effekt av övergång till K3	-	136	-	136
Skatt enligt gällande skattesats, 22 %	63	36	171	68
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	54	13	54	13
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-57	-6	-56	-6
Aktuell skatt tidigare perioder	0	-7	0	-7
Effekt av övergång till K3	-	30	-	30
Redovisad effektiv skatt	**60**	**66**	**169**	**98**
Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld				
Byggnader och mark				
Nedskrivna UER-poster	30	32	30	32
Temporära skillnader fastigheter	-100	-29	-91	-17
Effekt av övergång till K3	-	-30	-	-30
Reavinst vid fastighetsförsäljningar vilka endast redovisats skattemässigt	-	-	-	-
Nedskrivning mark	-	-	-	-
Uppskjuten skattefordran avseende byggnader och mark	-70	-27	-61	-15

>>>

>>> Överavskrivningar	-39	-35	-	-
Periodiseringsfonder	-216	-328		
Netto uppskjuten skattefordran +/skatteskuld -	**-325**	**-390**	**-61**	**-15**

NOT 11. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER BYGGNADER

	Koncern		Moderbolag	
Mnkr	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	14 498	12 799	13 955	12 289
Nyanskaffningar/inköp under året	49	138	27	143
Fusion av dotterbolag		-	105	-
Omklassificering till markanläggning	-27	-	-27	-
Omklassificering till pågående ny- och ombyggnad	-32	-	-32	-
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	1 128	1 468	1 127	1 463
Försäljningar och utrangeringar under året	-4	-30	-4	-63
Effekt av övergång till K3	-	123	-	123
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 612	14 498	15 151	13 955
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 039	-2 730	-2 946	-2 675
Årets avskrivningar enligt plan	-333	-297	-318	-259
Effekt av övergång till K3	-	-20	-	-20
Fusion av dotterbolag		-	-9	-
Omklassificering till markanläggning	2	-	2	-
Omklassificering till pågående ny- och ombyggnad	6	-	6	-
Försäljningar och utrangeringar under året	3	8	3	8
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 361	-3 039	-3 262	-2 946
Ingående ackumulerade uppskrivningar	218	219	218	219
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-79	-75	-79	-75
Försäljningar och utrangeringar under året	0	0	0	0
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-2	-5	-2	-5
Försäljningar och utrangeringar under året	0	0	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	137	139	137	139
Ingående nedskrivningar	-63	-73	-63	-73
Ingående ackumulerade avskrivningar nedskrivet belopp	14	13	14	13
Försäljningar och utrangeringar under året	-	11	-	11
Årets avskrivning av nedskrivet belopp	-	1	-	1
Nedskrivning, omklassificering av pågående projekt	-	-	-	-
Försäljningar och utrangeringar under året	-	-1	-	-1
Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-49	-49	-49	-49
Utgående bokfört värde byggnader	**12 339**	**11 549**	**11 977**	**11 099**

I ovanstående ingår projektfastigheter där nyproduktion pågår eller kommer att påbörjas inom en treårsperiod. Anskaffningsvärde 243 (223) Mnkr.

NOT 12. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER MARK

	Koncern		Moderbolag	
Mnkr	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 324	2 308	2 289	2 273
Nyanskaffningar/inköp under året	24	21	0	21
Fusion av dotterbolag	0	-	35	-
Försäljningar och utrangeringar under året	-	-5	-	-5
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 348	2 324	2 324	2 289
Ingående nedskrivningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0	0	0
Utgående bokfört värde mark	**2 348**	**2 324**	**2 324**	**2 289**

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

NOT 13. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER MARKANLÄGGNINGAR

	Koncern		Moderbolag	
Mnkr	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	695	654	690	650
Nyanskaffningar/inköp under året	0	3	0	2
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	62	28	62	28
Omklassificering från byggnad	27	-	27	-
Försäljningar och utrangeringar under året	-	-	0	0
Effekt av övergång till K3	-	10	-	10
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	784	695	779	690
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-231	-195	-229	-193
Årets avskrivningar enligt plan	-38	-33	-38	-33
Försäljningar och utrangeringar under året	-	-	0	0
Omklassificering från byggnad	-2	-	-2	-
Effekt av övergång till K3	-	-3	-	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-271	-231	-269	-229
Utgående bokfört värde markanläggningar	**513**	**464**	**510**	**461**

