

Aktiebolaget Stockholmshem

Ekonomisk redovisning 2015



Stockholmshem



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Stockholmshem avger härmed redovisning för bolagets verksamhet 2015 – bolagets 78: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 Stockholmshem 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 2015–2017:

- bidra till nyproduktion av nya bostäder genom att fördubbla nyproduktionstakten till år 2019
- aktivt arbeta för att utveckla ytterstaden i nära samråd med de boende
- erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning
- 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 2015 nå ett resultat efter finansnetto om 330 mnkr exklusive realisationsvinster
- utreda, planera och genomföra en omlokalisering av bolagets huvudkontor till Skärholmen.

Verkställande direktör

Under perioden januari – september var Mikael Källqvist (Chef Bygg och Teknik) tillförordnad VD i avvaktan på att ny VD rekryterades. Från och med 1 oktober 2015 är Eva Nygren ny verkställande direktör. Eva Nygren har tidigare varit verkställande direktör i Telge Bostäder AB i Södertälje.

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 389 (386) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 1 956 000 (1 920 000) kvadratmeter inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter uppgick till 26 051 (25 623).

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 2 109 (1 425) mnkr, varav 1 290 (924) avsåg nybyggnad, 736 (431) ombyggnad, 3 (2) inventarier och 80 (68) mnkr avsåg fastighetsförvärv.

Under året färdigställdes 547 (153) nya bostadslägenheter, bland annat i Hjorthagen, Solberga och på Södermalm.

Ombyggnad av 30–40-talsbeståndet, de så kallade smalhusen, fortsatte. Upprustning av 50-talshus, vilken huvudsakligen omfattade stambyte av stående stammar, kök- och badrumsrenovering, är i det närmaste färdigställd. Totalt skedde ombyggnad och upprustning av 76 (163) lägenheter under 2015.

I april 2015 stod en etapp med ytterligare 23 genomgångsbostäder i Västertorp klara i fastigheten Bjällerkransen 5. Stockholmshem bygger totalt 276 lägenheter som kommer att förvaltas av SHIS Bostäder, Stockholm stads bosociala resurs.

Förvaltningsberättelse, fortsättning

Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 16 582 (15 200) 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 38 500 (35 752) mnkr.

Försäljningar

Efter kommunalvalet hösten 2014 upphörde möjligheterna för Stockholmsshems hyresgäster att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. Några försäljningar har inte över huvud taget genomförts sedan dess.

Förvärv

Bolaget förvärvade under 2015 en fastighet under ombyggnad i Älvsjö för 78 mnkr. När fastigheten är färdigställd under hösten 2016 kommer 279 studentlägenheter att vara inflyttningsklara. Vidare har en fastighetsreglering motsvarande 2 mnkr genomförts i Solberga avseende ett kommande nyproduktionsprojekt.

Marknad

Efterfrågan på hyresrätter inom Stockholms stad fortsätter att vara mycket hög med en kraftigt ökande befolkning. Bostäderna 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 2015 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 1,13 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 juni.

Lokalbeståndet består av drygt 3 500 kontors-, lager-, hantverks- och butikslokaler på totalt knappt 200 000 kvadratmeter och är främst ett viktigt komplement för närservice, handel och omsorg i bostadsområdena.

Resultat koncernen

Resultatet efter finansnetto uppgick till 363 (285) mnkr. I resultatet för 2015 ingår en tidigare gjord nedskrivning som återförts med ett belopp om 23 mnkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 292 (225) mnkr.

Omsättningen uppgick till 2 112 (2 033) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och 2015 års hyreshöjning för bostäder.

Driftnettot uppgick till 1 014 (964) mnkr. Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 1 098 (1 069) mnkr. Direktavkastningen mätt som driftnetto före centrala administrations- och försäljningskostnader samt exklusive avskrivningar i procent av bokfört värde för färdigställda fastigheter, uppgick till 6,1 (6,3) procent.

Finans

Finansnettot förbättrades under året och uppgick till -171 (-199) mnkr, detta som en följd av de sänkta räntenivåerna.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 9 303 (7 932) mnkr. Under året var den vägda medelräntan i låneportföljen 2,0 (2,6) procent.

Koncernens eget kapital uppgick vid årsskiftet till 8 925 (8 635) mnkr. Soliditeten uppgick till 46,6 (49,6) procent. Inberäknat övervärdet i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 62,5 (64,2) procent.

För översikt av utvecklingen, se bolagets "Femårsöversikt".

Avdragsregler för interna räntor

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor. Skatteverket har efter beslutet kommit ut med skriftliga ställningstaganden där verket tydliggör sina bedömningar av hur begränsningarna ska tolkas.

Stockholms Stad har mot bakgrund av de nya reglerna sedan år 2013 fört en dialog med Skatteverket om huruvida rätt till avdrag föreligger för räntekostnader på koncerninterna lån från Stockholms stad. Skatteverket inkom den 16 mars 2015 med svar gällande avdrag för ränta avseende inkomstår 2014. Av svaret framgår att Skatteverket anser att stadens bolag inte har rätt till avdrag för ränteutgifter på lån från ägaren Stockholms stad om staden inte kan visa på att det skuld-förhållande som ligger till grund för ränteutgifterna är huvudsakligen affärsmässigt motiverat.

Stockholms stad har en centraliserad finansfunktion som omfattar hela kommunkoncernen. Syftet är att uppnå en samordnad hantering av aggregerade finansiella risker och effektiv hantering av det samlade finansieringsbehovet för stadens bolag och förvaltningar. AB Stockholmsshem och övriga bolags upplåning hanteras därför centralt hos Stockholms stad.

