Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Stockholmshem avger härmed redovisning för bolagets verksamhet 2008 – bolagets 71:a 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 koncernen i vilken ingår de helägda dotterbolagen, Bostads AB Hammarbygård som uppför hyresbostäder i Hammarby Sjöstad, Västertorp Energi AB som driver rörelse bestående av produktion och distribution av fjärrvärme samt AB Stockholmshem Fastighetsnät som investerar i fibernät i AB Stockholmshems fastigheter för att bidra till en ökad service för hyresgästerna vad gäller bredbandstjänster.

Enligt givna ägardirektiv har bolaget haft i uppgift att under perioden 2008-2010:

- bidra till Stockholms försörjning av hyresrätter
- bereda möjligheter för de boende att ombilda sina lägenheter till bostadsrätt
- aktivt bidra till ytterstadsförnyelsen
- fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service
- bistå Stiftelsen Hotellhem i dess verksamhet
- rationalisera och effektivisera verksamheten
- uppnå ett resultat efter finansnetto om 180 mnkr 2008
- fullfölja utbyggnaden av IT-nät till samtliga fastigheter.

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 2 796 (450) mnkr och balansomslutningen till 12 072 (12 514) mnkr. Då dotterbolagens påverkan på den totala verksamheten är marginell så sker huvuddelen av redogörelsen som redovisning av koncernens verksamhet. Vid väsentliga skillnader mellan koncern och moderbolag görs en särskild notering. Jämförelsesiffrorna inom parentes avser år 2007.

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 458 (517) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 2 196 000 (2 426 000) kvadratmeter inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter uppgick till 29 237 (32 082).

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och inventarier ökade till 1 390 (1 314) mnkr, varav 735 (705) avsåg nybyggnad, 355 (585) ombyggnad, 61 (10) inventarier och 239 (14) mnkr avsåg fastighetsförvärv. Tilläggsköpeskilling för aktier i Bostads AB Hammarbygård har erlagts med 7 mnkr.

Under året färdigställdes 543 (328) nya bostadslägenheter i bland annat Södra Hammarbyhamnen, Farsta och Rågsved.

Ombyggnad av 30-40-talsbeståndet, de så kallade smalhusen, fortsatte. Även upprustning av 50-talshus genomfördes, vilket huvudsakligen omfattar stambyte, kök- och badrumsrenovering. Totalt skedde ombyggnad och upprustning av 1 130 (848) lägenheter under 2008.

Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 10 433 (10 573) 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 29 291 (33 600) mnkr.

Försäljningar

Enligt ägardirektiv erbjuds Stockholmshems hyresgäster att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. Totalt såldes under 2008 1 974 lägenheter för 3 414 mnkr.

På uppdrag av moderbolaget avyttrades 668 lägenheter i Hässelby Villastad till Wallfast AB, 275 lägenheter i Rågsved till IKANO Fastigheter AB och 338 lägenheter i Sätra till Stena Fastigheter AB. Försäljningspriset uppgick till 285 mnkr. Vidare såldes 30 lägenheter på Ladugårdsgärdet till Stiftelsen MHS-Bostäder för 76 mnkr.

Realisationsvinsterna från dessa försäljningar uppgick till 2 610 mnkr.

Förvärv

Fastighetsförvärven var flera under året och bestod av både marktillskott för nyproduktion och befintliga bostadshus. I Mariehäll förvärvades 42 lägenheter och 13 lokaler samt mark med möjlighet att nyproducera cirka 280 lägenheter. I Älvsjö köptes 69 lägenheter som förhyrs av Stiftelsen Hotellhem. I en bytesaffär med Primula Byggnads AB köptes 138 lägenheter i Fredhäll och såldes 580 lägenheter i Blackeberg med tillträde 2009. I december tecknades avtal med JM AB om förvärv av fyra nyproduktionsprojekt med totalt 371 lägenheter i Råcksta, Örnsberg och Årstadal. Vidare tecknades avtal om förvärv av 84 lägenheter på Södermalm och Fredhäll.