NOT 14. TAXERINGS- OCH MARKNADSVÄRDEN

	Koncern		Moderbolag	
Mnkr	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**
Taxeringsvärden				
Byggnader, bostäder	13 236	12 838	13 016	12 590
Byggnader, lokaler	1 195	1 218	1 161	1 169
Mark, bostäder	9 436	9 205	9 304	9 040
Mark, lokaler	538	618	529	589
Summa taxeringsvärden	**24 405**	**23 879**	**24 010**	**23 388**
Av taxeringsvärde mark utgör				
Ägd mark	9 153	9 100	9 151	9 068
Tomträttsmark	821	723	682	561
Bokförda värden fastigheter ej åsatta taxeringsvärden	81	74	81	74
Marknadsvärden				
Marknadsvärden	35 752	33 215	35 212	32 572

NOT 15. INVENTARIER

Mnkr	Koncern 2014	Koncern 2013	Moderbolag 2014	Moderbolag 2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	287	302	29	44
Nyanskaffningar/inköp under året	2	2	2	2
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	4	2	0	0
Försäljningar och utrangeringar under året	-10	-19	-2	-17
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	283	287	29	29
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-83	-85	-27	-42
Årets avskrivning enligt plan	-14	-16	-2	-2
Försäljningar och utrangeringar under året	9	18	2	17
Utgående ackumulerade avskrivningar	-88	-83	-27	-27
Utgående planenligt restvärde inventarier	**195**	**204**	**2**	**2**

Leasing av kontorsmaskiner och bilar betraktas som operationell leasing. Årets utgifter för leasing 0,6 (1,0) mnkr redovisas som teknisk och administrativ förvaltning samt centrala administrationskostnader. Leasingavtalens resterande utgifter uppgår till 0,2 (0,9) mnkr.

NOT 16. PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD

Mnkr	Koncern 2014	Koncern 2013	Moderbolag 2014	Moderbolag 2013
Ingående anskaffningsvärde	1 769	1 997	1 765	1 987
Nyanskaffningar/inköp under året	1 350	1 246	1 348	1 245
Överfört till färdigställda fastigheter	-1 128	-1 468	-1 127	-1 463
Överfört till färdigställda markanläggningar	-62	-28	-62	-28
Överfört till färdigställda inventarier	-3	-2	0	0
Omklassificering från byggnader	26	-	26	-
Försäljningar och utrangeringar under året	0	-2	0	-2
Effekt av övergång till K3	-	26	-	26
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 952	1 769	1 950	1 765
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad	**1 952**	**1 769**	**1 950**	**1 765**

NOT 17. ANDELAR OCH ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Tkr	Antal andelar	Andel %	Bokfört 2014	Bokfört 2013
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
Anser AB, 556705-9307, Stockholm	1 000	100	21 401	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Husbyggnadsvaror HBV Förening upa, 702000-9226, Stockholm	4	0,4	40	40
SABO Byggnadsförsäkringsaktiebolag, 556439-7361, Stockholm	130	2	130	130
Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav			**78 429**	**124 556**

Tkr	Antal andelar	Andel %	Bokfört 2014	Bokfört 2013
Fusionerade 2014-10-29				
Asignalen S5 AB, 556730-2681, Stockholm	0	0	0	24 782
Asignalen Ä5 AB, 556730-5783, Stockholm	0	0	0	18 568
Fastighets AB Syl 3, 556660-5555, Stockholm	0	0	0	24 178

	556730-2681	556730-5783	556660-5555
Nettoomsättning före övertagande som ingår i övertagande företag	1 194	1040	2207
Rörelseresultat före övertagande som ingår i övertagande företag	558	520	-353
Balansräkning			
Materiella anläggningstillgångar	15 739	15 166	40 930
Summa tillgångar	**15 739**	**15 166**	**40 930**
Eget kapital	1 033	1 314	2 520
Kortfristiga skulder	14 706	13 852	38 410
Summa skulder och eget kapital	**15 739**	**15 166**	**40 930**

Tkr	Antal andelar	Andel %	Bokfört 2014	Bokfört 2013
KONCERN				
Husbyggnadsvaror HBV Förening upa, 702000-9226, Stockholm	4	0,4	40	40
SABO Byggnadsförsäkringsaktiebolag, 556439-7361, Stockholm	130	2	130	130
Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav			**170**	**170**