Stadens egen kassa, det vill säga överskottet av medel sedan den i förvaltningen bedrivna verksamheten finansierats, är inte tillräcklig för att täcka de kommunala bolagens finansieringsbehov. Staden lånar därför både externt men även av bolag i bolagskoncernen för att finansiera enskilda bolags lånebehov. Utlåningen till koncernens bolag har finansierats enligt nedan:

1. Extern upplåning till Staden som vidareutlånas till de kommunala bolagen (57 procent)
2. Lån från kommunala bolag i, första hand moderbolaget, som vidareutlånas till andra kommunala bolag (24 procent)
3. Utlåning av Stadens egen kassa (19 procent)

I avvaktan på ett definitivt ställningstagande från Skatteverket har räntekostnaderna i AB Stockholmsshem till fullo bedömts vara avdragsgilla i boksluten för 2014 och 2015. Vad gäller bolagets deklarationer för beskattningsåret 2014 pågår en dialog mellan bolaget och Skatteverket som ännu inte är slutförd.

Personal

Medelantalet anställda uppgick under året till 306 (295), varav 180 (180) män och 126 (115) kvinnor. 10 (10) personer ingick i Störningsjouren som är en gemensam verksamhet för Stockholmsshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Järfällahus. Dotterbolagen hade ingen anställd personal utan köpte erforderliga tjänster från moderbolaget.

Miljö

Enligt stadens ägardirektiv ska Stockholmsshem 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

Förvaltningsberättelse, fortsättning

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

Risker

Politiska beslut rörande skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på bolagets ekonomiska resultat. Kostnader där stor inverkan kan ske är främst energibeskattnings, fastighetsskatter och tomträttsavgifter. Då bolaget till stor del är lånefinansierat föreligger även en ränterisk kopplat till upplåningen.

Några av för företaget väsentliga händelser har inte inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Utsikter för 2016

Under 2016 kommer utvecklings- och förbättringsarbetet fortsätta inom bolagets verksamhetsområden. Ett viktigt utvecklingsarbete med ägardirektiven för 2016 som grund är att göra bolaget än mer hållbart, ur såväl socialt, ekologiskt som ur ett ekonomiskt perspektiv.

Hyrorna för 2016 är färdigförhandlade och hyreshöjningen uppgår till 0,68 procent från och med 1 januari 2016. Arbetet med att utveckla en systematiserad hyressättning i Stockholm pågår tillsammans med Hyresgästföreningen i Stockholm. Fastighetsägarna i Stockholm har valt att frånträda det samarbetet.

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

Stockholms-hem är också delaktigt i EU-projektet GrowSmarter där Valla Torg i Årsta, som är ett 60-talsområde, ska rustas upp med en mycket hög miljöprofil. Husen kommer att förses med den senaste beprövade tekniken inom energieffektiviseringar. De boende i området kommer även att få testa olika lösningar som bidrar till en hållbar livsstil. Projektet kommer att pågå under perioden 2015 – 2019 och även innehålla stambyte och renoveringsarbeten i lägenheterna.

Vid årsskiftet 2015/2016 var den pågående nyproduktionsvolymen av bostadslägenheter drygt 1 300 stycken. Huvuddelen av dessa beräknas färdigställda under 2016 – 2017. Stadens mål för nyproduktion har ökat i direktiven för åren 2016 – 2018. Målet är att från och med 2019 byggstarta 1 000 lägenheter per år, vilket är en fördubbling jämfört med det tidigare målet.

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

Ägarens resultatkrav efter finansnetto uppgår till 380 mnkr för 2016, exklusive realisationsvinster och extraordinära poster.

Resultaträkningar

1 januari - 31 december

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2015	2014	2015	2014
Hysesintäkter		2 060	1 971	2 031	1 943
Övriga rörelseintäkter		52	62	31	51
NETTOOMSÄTTNING	1	2 112	2 033	2 062	1 994
<i>Fastighetskostnader</i>					
Drift	2	-1 031	-1 005	-1 026	-999
Markavgifter		-17	-17	-15	-14
Fastighetsskatt		-50	-47	-49	-46
Summa fastighetskostnader		-1 098	-1 069	-1 090	-1 059
DRIFTNETTO		1 014	964	972	935
Av- och nedskrivningar	3	-382	-381	-360	-359
BRUTTORESULTAT		632	583	612	576
Centrala administrations- och försäljningskostnader	4	-98	-99	-95	-97
RÖRELSERESULTAT	5	534	484	517	479
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	0	0	6	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-171	-199	-171	-198
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		363	285	352	290
Bokslutsdispositioner	8	-	-	303	488
RESULTAT FÖRE SKATT		363	285	655	778
Skatt på årets resultat	9	-71	-60	-135	-169
ÅRETS RESULTAT		292	225	520	609
<i>Hänförligt till</i>					
Moderföretagets aktieägare		292	225		
Minoritetsintresse		-	-		

Kommentarer till resultaträkningarna

Huvuddelen av koncernens verksamhet bedrivs i moderbolaget. Vid väsentliga skillnader mellan koncernen och moderbolaget görs särskild notering, annars lämnas kommentarer utifrån ett koncernperspektiv.

Hyresintäkter och övriga rörelseintäkter

För 2015 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 1,13 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 juni. Medelhyran för bolagets fastigheter uppgick den 1 januari 2016 till 1 203 (1 161) kronor per kvadratmeter.

Bostadshyresintäkterna uppgick till 1 844 (1 763) mnkr. Förändringen om 81 mnkr består huvudsakligen av tillkommande hyror för färdigställd nyproduktion, ombyggnation samt hyreshöjning.

Lokalhyrorna, som uppgick till totalt 172 (165) mnkr, har ökat med 7 mnkr huvudsakligen beroende på tillkommande lokaler i nyproduktion samt indexuppräknings.

Övriga rörelseintäkter består till stor del av ersättningar från hyresgäster och vidarefakturering av värme i tidigare ägda men sålda fastigheter. Vidare faktureras sålda tjänster avseende Störningsjouren och bredbandsleveranser. Intäkterna från bredbandsleveranser har ökat med 9 mnkr jämfört med föregående år.