Marknad

Efterfrågan på hyresrätter i Stockholm steg under året, vilket visade sig i ökade snittkötider för ett förstahandskontrakt via Stockholms stads Bostadsförmedling AB. Det finns för närvarande inte några vakanser på bostadshyresmarknaden i Stockholms stad.

För 2008 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 1,95 procent. Hyreshöjningen fördelades i enlighet med Hyreskommitténs rekommendation, vilket medförde att höjningen varierade mellan 0,85 till 2,85 procent beroende på läge och hustyp. Hyran höjdes från och med 1 april 2008.

Lokalbeståndet består av närmare 3 500 kontors-, lager-, hantverks- och butikslokaler på totalt drygt 220 000 kvadratmeter och är främst ett viktigt komplement för närservice, handel och omsorg i bostadsområdena. Efterfrågan på lokalerna var hög och stabil under hela året. Vakansgraden sjönk till 3,6 (3,9) procent.

FOTO: JANIS LUKAS

Nyupprustat smalhusområde på Högbergabacken, Södermalm.

Resultat

Resultatet efter finansnetto uppgick till 2 786 (444) mnkr. I resultatet ingår realisationsvinster i samband med försäljning av anläggningstillgångar med 2 610 (278) mnkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 2 057 (315) mnkr.

Fastighetsrörelsens resultat och omsättning

Omsättningen uppgick till 2 009 (1 993) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på den färdigställda nyproduktionen av bostäder och ökade hyror i samband med ombyggnader samt hyreshöjningar. Att nettoförändringen är liten beror på genomförda försäljningar.

Driftnettot uppgick till 775 (760) mnkr. Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 1 234 (1 233) mnkr. Direktavkastningen mätt som driftnetto före centrala administrations- och försäljningskostnader samt exklusive avskrivningar i procent av bokfört värde för färdigställda fastigheter, uppgick till 7,4 (7,2) procent.

Finans

Finansnettot förbättrades under året och uppgick till -237 (-267) mnkr. Räntekostnaderna minskade med 22 mnkr under året som en följd av stora amorteringar. De statliga räntesubventionerna uppgick till 9 (9) mnkr.

Finansiell ställning

Koncernens eget kapital uppgick vid årsskiftet till 5 744 (3 690) mnkr. Soliditeten uppgick till 48,0 (29,7) procent. Inberäknat övervärden i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 62,7 (57,2) procent.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 4 863 (8 084) mnkr. Vid årsskiftet var den vägda medelräntan i låneportföljen 3,9 (3,8) procent.

Personal

Medelantalet anställda uppgick under året till 306 (323), varav 211 (227) män och 95 (96) kvinnor. 10 (11) personer ingick i Störningsjouren som är en gemensam verksamhet för Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Järfällabygdens Hus. Dotterbolagen hade ingen anställd personal utan köpte erforderliga tjänster från moderbolaget.

Miljö

Enligt stadens ägardirektiv ska Stockholmshem följa Stockholms 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 görs två interna revisioner av systemet och miljöarbetet. Sveriges tekniska forskningsinstitut, SP, genomför två externa. Årets resultat anses vara bra för ett företag av Stockholmshems storlek med totalt 5 mindre avvikelser och 4 noteringar.

Utsikter för 2009

Bolaget har i direktiv från ägaren att vara en aktiv fastighetsförvaltare, vilket medför att både förvärv och försäljningar är aktuella under 2009. Enligt stadens stimulanspaket ”Stimulans för Stockholm” har målet för nyproduktion satts till byggstart av 625 lägenheter per år. Dessutom ska extra underhållsinsatser motsvarande cirka 400 mnkr årligen under en femårsperiod genomföras.

Stockholmshem fortsätter med smalhusombyggnader och renovering av 50-talsbeståndet. De budgeterade underhållskostnaderna för 2009 uppgår till 617 mnkr.