NOT 18. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mnkr	Koncern 2014	Koncern 2013	Moderbolag 2014	Moderbolag 2013
Reversfordringar	3	3	3	3
Uppskjuten skattefordran	-	-	-61	15
Effekt av övergång till K3	-	-30	-	-30
Uppskjuten skatteskuld omförd till Avsättningar (se not 24)	-	30	61	15
Summa andra långfristiga fordringar	**3**	**3**	**3**	**3**

NOT 19. FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Mnkr	Koncern 2014	Koncern 2013	Moderbolag 2014	Moderbolag 2013
Fordran dotterbolag	-	-	328	403
Övriga koncernföretag	8	8	4	3
Summa fordringar koncernföretag	**8**	**8**	**332**	**406**

NOT 20. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mnkr	Koncern 2014	Koncern 2013	Moderbolag 2014	Moderbolag 2013
Övriga förutbetalda kostnader	2	4	2	4
Övriga upplupna intäkter	8	7	6	6
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**10**	**11**	**8**	**10**

NOT 21. KASSA OCH BANK

Mnkr	Koncern 2014	Koncern 2013	Moderbolag 2014	Moderbolag 2013
Kassa och bank	9	6	8	6
Summa likvida medel	**9**	**6**	**8**	**6**

NOT 22. EGET KAPITAL

Tkr	Aktie-kapital	Reserv-fond	Fria reserver
MODERBOLAG			
Ingående balans 2014-01-01	882 000	190 000	6 079 511
Aktieutdelning			-126 896
Årets resultat			609 428
Effekt av övergång till K3			106 145
Fusionsdifferens			-4 559
Utgående balans 2014-12-31	**882 000**	**190 000**	**6 663 629**

Antalet aktier var 2014-12-31 17 640 000 st.

	Aktie-kapital	Bundna reserver	Fria reserver
KONCERN			
Ingående balans 2014-01-01	882 000	1 478 342	6 070 454
Aktieutdelning			-126 896
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital		-384 805	384 805
Årets resultat			225 077
Effekt av övergång till K3			105 582
Utgående balans 2014-12-31	**882 000**	**1 093 537**	**6 659 022**

NOT 23. OBESKATTADE RESERVER

Mnkr	Koncern 2014	Koncern 2013	Moderbolag 2014	Moderbolag 2013
Periodiseringsfond tax 09	0	0	0	703
Periodiseringsfond tax 10	0	0	357	357
Periodiseringsfond tax 11	0	0	431	431
Periodiseringsfond tax 15	0	0	194	-
Summa obeskattade reserver	**0**	**0**	**982**	**1 491**

NOT 24. AVSÄTTNINGAR

Mnkr	Koncern 2014	Koncern 2013	Moderbolag 2014	Moderbolag 2013
Avsättningar för uppskjuten skatt (se not 10)	325	390	61	15
Summa avsättningar	**325**	**390**	**61**	**15**

Stockholms stad tecknar borgen för pensionsskulden.

NOT 25. STÄLLDA SÄKERHETER

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

NOT 26. ANSVARSFÖRBINDELSER

Mnkr	Koncern 2014	Koncern 2013	Moderbolag 2014	Moderbolag 2013
Ansvarsbelopp Fastigo	3	3	3	3
Ansvarsbelopp ej erlagda lagfartsavgifter	4	4	4	4
Summa ansvarsförbindelser	**7**	**7**	**7**	**7**

NOT 27. SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

Mnkr	Koncern 2014	Koncern 2013	Moderbolag 2014	Moderbolag 2013
Dotterbolag	0	0	0	13
Skuld koncernkonto	7 913	6 853	7 913	6 853
Övriga koncernföretag	7	5	7	5
Summa skulder till koncernföretag	**7 920**	**6 858**	**7 920**	**6 871**

NOT 28. ÖVRIGA SKULDER

Mnkr	Koncern 2014	Koncern 2013	Moderbolag 2014	Moderbolag 2013
Skulder förvaltningsuppdrag	19	21	19	21
Övriga skulder	17	18	14	11
Summa övriga skulder	**36**	**39**	**33**	**32**