Mnkr	2015	Andel %	2014
Hyror bostäder	1 844	88	1 763
Hyror lokaler	172	8	165
Övriga hyror	44	2	43
Hyresintäkter	2 060	98	1 971
Övriga rörelseintäkter	52	2	62
Nettoomsättning	2 112	100	2 033

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 29 mnkr. Kostnaderna uppgick till totalt 1 098 (1 069) mnkr.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 1 031 (1 005) mnkr. Kostnaderna för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning ökade med 26 mnkr. Snöröjningskostnaderna under 2015 har ökat trots att det var ett ovanligt varmt år. De totala kostnaderna för snöröjning uppgick till 15 mnkr vilket är 6 mnkr högre än 2014. Kostnaderna för uppvärmning uppgick till 209 mnkr vilket motsvarade 20 procent av de totala driftkostnaderna. 2015 har varit ett osedvanligt varmt år varför kostnaderna för uppvärmning är 24 mnkr lägre än 2014. Fjärrvärmeleverantören Fortum genomförde under 2015 inga prishöjningar. Den genomsnittliga driftkostnaden, räknat per kvadratmeter förvaltat vägd bostads- och lokalarea under året, uppgick till 572 (564) kronor.

Mnkr	2015	Andel %	2014
Fastighetsskötsel och reparationer	204	20	172
Städning	42	4	40
Övrig skötsel	212	21	199
Taxebundna kostnader	138	13	146
Uppvärmning	209	20	233
Teknisk och administrativ förvaltning	186	18	184
Övriga kostnader	40	4	31
Summa driftkostnader	1 031	100	1 005

Markavgifter

Kostnaden för tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 17 (17) mnkr.

Fastighetsskatt

Årets kostnad för fastighetsskatt uppgick till 50 (47) mnkr. Fastighets-skatten består av en fastighetsavgift med ett fast belopp om 1 243 kronor per bostad och år samt för lokaler 1 % av taxeringsvärdet.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 1 014 (964) mnkr, vilket motsvarade 563 (545) kronor per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Direktavkastningen, mätt som driftnetto exklusive centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av bokfört värde, uppgick till 6,1 (6,3) procent.

Av- och nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgick under året till 382 (381) mnkr netto. Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade livslängder och uppgick till 405 (385) mnkr. Under året har återföring av nedskrivning gjorts med 23 mnkr.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala administrations- och försäljningskostnader uppgick till 98 (99) mnkr, vilket motsvarar 54 (56) kr per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Av kostnaderna utgjorde 49 (48) 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.

Räntekostnader

Räntekostnaderna minskade med 27 mnkr från 199 mnkr 2014 till 172 mnkr 2015. Snitträntan på koncernkontot var något lägre än under året innan och uppgick till 2,0 (2,6) procent. Den låga räntan gör att kostnaderna minskar trots att låneskulden ökat med 1 373 mnkr sedan föregående år.

Skatter avseende temporära skillnader

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.

Resultat moderbolaget

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 352 (290) mnkr och balansomslutningen till 18 975 (17 235) mnkr.

Balansräkningar

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter byggnader	10,13	13 637	12 339	13 281	11 977
Förvaltningsfastigheter mark	11,13	2 350	2 348	2 326	2 324
Förvaltningsfastigheter markanläggningar	12	595	513	592	510
Inventarier	14	184	195	3	2
Pågående ny- och ombyggnader	15	2 308	1 952	2 305	1 950
Summa materiella anläggningstillgångar		19 074	17 347	18 507	16 763
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav	16	0	0	78	78
Andra långfristiga fordringar	17	1	3	1	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		1	3	79	81
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 075	17 350	18 586	16 844
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager		1	1	1	1
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar		24	16	17	14
Fordringar hos koncernföretag	18	8	8	325	332
Skattefordringar		9	-	10	-
Övriga fordringar		33	29	33	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	5	10	3	8
Summa kortfristiga fordringar		79	63	388	382
Kassa och bank	20	0	9	0	8
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		80	73	389	391
SUMMA TILLGÅNGAR		19 155	17 423	18 975	17 235

Kommentarer till balansräkningarna

Materiella anläggningstillgångar

Under året investerades 2 109 (1 425) mnkr i anläggningstillgångar. Inga fastigheter har sålts under året. Avskrivningar enligt plan gjordes med 405 (385) mnkr. En återföring av tidigare gjord nedskrivning har under året skett med 23 mnkr. Netto ökade de materiella anläggnings-tillgångarna med 1 727 (1 173) mnkr.

Av årets investeringar avsåg 1 290 (924) mnkr nyproduktion, 736 (431) mnkr ombyggnadsåtgärder och 3 (2) mnkr inventarier. Därutöver förvärvades fastigheter för 80 (68) mnkr.

Finansiella anläggningstillgångar

I moderbolaget uppgick den uppskjutna skatteskulden till 149 (61) mnkr. I skatteskulden inkluderas nettot av samtliga identifierade temporära skillnader avseende skattemässiga respektive bokförda värden, vilka är hänförliga till fastigheterna.