Ägardirektiv att de boende får rätt att ombilda sina hyresbostäder till bostadsrätter gäller fortfarande. Efter ett tillfälligt uppehåll i arbetet med nya värderingar under höstens finanskris, återupptas värderingar och köperbjudanden under våren 2009. Den låga räntenivån talar för ett stort intresse att ombilda, samtidigt som det återstår att se vilka kreditbedömningar bankerna gör efter höstens finanskris.

För 2009 framförhandlades en hyreshöjning med en genomsnittlig ökning om 2,64 procent och med en variation från 2,11 till 3,0 procent beroende på läge och hustyp. Höjning gäller från 1 januari.

Bedömda kostnadsökningar är av generell karaktär och bedöms följa inflationen. Det som bedöms öka mer än genomsnittet är kostnaderna för el.

Ägarens resultatkrav för 2009 uppgår till cirka 200 mnkr, exklusive realisationsvinster och särskilda satsningar. Efter satsningar inom ramen för ”Stimulans för Stockholm” bedöms resultatet för 2009 uppgå till -112 mnkr.

Miljoner kronor	Not	Koncernen		Moderbolag	
		2008	**2007**	**2008**	**2007**
Hyresintäkter		1 962	1 969	1 940	1 960
Övriga förvaltningsintäkter		47	24	48	24
NETTOOMSÄTTNING	**1**	**2 009**	**1 993**	**1 988**	**1 984**
Fastighetskostnader					
Drift	2	-828	-784	-824	-783
Underhåll	3	-347	-368	-347	-368
Markavgifter		-9	-7	-6	-5
Fastighetsskatt		-50	-74	-50	-74
Summa fastighetskostnader		**-1 234**	**-1 233**	**-1 227**	**-1 230**
DRIFTNETTO		**775**	**760**	**761**	**754**
Av- och nedskrivningar	4	-236	-217	-225	-213
BRUTTORESULTAT		**539**	**543**	**536**	**541**
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-88	-87	-88	-87
Försäljning av fastigheter och andra engångsposter	6	2 572	255	2 572	255
RÖRELSERESULTAT	**7**	**3 023**	**711**	**3 020**	**709**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	9	1	22	10
Räntebidrag		9	9	9	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-255	-277	-255	-278
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**2 786**	**444**	**2 796**	**450**
Bokslutsdispositioner	10			-609	29
RESULTAT FÖRE SKATT		**2 786**	**444**	**2 187**	**479**
Skatt på årets resultat	11	-729	-129	-581	-139
ÅRETS RESULTAT		**2 057**	**315**	**1 606**	**340**

Hyresintäkter och övriga rörelseintäkter

För 2008 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 1,95 procent. Hyreshöjningen gällde från och med 1 april.

Genomsnittshyran för bolagets fastigheter uppgick den 1 januari 2009 till 946 (893) kronor per kvadratmeter.

Bostadshyresintäkterna uppgick till 1 753 (1 741) mnkr. Förändringen om 12 mnkr består huvudsakligen av tillkommande hyror för färdigställd nyproduktion, ombyggnation, hyreshöjning samt en omrubricering av hyror från lokalhyror till bostadshyror. Detta motsvarar tillkommande intäkter om 111 mnkr. Under året försåldes ett flertal fastigheter. Intäktsbortfallet för sålda fastigheter uppgick till 99 mnkr.

Lokalhyrorna, som uppgick till totalt 168 (188) mnkr, en minskning med 22 mnkr beroende på bland annat en omrubricering motsvarande -17 mnkr till bostadshyror samt minskade hyresintäkter på grund av försäljningar.

Ökningen av övriga rörelseintäkter är hänförlig till fakturering av engångskaraktär i samband med försäljning av fastigheter motsvarande ett belopp om 16 mnkr.