NOT 29. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mnkr	Koncern 2014	Koncern 2013	Moderbolag 2014	Moderbolag 2013
Upplupna semesterlöner	13	13	13	13
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	4	4	4	4
Upplupen avkastnings- och löneskatt	5	7	5	7
Förutbetalda hyresintäkter	173	143	170	141
Övriga upplupna kostnader	70	84	70	76
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**265**	**251**	**262**	**241**

NOT 30. JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET M M

Mnkr	Koncern 2014	Koncern 2013	Moderbolag 2014	Moderbolag 2013
Avskrivningar och upp- och nedskrivningar anläggningstillgångar	385	340	358	317
Effekt av övergång till K3		22	-	22
Kostnadsförda investeringar	-	-	-	-
Nettoresultat försäljning materiella anläggningstillgångar	-1	-57	0	-57
Nettoresultat försäljning finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	**384**	**305**	**358**	**282**

NOT 31. BETALD SKATT

Mnkr	Koncern 2014	Koncern 2013	Moderbolag 2014	Moderbolag 2013
Aktuell skatt	-128	-67	-128	-67
Förändring skattefordran	18	2	18	2
Skatt tidigare taxering	0	7	0	7
Summa betald skatt	**-110**	**-58**	**-110**	**-58**

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel hos moderbolaget:

Balanserad vinst	6 054 203 655 kr
Årets resultat	609 427 888 kr
Summa	**6 663 631 543 kr**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så:

att till aktieägarna utdelas	1 651 000 kr
att i ny räkning överföres	6 661 980 543 kr
Summa	**6 663 631 543 kr**

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen (2005:551)

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på årsstämman den 24 mars 2015 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 1 651 000 kronor (motsvarande 9 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 7 736 mnkr. I koncernen uppgår det egna kapitalet till 8 635 mnkr. Till detta kommer betydande 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 1 651 000 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 1 651 000 kronor. Utdelningen skall betalas ut den 31 mars 2015.

Stockholm den 10 mars 2015

Karin Gustafsson, ordförande

Björn Ljung, vice ordförande

Carl Cederschiöld

Mats Edenius

Maria Hassan

Annika Hjelm

Ann-Christin Kjellman

Börje Eriksson personalrepresentant Kommunal
Kristin Selander personalrepresentant Vision

Mikael Källqvist
tf Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 mars 2015
Björn Ohlsson
Auktoriserad revisor

OBS!
LAYOUT JUSTERAS NÄR
NAMNTECKNINGARNA LÄGGS IN

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 2014. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 16–30.

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 rättvisande 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 2014 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 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören 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 direktören 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 12 mars 2015
Björn Ohlsson, 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 2014.

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 verksamheten.

En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild granskningspromemoria 2015-02-04 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 4 februari 2015