Balansräkningar, fortsättning

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag		
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
EGET KAPITAL						
Aktiekapital (17 640 000 aktier)		882	882	-	-	
Övrigt tillskjutet kapital		-	-	-	-	
Annat eget kapital inklusive årets resultat		8 043	7 753	-	-	
Summa eget kapital		8 925	8 635	-	-	
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		8 925	8 635	-	-	
Minoritetsintresse		-	-	-	-	
BUNDET EGET KAPITAL						
Aktiekapital		-	-	882	882	
Reservfond		-	-	190	190	
Summa bundet eget kapital		-	-	1 072	1 072	
FRITT EGET KAPITAL						
Balanserad vinst		-	-	6 662	6 055	
Årets resultat		-	-	520	609	
Summa fritt eget kapital		-	-	7 182	6 664	
SUMMA EGET KAPITAL	21	-	-	8 254	7 736	
OBESKATTADE RESERVER		22	-	695	982	
AVSÄTTNINGAR		23	349	325	149	61
KORTFRISTIGA SKULDER						
Leverantörsskulder		269	202	265	202	
Skulder till koncernföretag	26	9 288	7 920	9 292	7 920	
Skatteskulder		0	40	0	39	
Övriga skulder	27	27	36	26	33	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	297	265	294	262	
Summa kortfristiga skulder		9 881	8 463	9 877	8 456	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 155	17 423	18 975	17 235	
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER						
Ställda säkerheter	24	-	-	-	-	
Ansvarsförbindelser	25	7	7	7	7	

Kommentarer till balansräkningarna, fortsättning

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 8 925 (8 635) mnkr vilket var en ökning med 290 (98) mnkr. Förändringen bestod av årets resultat om 292 (225) mnkr minskat med utdelning om 2 (127) mnkr. Soliditeten uppgick till 46,6 (49,6) procent. Den justerade soliditeten uppgick till 62,5 (64,2) procent.

Skulder

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

Totalt uppgick skulden till Stockholm stads internbank till 9 286 (7 913) mnkr, således en ökning med 1 373 mnkr. Ökningen beror på finansiering av tillkommande nyproduktion.

Kassaflödesanalys

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2015	2014	2015	2014
LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		363	285	352	290
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	29	382	384	360	358
Betald skatt	30	-96	-110	-96	-110
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		649	559	616	538
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning -, minskning + av lager		0	9	0	9
Ökning -, minskning + av kortfristiga fordringar		-13	-5	-1	30
Minskning -, ökning + av kortfristiga skulder		1 464	989	1 465	1 016
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		2 100	1 552	2 080	1 593
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Maskiner och inventarier		-3	-2	-2	-1
Pågående nyanläggningar		-2 021	-1 350	-2 017	-1 350
Markanläggningar		0	0	0	0
Mark		-2	-24	-2	-24
Byggnader		-84	-49	-84	-49
Kostnadsförda investeringar		1	0	1	0
Erhållen likvid vid försäljning av anläggningstillgångar		0	3	0	2
Förvärv av andelar		-	-	-	-21
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-2 109	-1 422	-2 104	-1 443
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning -, minskning + av långfristiga fordringar		2	0	2	0
Minskning -, ökning + av långfristiga skulder		-	-	0	0
Lämnade utdelningar		-2	-127	-2	-127
Koncernbidrag		-	-	16	-21
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		0	-127	16	-148
ÅRETS KASSAFLÖDE		-9	3	-8	2
Likvida medel vid årets början		9	6	8	6
Likvida medel vid årets slut		0	9	0	8

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 649 (559) mnkr, vilket var en förändring på 90 mnkr jämfört med föregående år.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapitalet under året beror huvudsakligen på en ökning av skulden på koncernkontot. Sammantaget försämrades kassaflödet från den löpande verksamheten med 548 mnkr till 2 100 (1 552) mnkr.

Investeringar

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -2 109 (-1 422) mnkr. Investeringar i anläggningstillgångar uppgick till totalt 2 109 (1 425) mnkr varav 2 021 (1 350) mnkr avsåg pågående arbeten och 80 (49) mnkr avsåg nyförvärv av byggnader. Likviderna hänförliga till försäljning av anläggningstillgångar uppgick till 0 (3) mnkr.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 0 (-127) 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 kommun, org nr 212000-0142.

Aktiebolaget Stockholmshem är moderföretag i koncernen där fyra helägda dotterbolag ingår, alla med säte i Stockholm (se vidare not 16).

Allmänna redovisningsprinciper

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

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 anläggningstillgång (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
Hyresgästpassning	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, däremot redovisas uppskjuten skattefordran med avseende på den temporära skillnaden.

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.

Stockholmshems 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 förvärsanalys 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. Förskottsbelagda 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.

Tilläggsupplysningar, fortsättning

Finansiering

Finansavdelningen inom stadsledningskontoret har det totala ansvaret för finansverksamheten inom kommunkoncernen. Detta innebär, förutom att all upplåning ska ske via finansavdelningen, även att avdelningen ansvarar för Stockholmsshems finansierings- och ränterisk enligt fastställd finanspolicy. Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs.

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.

Leasing

Bolaget har ett fåtal leasingavtal gällande kontorsmaskiner och miljöbilar. Samtliga 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 intäktsförs 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

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Hyresintäkter				
Bostäder	1 871	1 777	1 848	1 755
Lokaler	190	181	185	176
Garage- och bilplatser mm	49	47	48	46
Avgår outhyrt				
Bostäder	-27	-14	-27	-14
Lokaler	-18	-16	-18	-16
Garage- och bilplatser mm	-5	-4	-5	-4
Summa hyresintäkter	2 060	1 971	2 031	1 943
Övriga rörelseintäkter				
Serviceintäkter	9	7	9	7
Rörelsens sidointäkter	12	32	12	32
Övrigt	31	23	10	12
Summa övriga rörelseintäkter	52	62	31	51
Summa nettoomsättning	2 112	2 033	2 062	1 994

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

Leasingavtal där bolaget är leasegivare

Löptid	Hyresvärde tkr	Andel av totala hyresvärdet %
Kommersiella		
2016	11 273	7
2017	66 554	40
2018	37 948	23
2019	31 850	19
2020	3 216	1
2021 eller längre	16 632	10
Summa	167 473	100
Bostäder	1 949 891	100
Summa	1 949 891	100
Garage & bilplatser	55 924	100
Summa	55 924	100

Beräkning av intäkt under uppsägningstid för hyreskontrakt

År 1	2 017 089
År 2-5	139 569

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.