Mnkr	2008	Andel % 2008	2007
Hyror bostäder	1 754	88	1 741
Hyror lokaler	168	8	188
Övriga hyror	40	2	40
Hyresintäkter	1 962	98	1 969
Övriga rörelseintäkter	47	2	24
Nettoomsättning	2 009	100	1 993

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 1 mnkr. Kostnaderna uppgick till totalt 1 234 (1 233) mnkr.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 828 (784) mnkr. Kostnaderna för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning ökade huvudsakligen på grund av högre personalkostnader avseende pensioner. Kostnaderna för uppvärmning motsvarade 36 procent av de totala driftkostnaderna. På grund av att temperaturen understeg normalårstemperaturen samt att åtgärder för att minska förbrukningen genomförts 2008 så sjönk kostnaderna för uppvärmning.

Mnkr	2008	Andel % 2008	2007
Fastighetsskötsel och reparationer	150	18	134
Städning	43	5	42
Parkskötsel	40	5	40
Taxebundna kostnader	156	19	148
Uppvärmning	299	36	316
Teknisk och administrativ förvaltning	116	14	80
Övriga kostnader	24	3	24
Summa driftkostnader	**828**	**100**	**784**

Underhåll

Underhållskostnaderna uppgick till totalt 347 (368) mnkr, varav 325 (344) mnkr fastighetsunderhåll och 22 (24) mnkr parkunderhåll. Fortsatta satsningar gjordes på ombyggnad av smalhus, det vill säga genomgripande upprustning och renovering av 30- och 40-talsbebyggelsen. Under 2008 färdigställdes 105 (193) lägenheter. Vidare slutfördes upprustning av 747 (655) lägenheter i 50-talsbeståndet, där stam- och badrumsrenoveringar genomfördes. Dessutom färdigställdes och uppdaterades 278 lägenheter för Stiftelsen Hotellhem.

Den genomsnittliga drift- och underhållskostnaden, räknat per kvadratmeter förvaltad vägd bostads- och lokalarea under året, uppgick till 538 (513) kronor.

Kr/kvm	2008	2007
Värme	137	141
Övrig driftkostnad	242	209
Underhåll	159	164
Summa	**538**	**514**

Räknat på vägd bostads- och lokalyta

Markavgifter

Kostnaden för tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 9 (7) mnkr. Ökningen berodde på färdigställd nyproduktion.

Fastighetsskatt

Årets kostnad för fastighetsskatt uppgick till 50 (74) mnkr. Den huvudsakliga orsaken till den lägre kostnaden är sänkningen av fastighetsskatten för bostäder från 0,4 procent av fastighetens taxeringsvärde till ett fast belopp om 1 200 kronor per år och lägenhet i fastighetsavgift.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 775 (760) mnkr, vilket motsvarade 350 (339) kronor per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Direktavkastningen, mätt som driftnetto exklusive centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av bokfört värde, uppgick till 7,4 (7,2) procent.

Av-, upp- och nedskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade livslängder och uppgick till 236 (217) mnkr. Inga upp- eller nedskrivningar gjordes 2008. För 2007 återfördes en tidigare gjord nedskrivning om 15 mnkr.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala administrations- och försäljningskostnader uppgick till 88 (87) mnkr, vilket motsvarar 40 (39) kr per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Av kostnaderna utgjorde 44 (34) mnkr personalkostnader för VD och VD:s stab samt för personal-, IT- och ekonomiavdelningarna. 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 2 610 (277) mnkr. Realisationsvinsterna avsåg huvudsakligen försäljningar till bostadshyresgäster för ombildning till bostadsrätt.

Under perioden 2007-2009 överförs bolagets skuld för pensionsåtaganden till Stockholms stads livförsäkringsbolag, S:t Erik Liv. På grund av ändrade försäkringstekniska beräkningsgrunder samt stora räntenedgångar under hösten reserverades, utöver sedvanlig pensionsberäkning, ytterligare 38 (23) mnkr i pensionskostnader.