Bengt Leijon
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor

Femårsöversikt

	Def	2014	2013 K3*	2013	2012	2011	2010
RESULTATRÄKNING, mnkr							
Hyresintäkter		1 971	1 915	1 915	1 814	1 745	1 748
Övriga rörelseintäkter		62	63	63	74	60	66
Nettoomsättning		**2 033**	**1 978**	**1 978**	**1 888**	**1 805**	**1 814**
Drift		-1 005	-925	-925	-832	-801	-871
Underhåll		0	-112	-271	-417	-438	-492
Markavgifter		-17	-15	-15	-10	-9	-10
Fastighetsskatt		-47	-45	-45	-48	-47	-47
Summa fastighetskostnader		**-1 069**	**-1 097**	**-1 256**	**-1 307**	**-1 295**	**-1 420**
Driftnetto		**964**	**881**	**722**	**581**	**510**	**394**
Avskrivningar		-381	-365	-342	-262	-274	-244
Bruttoresultat		**583**	**516**	**380**	**319**	**236**	**150**
Centrala adm- och försäljningskostnader		-99	-98	-98	-87	-90	-97
Jämförelsestörande poster		0	57	57	390	203	1 656
Rörelseresultat		**484**	**475**	**339**	**622**	**349**	**1 709**
Finansnetto		-199	-174	-174	-142	-129	-122
Resultat efter finansiella poster		**285**	**301**	**165**	**480**	**220**	**1 587**
BALANSRÄKNING, mnkr							
Anläggningstillgångar		17 350	16 313	16 177	15 137	13 618	12 511
Omsättningstillgångar		73	53	53	54	628	155
Summa tillgångar		**17 423**	**16 366**	**16 230**	**15 191**	**14 246**	**12 666**
Eget kapital		8 635	8 537	8 431	8 814	8 668	8 490
Avsättningar/Långfristiga skulder		325	390	360	384	424	398
Kortfristiga skulder		8 463	7 439	7 439	5 993	5 154	3 778
Summa skulder och eget kapital		**17 423**	**16 366**	**16 230**	**15 191**	**14 246**	**12 666**
Synligt eget kapital	1	8 635	8 537	8 431	8 814	8 668	8 490
Substansvärde	2	23 143	21 968	21 882	21 187	20 298	19 565
Sysselsatt kapital	3	16 804	15 762	15 626	14 558	13 619	12 079
Totalt arbetande kapital	4	16 880	15 779	15 711	14 719	13 324	12 534
Räntebärande skulder		7 932	6 873	6 873	5 360	4 527	3 191
Fastigheternas bokförda värde	5	15 200	14 337	14 227	12 920	11 978	11 258
Fastigheternas taxeringsvärde	6	24 405	23 879	23 879	22 704	22 700	22 466
FASTIGHETSUPPGIFTER							
Antal lägenheter		25 623	25 396	25 396	25 337	25 347	25 510
Antal lokaler		3 449	3 187	3 187	3 241	3 187	3 133
Antal garage och bilplatser		10 737	10 197	10 197	10 570	10 345	10 211
Summa uthyrningsobjekt		**39 809**	**38 780**	**38 780**	**39 148**	**38 879**	**38 854**
Area bostäder, 1000-tal kvm		1 590	1 575	1 575	1 570	1 566	1 565
Area lokaler, 1000-tal kvm		198	191	191	191	189	191
Area garage, 1000-tal kvm		132	126	126	126	137	115
Summa area, 1000-tal kvm		**1 920**	**1 892**	**1 892**	**1 887**	**1 892**	**1 871**

** Omräknat enligt K3-regler. Åren 2012–2010 är inte omräknade enligt K3.*

	Def	2014	2013 K3*	2013	2012	2011	2010
NYCKELTAL %							
Lönsamhet							
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader	7	6,3	6,2	5,1	4,5	4,3	3,5
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader i förhållande till MV	8	2,7	2,7	2,2	1,9	1,7	1,4
Avkastning sysselsatt kapital	9	3,0	3,1	2,2	4,5	2,8	14,7
Avkastning synligt eget kapital	10	2,6	2,7	1,5	4,7	2,3	14,2
Avkastning totalt kapital	11	2,9	3,0	2,2	4,3	2,7	13,7
Riskbedömning							
Rörelsemarginal	12	28,7	26,1	19,2	16,9	13,1	8,3
Vinstmarginal	13	14,0	15,2	8,3	25,4	12,2	87,5
Omsättning hyresgäster	14	7,6	8,7	8,7	9,0	9,3	8,5
Uthyrningsgrad bostäder	15	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9
Uthyrningsgrad lokaler	16	89,8	91,3	91,3	91,9	93,1	96,1
Hyresförluster	17	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Räntetäckningsgrad	18	2,4	2,7	1,9	4,2	2,6	12,9
Kapital och finansiering							
Synlig soliditet	19	49,6	52,2	51,9	58,0	60,8	67,0
Justerad soliditet	20	64,2	65,4	65,4	68,2	67,6	70,6
Skuldsättningsgrad	21	0,9	0,8	0,8	0,6	0,5	0,4
Skuldränta	22	2,6	2,8	2,8	2,9	3,2	3,4
Bruttoinvesteringar, mkr		1 425	1 572	1 414	1 938	1 597	1 446
Kassaflöde, mkr	23	559	548	390	859	-156	-377
Självfinansieringsgrad	24	0,4	0,3	0,3	0,4	-0,1	-0,3
Förvaltning							
Medelhyra bostäder, kr/kvm	25	1 161	1 123	1 123	1 113	1 041	1 004
Driftkostnad kr/kvm	26	564	680	680	718	707	751
Markavgift och fastighetsskatt kr/kvm	27	36	34	34	33	32	32
Central adm. och försäljningskostnad kr/kvm	28	56	56	56	50	51	54
Driftnetto kr/kvm	29	545	410	410	333	291	217
Personal							
Medelantalet anställda		295	284	284	301	294	298
Löner och ersättningar personal, mnkr		150,1	145,1	145,1	142,6	142,0	134,5

** Omräknat enligt K3-regler. Åren 2012–2010 är inte omräknade enligt K3.*

Definitioner

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

EXEMPEL FRÅN VERKSAMHETEN 2014

Hållbara Hökarängen

I drygt tre år har Stockholmshem drivit utvecklingsprojektet Hållbara Hökarängen. Projektets syfte är att göra Hökarängen till en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar stadsdel samt till en levande och trivsam stadsdel att bo i.