Noter, fortsättning

NOT 2. DRIFTKOSTNAD

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Fastighetsskötsel och reparationer	416	371	427	370
Städning	42	40	42	40
Taxebundna kostnader				
- Vatten	41	42	40	41
- Fastighetsel och gas	60	68	60	67
- Sophantering	37	36	37	36
Uppvärmning	209	233	208	231
Teknisk och administrativ förvaltning	186	184	173	183
Övriga kostnader	40	31	39	31
Summa driftkostnader	1 031	1 005	1 026	999

Av driftkostnaderna motsvarar inköp från koncernföretag 7,8 %. Av driftkostnaderna motsvarar inköp från Stockholms stad 3,8 %

NOT 3. AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Avskrivningar enligt plan				
Byggnader	351	333	343	320
Markanläggningar	40	38	39	38
Inventarier	14	14	1	1
Summa avskrivningar enligt plan	405	385	383	359
Nedskrivning/återläggning	-23	-	-23	-
Utrangering byggnad	-	-4	-	-
Summa avskrivningar och nedskrivningar	382	381	360	359
Avskrivningar enligt plan per funktion				
Fastighetskostnader	382	381	360	359
Summa avskrivningar enligt plan	382	381	360	359

NOT 4. CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Personalkostnader	49	48	49	48
Övriga kostnader	49	46	46	44
Försäljningskostnader	0	5	0	5
Summa centrala administrations- och försäljningskostnader	98	99	95	97
Arvode och kostnadsersättning				
Tkr	2015	2014	2015	2014
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	400	556	320	500
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	338	111	338	111
Övriga uppdrag	85	155	85	155
Summa arvode och kostnadsersättning	823	822	743	766

Noter, fortsättning

NOT 5. PERSONAL

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Medelantalet anställda				
Antal anställda	306	295	306	295
- varav män	180	180	180	180
- varav kvinnor	126	115	126	115
Könsfördelning i företagsledningen, procent				
	Andel kvinnor		Andel kvinnor	
Styrelsen	36	39	36	39
Övriga ledande befattningshavare	50	33	50	33
Sjukfrånvaro i % av sammanlagd ordinarie arbetstid				
- varav män	3,6	3,8	3,6	3,8
- varav kvinnor	3,2	3,0	3,2	3,0
- varav åldersgruppen 29 år eller yngre	4,1	5,0	4,1	5,0
- varav åldersgruppen 30-49 år	0,2	0,2	0,2	0,2
- varav åldersgruppen 50 år eller äldre	1,7	1,4	1,7	1,4
	1,7	2,2	1,7	2,2
Del av sjukfrånvaro som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer i %.	1,5	2,0	1,5	2,0
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
Löner och andra ersättningar	159 131	150 051	159 131	150 051
Sociala kostnader	64 541	68 092	64 541	68 092
- varav pensionskostnader	14 175	20 204	14 175	20 204
- varav pensionskostnader VD och vVD	383	742	383	742
Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda				
Styrelse, VD och vVD	1 951	2 601	1 951	2 601
Övriga anställda	157 180	147 450	157 180	147 450

Styrelse

Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 496 (445) tkr.

Verkställande direktörer

Till Verkställande- och vice Verkställande direktörer utbetalades lön om totalt 1 455 (2 155) tkr. VD erhåller pension i enlighet med reglerna för KAP-KL samt en kompletterande avgiftsbaserad chefs pension som tillämpas för chefer inom Stockholms Stad. Den kompletterade chefs pensionen är en tilläggs pension till KAP-KL som innebär en avsättning motsvarande 15 % av lönen. Avsättningen kan användas till temporär pension före 65 års ålder.

Anställningsvillkor verkställande direktör

Vid uppsägning gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från företagets sida har VD rätt till avgångsvederlag motsvarande 24 månadslöner med avdrag för den lön som betalas under uppsägningstid under vilken VD ej tjänstgör.

Övriga ledande befattningshavare

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

NOT 6. RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	6	9
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	6	9

Noter, fortsättning

NOT 7. RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Räntor fastighetslån Stockholms stad	172	199	171	198
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	172	199	171	198

NOT 8. BOKSLUTSDISPOSITIONER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Lämnade/mottagna koncernbidrag	-	-	16	-21
Avsättning till periodiseringsfond	-	-	-71	-194
Upplösning periodiseringsfond	-	-	358	703
Summa bokslutsdispositioner	0	0	303	488

Enligt gällande skatteregler upplöstes periodiseringsfonden för taxeringsår 2010.

NOT 9. SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Aktuell skatt				
Periodens skattekostnad	47	128	47	128
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-64	-109	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	88	41	88	41
Summa redovisad skattekostnad	71	60	135	169
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	363	285	654	778
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	80	63	144	171
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	98	54	98	54
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-107	-57	-107	-56
Redovisad effektiv skatt	71	60	135	169
Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld				
Byggnader och mark				
Nedskrivna UER-poster	28	30	28	30
Temporära skillnader fastigheter	-186	-100	-177	-91
Uppskjuten skattefordran avseende byggnader och mark	-158	-70	-149	-61
Överavskrivningar	-38	-39	-	-
Periodiseringsfonder	-153	-216	-	-
Netto uppskjuten skattefordran +/- skatteskuld -	-349	-325	-149	-61