Räntekostnader

Räntekostnaderna minskade med 22 mnkr från 277 mnkr 2007 till 255 mnkr 2008. Snitträntan i portföljen ökade med 0,1 procentenheter under året och var vid årets utgång 3,9 (3,8) procent.

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.

Miljoner kronor	Not	Koncernen		Moderbolag	
		2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter byggnader	12,15	7 878	8 006	7 490	7 638
Förvaltningsfastigheter mark	13,15	2 187	2 268	2 187	2 268
Förvaltningsfastigheter markanläggningar	14	368	299	365	295
Inventarier	16	46	6	11	5
Pågående ny- och ombyggnader	17	1 236	1 326	1 214	1 320
Summa materiella anläggningstillgångar		**11 715**	**11 905**	**11 267**	**11 526**
Finansiella anläggningstillångar					
Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav	18	6	5	45	37
Andra långfristiga fordringar	19	7	6	145	106
Summa finansiella anläggningstillgångar		**13**	**11**	**190**	**143**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**11 728**	**11 916**	**11 457**	**11 669**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager		**13**	**15**	**13**	**15**
Kortfristiga fordringar					
Hyres- och kundfordringar		46	14	46	14
Fordringar hos koncernföretag	20	11	22	400	355
Övriga fordringar		42	405	33	404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	8	31	7	30
Summa kortfristiga fordringar		**107**	**472**	**486**	**803**
Kassa och bank	**22**	**116**	**27**	**116**	**27**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**236**	**514**	**615**	**845**
SUMMA TILLGÅNGAR		**11 964**	**12 430**	**12 072**	**12 514**

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGARNA

Materiella anläggningstillgångar

Under året investerades 1 390 (1 314) mnkr i anläggningstillgångar. Fastigheter med bokförda värden om 1 353 (334) mnkr såldes. Avskrivningar enligt plan gjordes med 236 (233) mnkr varav 1 (1) redovisas som centrala administrationskostnader. Netto minskade de materiella anläggningstillgångarna med 190 (759) mnkr.

Av årets investeringar avsåg 735 (705) mnkr nyproduktion, 355 (585) mnkr ombyggnadsåtgärder och 61 (10) mnkr inventarier. Därutöver förvärvades fastigheter för 239 (14) mnkr.

Finansiella anläggningstillgångar

I moderbolaget uppgick den uppskjutna skattefordran till 139 (100) mnkr. Skattefordran avsåg nettot av skattepliktiga och avdragsgilla temporära skillnader, som huvudsakligen avsåg upp- och nedskrivningar av fastigheter, samt uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförsäljningar.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 5 744 (3 690) mnkr vilket var en ökning med 2 054 (312) mnkr. Förändringen bestod av årets resultat om 2 057 (315) mnkr minskat med utdelning om 3 (3) mnkr. Soliditeten uppgick till 48,0 (29,7) procent.

Skulder

Stockholmshems finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finansiella policy. Alla finansiella affärer sker via stadens gemensamma koncernkonto där all finansiering numera är samlad som ett enda stort lån. Totalt uppgick låneportföljen till 4 665 (7 899) mnkr varav 0 (17) mnkr finansierats av externa långivare, således en minskning med 3 234 mnkr.