Sedan slutet av 2012 drivs även en fördjupad miljösatsning med fokus på de boendes klimatpåverkan. Projektet drivs med stöd från Energimyndigheten och syftet är att tillsammans med boende och verksamma i Hökarängen hitta lösningar och metoder för att minska förbrukningen av jordens resurser. I projektet ingår forskning kring de boendes klimatpåverkan och beteende.

Ett antal delprojekt, baserade på förslag och idéer från boende och verksamma i Hökarängen, drivs inom områden som urban odling, återbruk, energibesparing och hållbar konsumtion. Bland annat påbörjades byggandet av en gemensam trädgård för odlingsintresserade Hökarängsbor.

För att engagera fler Hökarängsbor i projektet anordnas utflykter, kurser, seminarier och workshops inom aktuella ämnen som mat, natur, energi, odling med mera. Läs mer på Hållbara Hökarängens webbplats.

Bagarmossen Smartup

– tillsammans för en levande stadsdel

Hösten 2014 startade Stockholmshem Bagarmossen Smartup, ett nytt stadsdelsutvecklingsprojekt. Syftet är att utveckla stadsdelen utifrån ett helhetsperspektiv där Stockholmshem har 1 800 lägenheter, cirka 5 000 hyresgäster och äger större delen av verksamhetslokalerna i centrum.

Projektet har fokus på tre inriktningar, det lokala intresset för urban odling, kreativitet och entreprenörskap, samt utveckling av utbud och närservice i Bagarmossen centrum. Under de månader projektet pågått har flera konkreta åtgärder genomförts som till exempel att skapa nya odlingsytor på tak till parkeringshus, arrangera julbelysning i centrum och låta Bagarmossen stå värd för ett nordiskt innovationsprogram för startups med inriktning på urbant hållbara livsstilar.

Bagarmossen Smartup pågår till december 2016.

Nya plusenergihus

I september 2014 utsågs Stockholmshem till vinnare i prestigefylld tävling om markanvisning för fastigheten kv Brofästet i Norra Djurgårdsstaden. Stockholmshem samarbetade med bland annat arkitektfirman Dinelljohansson för att skapa ett spjutspetsprojekt med fokus på miljöriktigt byggande och boende. Bidraget vann tack vare ”ett helhetstänk för energieffektivitet och goda boendemiljöer med ett intressant och spännande arkitektoniskt uttryck”.

De två plusenergihusen med totalt 43 lägenheter kommer att generera mer energi än vad de gör av med, sett till ett helt år. Detta är möjligt tack vare en kombination av en mängd olika tekniker som extra tjocka väggar, återvinning av värmen i frånluften, återvunnet regnvatten, solceller och bergvärme.

Bildtexter uppifrån och ner:

Kurser i klimatsmart och vegetarisk matlagning i Hökarängen lockade många deltagare.

Måns och Marie är två av de entreprenörer som deltar i Bagarmossen Smartup för en levande stadsdel och hållbar lokal ekonomi.

Plusenergihusen i Norra Djurgårdsstaden är ett spjutspetsprojekt inom hållbart byggande.

PRODUKTION: InfoMera IMR AB

FOTO: Bengt Alm (sid 2, 4, 6, 8, 10, 15), Janis Lukas (sid 9,13), Linus Flodin, Wilhelm Rejnus (sid 16)
Sid 34: Bengt Alm, Karin Nilsson (Direktpress, tidningen Hammarby/Skarpnäck), DinellJohansson

OMSLAG: Karin Efraim Henriksson

TRYCK: Responstryck Borås, ett Svanenmärkt tryckeri

Stockholmshem

Hornsgatan 128 · Box 9003 · 102 71 Stockholm · tel 08-508 39 000
epost@stockholmshem.se · www.stockholmshem.se

En del av Stockholms stad