Noter, fortsättning

NOT 10. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER BYGGNADER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	15 612	14 498	15 151	13 955
Nyanskaffningar/inköp under året	84	49	84	27
Fusion av dotterbolag	-	-	-	105
Omklassificering till markanläggning	-	-27	-	-27
Omklassificering till pågående ny- och ombyggnad	-66	-32	-66	-32
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	1 604	1 128	1 602	1 127
Försäljningar och utrangeringar under året	-	-4	-	-4
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 234	15 612	16 771	15 151
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 361	-3 039	-3 262	-2 946
Årets avskrivningar enligt plan	-349	-333	-341	-318
Fusion av dotterbolag	-	-	-	-9
Omklassificering till markanläggning	-	2	-	2
Omklassificering till pågående ny- och ombyggnad	4	6	4	6
Försäljningar och utrangeringar under året	-	3	-	3
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 706	-3 361	-3 599	-3 262
Ingående ackumulerade uppskrivningar	218	218	218	218
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-81	-79	-81	-79
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-2	-2	-2	-2
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	135	137	135	137
Ingående nedskrivningar	-63	-63	-63	-63
Ingående ackumulerade avskrivningar nedskrivet belopp	14	14	14	14
Reversering av nedskrivning	31	-	31	-
Reversering av avskrivning på nedskrivning	-8	-	-8	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-26	-49	-26	-49
Utgående bokfört värde byggnader	13 637	12 339	13 281	11 977

I ovanstående ingår projektfastigheter där nyproduktion pågår eller kommer att påbörjas inom en treårsperiod.
Anskaffningsvärde 321 (243) mnkr.

NOT 11. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER MARK

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 348	2 324	2 324	2 289
Nyanskaffningar/inköp under året	2	24	2	-
Fusion av dotterbolag	-	-	-	35
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 350	2 348	2 326	2 324
Utgående bokfört värde mark	2 350	2 348	2 326	2 324

I ovanstående ingår projektfastigheter där nyproduktion pågår eller kommer att påbörjas inom en treårsperiod.
Anskaffningsvärde 209 (283) Mnkr.

Noter, fortsättning

NOT 12. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER MARKANLÄGGNINGAR

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	784	695	779	690
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	122	62	121	62
Omklassificering från byggnad	-	27	-	27
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	906	784	900	779
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-271	-231	-269	-229
Årets avskrivningar enligt plan	-40	-38	-39	-38
Omklassificering från byggnad	-	-2	-	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-311	-271	-308	-269
Utgående bokfört värde markanläggningar	595	513	592	510

NOT 13. TAXERINGS- OCH MARKNADSVÄRDEN

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Taxeringsvärden				
Byggnader, bostäder	13 660	13 236	13 440	13 016
Byggnader, lokaler	1 187	1 195	1 153	1 161
Mark, bostäder	9 818	9 436	9 686	9 304
Mark, lokaler	486	538	477	529
Summa taxeringsvärden	25 151	24 405	24 756	24 010
Av taxeringsvärde mark utgör				
Ägd mark	9 265	9 153	9 259	9 151
Tomträttsmark	1 039	821	904	682
Bokförda värden fastigheter ej åsatta taxeringsvärden	82	81	82	81
Marknadsvärden	38 500	35 752	37 947	35 212

NOT 14. INVENTARIER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	283	287	29	29
Nyanskaffningar/inköp under året	3	2	2	2
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	0	4	0	0
Försäljningar och utrangeringar under året	-1	-10	-1	-2
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	285	283	30	29
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-88	-83	-27	-27
Årets avskrivning enligt plan	-14	-14	-1	-2
Försäljningar och utrangeringar under året	1	9	1	2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-101	-88	-27	-27
Utgående planenligt restvärde inventarier	184	195	3	2

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

Noter, fortsättning

NOT 15. PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	1 952	1 769	1 950	1 765
Nyanskaffningar/inköp under året	2 021	1 350	2 017	1 348
Överfört till färdigställda fastigheter	-1 604	-1 128	-1 602	-1 127
Överfört till färdigställda markanläggningar	-122	-62	-121	-62
Överfört till färdigställda inventarier	0	-3	-	0
Omklassificering från byggnader	62	26	62	26
Försäljningar och utrangeringar under året	-1	0	-1	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 308	1 952	2 305	1 950
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad	2 308	1 952	2 305	1 950

NOT 16. ANDELAR OCH ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Tkr	Antal andelar	Andel %	Bokfört 2015	Bokfört 2014
MODERBOLAG				
<i>Aktier i dotterbolag</i>				
Västertorp Energi AB, 556052-2160, Stockholm	1 000	100	100	100
Bostads AB Hammarbygård, 556664-4745, Stockholm	100	100	42 958	42 958
AB Stockholms hem Fastighetsnät, 556715-5394, Stockholm	100	100	13 800	13 800
Anser AB, 556705-9307, Stockholm	1 000	100	21 401	-
<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>				
Husbyggnadsvaror HBV Förening upa, 702000-9226, Stockholm	4	0,4	40	40
SABO Aktiebolag, 556439-7361, Stockholm	130	2	130	130
Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav			78 429	124 556
KONCERN				
Husbyggnadsvaror HBV Förening upa, 702000-9226, Stockholm	4	0,4	40	40
SABO Aktiebolag, 556439-7361, Stockholm	130	2	130	130
Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav			170	170

NOT 17. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Reversfordringar	1	3	1	3
Uppskjuten skattefordran	-	-	-149	-61
Uppskjuten skatteskuld omförd till Avsättningar (se not 23)	-	-	149	61
Summa andra långfristiga fordringar	1	3	1	3

NOT 18. FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Fordran dotterbolag	-	-	319	328
Övriga koncernföretag	8	8	6	4
Summa fordringar koncernföretag	8	8	325	332

Noter, fortsättning

NOT 19. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Övriga förutbetalda kostnader	2	2	2	2
Övriga upplupna intäkter	3	8	1	6
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	10	3	8

NOT 20. KASSA OCH BANK

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Kassa och bank	0	9	0	8
Summa likvida medel	0	9	0	8

NOT 21. EGET KAPITAL

Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fria reserver
MODERBOLAG			
Ingående balans 2015-01-01	882 000	190 000	6 663 629
Aktieutdelning			-1 651
Årets resultat			519 820
Utgående balans 2015-12-31	882 000	190 000	7 181 798
Antalet aktier var 2015-12-31 17 640 000 st.			
KONCERN			
Aktiekapital (17 640 000 st)	882 000		
Övrigt tillskjutet kapital	-		
Annat eget kapital inklusive årets resultat	8 043 089		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	8 925 089		
Minoritetsintresse	-		

NOT 22. OBESKATTADE RESERVER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Periodiseringsfond tax 10	0	0	0	357
Periodiseringsfond tax 11	0	0	431	431
Periodiseringsfond tax 15	0	0	194	194
Periodiseringsfond tax 16	0	0	70	0
Summa obeskattade reserver	0	0	695	982

NOT 23. AVSÄTTNINGAR

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Avsättningar för uppskjuten skatt (se not 9)	349	325	149	61
Summa avsättningar	349	325	149	61

Stockholms stad tecknar borgen för pensionsskuden.

NOT 25. STÄLLDA SÄKERHETER

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

Noter, fortsättning

NOT 25. ANSVARSFÖRBINDELSER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Ansvarsbelopp Fastigo	3	3	3	3
Ansvarsbelopp ej erlagda lagfartsavgifter	4	4	4	4
Summa ansvarsförbindelser	7	7	7	7

NOT 26. SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Skuld koncernkonto	9 286	7 913	9 290	7 913
Övriga koncernföretag	2	7	2	7
Summa skulder till koncernföretag	9 288	7 920	9 292	7 920

NOT 27. ÖVRIGA SKULDER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Skulder förvaltningsuppdrag	17	19	17	19
Övriga skulder	10	17	9	14
Summa övriga skulder	27	36	26	33

NOT 28. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Upplupna semesterlöner	14	13	14	13
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	4	4	4	4
Upplupen avkastnings- och löneskatt	4	5	4	5
Förutbetalda hyresintäkter	188	173	186	170
Övriga upplupna kostnader	87	70	86	70
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	297	265	294	262

NOT 29. JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET M M

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Avskrivningar och upp- och nedskrivningar anläggningstillgångar	382	385	360	358
Nettoresultat försäljning materiella anläggningstillgångar	0	-1	0	0
Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	382	384	360	358

NOT 30. BETALD SKATT

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Aktuell skatt	-47	-128	-47	-128
Förändring skattefordran	-49	18	-49	18
Summa betald skatt	-96	-110	-96	-110

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel hos moderbolaget:

Balanserad vinst	6 661 980 483 kr
Årets resultat	519 819 449 kr
Summa	7 181 799 932 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så:

att till aktieägarna utdelas	995 000 kr
att i ny räkning överföres	7 180 804 932 kr
Summa	7 181 799 932 kr

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

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på årsstämman den 22 mars 2016 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 995 000 kronor (motsvarande 5,6 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 Stockholmskem uppgår till 8 254 mnkr. I koncernen uppgår det egna kapitalet till 8 925 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 Stockholmskem och koncernen tillåter en utdelning av 995 000 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 Stockholmskem, 556035-9555, föreslår bolagsstämman att besluta om vinstutdelning med 995 000 kronor. Utdelningen skall betalas ut den 31 mars 2016.

Stockholm den 10 mars 2016

Kadir Kasirga
Ordförande

Björn Ljung
Vice ordförande

Eva Carlsson-Hallberg

Joel Laurén

Sara Pettigrew

Stefan Svanström

Georgios Tsiroyannis

Börje Eriksson
Personalrepresentant Kommunal

Kristin Selander
Personalrepresentant Vision

Eva Nygren
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 mars 2016

Björn Ohlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse Till årsstämman i Aktiebolaget Stockholmshem. Organisationsnummer 556035-9555.

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Stockholmshem för räkenskapsåret 2015.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Stockholmshem för år 2015.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen och lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår 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. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 11 mars 2016

Ernst & Young AB

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 2015.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och 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 lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild granskningspromemoria 2016-02-03 som har överlämnats till bolagets styrelse.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och 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 har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Stockholm den 3 februari 2016

Amanj Mala-Ali

Av kommunfullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor

Femårsöversikt

	Def	2015	2014	*2013	2012	2011
RESULTATRÄKNING, mnkr						
Hysesintäkter		2 060	1 971	1 915	1 814	1 745
Övriga rörelseintäkter		52	62	63	74	60
Nettoomsättning		2 112	2 033	1 978	1 888	1 805
Drift		-1 031	-1 005	-925	-832	-801
Underhåll		0	0	-112	-417	-438
Markavgifter		-17	-17	-15	-10	-9
Fastighetsskatt		-50	-47	-45	-48	-47
Summa fastighetskostnader		-1 098	-1 069	-1 097	-1 307	-1 295
Driftnetto		1 014	964	881	581	510
Avskrivningar		-382	-381	-365	-262	-274
Bruttoresultat		632	583	516	319	236
Centrala adm- och försäljningskostnader		-98	-99	-98	-87	-90
Jämförselestörande poster		0	0	57	390	203
Rörelseresultat		534	484	475	622	349
Finansnetto		-171	-199	-174	-142	-129
Resultat efter finansiella poster		363	285	301	480	220
BALANSRÄKNING, mnkr						
Anläggningstillgångar		19 075	17 350	16 313	15 137	13 618
Omsättningstillgångar		71	73	53	54	628
Summa tillgångar		19 146	17 423	16 366	15 191	14 246
Eget kapital		8 925	8 635	8 537	8 814	8 668
Avsättningar/Långfristiga skulder		349	325	390	384	424
Kortfristiga skulder		9 872	8 463	7 439	5 993	5 154
Summa skulder och eget kapital		19 146	17 423	16 366	15 191	14 246
Synligt eget kapital	1	8 925	8 635	8 537	8 814	8 668
Substansvärde	2	24 221	23 143	21 882	21 187	20 298
Sysselsatt kapital	3	18 521	16 804	15 762	14 558	13 619
Totalt arbetande kapital	4	18 285	16 895	15 779	14 719	13 324
Räntebärande skulder		9 303	7 932	6 873	5 360	4 527
Fastigheternas bokförda värde	5	16 582	15 200	14 337	12 920	11 978
Fastigheternas taxeringsvärde	6	25 151	24 405	23 879	22 704	22 700
FASTIGHETSUPPGIFTER						
Antal lägenheter		26 051	25 623	25 396	25 337	25 347
Antal lokaler		3 544	3 449	3 187	3 241	3 187
Antal garage och bilplatser		10 879	10 737	10 197	10 570	10 345
Summa uthyrningsobjekt		40 474	39 809	38 780	39 148	38 879
Area bostäder, 1000-tal kvm		1 621	1 590	1 575	1 570	1 566
Area lokaler, 1000-tal kvm		199	198	191	191	189
Area garage, 1000-tal kvm		136	132	126	126	137
Summa area, 1000-tal kvm		1 956	1 920	1 892	1 887	1 892

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

Femårsöversikt, fortsättning

	Def	2015	2014	*2013	2012	2011
NYCKELTAL %						
Lönsamhet						
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader	7	6,1	6,3	6,1	4,5	4,3
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader i förhållande till MV	8	2,6	2,7	2,7	1,9	1,7
Avkastning sysselsatt kapital	9	3,0	3,0	3,1	4,5	2,8
Avkastning synligt eget kapital	10	3,3	2,6	2,7	4,7	2,3
Avkastning totalt kapital	11	2,9	2,9	3,0	4,3	2,7
Riskbedömning						
Rörelsemarginal	12	30,2	28,7	26,1	16,9	13,1
Vinstmarginal	13	17,4	14,0	15,2	25,4	12,2
Omsättning hyresgäster	14	9,5	7,6	8,7	9,0	9,3
Uthyrningsgrad bostäder	15	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9
Uthyrningsgrad lokaler	16	88,5	89,8	91,3	91,9	93,1
Hyresförluster	17	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Räntetäckningsgrad	18	3,1	2,4	2,7	4,2	2,6
Kapital och finansiering						
Synlig soliditet	19	46,6	49,6	52,2	58,0	60,8
Justerad soliditet	20	62,5	64,2	65,4	68,2	67,6
Skuldsättningsgrad	21	1,0	0,9	0,8	0,6	0,5
Skuldränta	22	2,0	2,6	2,8	2,9	3,2
Bruttoinvesteringar, mkr		2 109	1 425	1 572	1 938	1 597
Kassaflöde, mkr	23	649	559	548	859	-156
Självfinansieringsgrad	24	0,3	0,4	0,3	0,4	-0,1
Förvaltning						
Medelhyra bostäder, kr/kvm	25	1 203	1 161	1 123	1 113	1 041
Driftkostnad kr/kvm	26	572	564	680	718	707
Markavgift och fastighetsskatt kr/kvm	27	37	36	34	33	32
Central adm. och försäljningskostnad kr/kvm	28	54	56	56	50	51
Driftnetto kr/kvm	29	563	545	410	333	291
Personal						
Medelantalet anställda		306	295	284	301	294
Löner och ersättningar personal, mnkr		159,1	150,1	145,1	142,6	142,0

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

Definitioner

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1 Redovisat eget kapital enligt koncernbalansräkning. I eget kapital ingår kapitaldelen av obeskattade reserver.</p> <p>2 Eget kapital plus övervärde i fastigheter (enligt extern värdering) minus uppskjuten skatt 22 procent.</p> <p>3 Balansomslutning minus icke räntebärande skulder (inkl uppskjuten skatt).</p> <p>4 Genomsnittlig balansomslutning.</p> <p>5 I fastigheternas bokförda värde ingår färdigställda byggnader, mark och markanläggningar.</p> <p>6 Taxeringsvärdet avser mark och byggnad.</p> <p>7 Resultat före avskrivning i procent av bokfört värde färdigställda fastigheter.</p> <p>8 Resultat före avskrivning i procent av marknadsvärde färdigställda fastigheter.</p> | <p>9 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.</p> <p>10 Resultat efter skatt inklusive 78 procent av bokslutsdispositioner i procent av genomsnittligt eget kapital.</p> <p>11 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.</p> <p>12 Resultat efter avskrivningar i procent av nettoomsättning.</p> <p>13 Resultat efter finansnetto i procent av nettoomsättning.</p> <p>14 Omsättning hyresgäster inklusive nya gemensamma byteskon i Stockholms Stad.</p> <p>15 Uthyrd area bostäder i procent av bostadslägenhetsarea.</p> <p>16 Uthyrd area lokaler i procent av lokalarea.</p> <p>17 Hyresförluster bostäder och lokaler i procent av totala hyresintäkter.</p> <p>18 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.</p> | <p>19 Eget kapital i procent av balansomslutningen.</p> <p>20 Redovisat eget kapital och övervärde med avdrag för uppskjuten skatt 22 procent i procent av balansomslutning inklusive övervärde.</p> <p>21 Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.</p> <p>22 Räntekostnader i procent av genomsnittliga räntebärande skulder.</p> <p>23 Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar.</p> <p>24 Kassaflöde före investeringar dividerat med investeringar.</p> <p>25 Totalhyra inkl permanenta tillägg per O1-O1 respektive år.</p> <p>26 Driftkostnader delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> <p>27 Markavgifter och fastighetsskatt delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> <p>28 Centrala administrations- och försäljningskostnader delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> <p>29 Driftnetto delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> |
|---|--|--|

Stockholmshem

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

En del av Stockholms stad