Miljoner kronor	Not	Koncernen		Moderbolag	
		2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
BUNDET EGET KAPITAL					
Aktiekapital		882	882	882	882
Reservfond				190	190
Bundna reserver		1 041	597		
Kapitalandelsfond		6	4		
Summa bundet eget kapital		**1 929**	**1 483**	**1 072**	**1 072**
FRITT EGET KAPITAL					
Balanserad vinst		1 758	1 892	2 190	1 867
Årets resultat		2 057	315	1 606	340
Summa fritt eget kapital		**3 815**	**2 207**	**3 796**	**2 207**
SUMMA EGET KAPITAL	23	**5 744**	**3 690**	**4 868**	**3 279**
OBESKATTADE RESERVER	24			**1 174**	**565**
AVSÄTTNINGAR	25	**348**	**178**	**165**	**113**
LÅNGFRISTIGA SKULDER					
Fastighetslån från kreditinstitut		-	17	-	17
Fastighetslån från Stockholms stad		-	-	-	-
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	26,27,28	**0**	**17**	**0**	**17**
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		320	228	312	214
Skulder till koncernföretag	29	4 669	7 894	4 679	7 914
Skatteskulder		567	78	567	78
Övriga skulder	30	65	70	65	70
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	251	275	242	264
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**5 872**	**8 545**	**5 865**	**8 540**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**11 964**	**12 430**	**12 072**	**12 514**
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER					
Ställda säkerheter	27	-	-	-	-
Ansvarsförbindelser	28	6	6	6	6

Miljoner kronor	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2008	2007	**2008**	2007
LÖPANDE VERKSAMHET					
Resultat efter finansiella poster		2 786	444	2 796	450
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	32	-2 342	-94	-2 351	-98
Betald skatt	33	-126	-81	-126	-81
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL		**318**	**269**	**319**	**271**
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL					
Ökning -, minskning + av lager		2	-1	2	-1
Ökning -, minskning + av kortfristiga fordringar		366	-33	318	-163
Minskning -, ökning + av kortfristiga skulder		-3 143	4 043	-3 145	4 043
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**-2 457**	**4 278**	**-2 506**	**4 150**
INVESTERINGAR					
Maskiner och inventarier		-47	-2	-10	-2
Pågående nyanläggningar		-746	-895	-732	-796
Markanläggningar		-5	-29	-5	-29
Mark		-173	-9	-173	-9
Byggnader		-419	-379	-401	-345
Kostnadsförda investeringar		1	-	1	-
Erhållen likvid vid fsg av anläggningstillgångar		3 963	215	3 963	215
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**2 574**	**-1 099**	**2 643**	**-966**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning -, minskning + av långfristiga fordringar		-8	2	-8	-3
Minskning -, ökning + av långfristiga skulder		-17	-3 150	-17	-3 150
Lämnade utdelningar		-3	-3	-3	-3
Erhållna aktieägartillskott		-	-	-	-
Koncernbidrag		-	-	-20	-
Reglering pensionsskuld		-	-114	-	-114
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**-28**	**-3 265**	**-48**	**-3 270**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**89**	**-86**	**89**	**-86**
Likvida medel vid årets början		27	113	27	113
Likvida medel vid årets slut		116	27	116	27

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 318 (269) mnkr, vilket var 49 mnkr högre än föregående år.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapitalet har under året minskat avsevärt då skulden på koncernkontot minskat med 3 217 mnkr vilket huvudsakligen berodde på de fastighetsförsäljningar som genomförts under året. Sammantaget kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -2 457 (4 278) mnkr.

Investeringar

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 2 574 (-1 099) mnkr. Investeringar i anläggningstillgångar uppgick till totalt 1 390 (1 314) mnkr varav 746 (895) mnkr avsåg pågående arbeten och 419 (379) mnkr avsåg nyförvärv av fastigheter. Likviderna hänförliga till försäljning av anläggningstillgångar uppgick till 3 963 mnkr.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -28 (-3 265) mnkr. Årets kassaflöde består i huvudsak av lösen av extern långfristig skuld. Upplåningen från staden sker via koncernkontot och flyttades under 2007 från finansieringsverksamheten till den löpande verksamheten.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Koncernuppgifter

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

Aktiebolaget Stockholmshem är moderföretag i koncernen där Västertorp Energi AB, org nr 556052-2160, Bostads AB Hammarbygård, org nr 556664-4745, AB Stockholmshem Fastighetsnät, org nr 556715-5394 och AB Björnstjärnan, org nr 556761-2196 ingår, alla med säte i Stockholm och alla helägda dotterbolag.

Intresseföretag

Aktieinnehavet i BODAB, Bostadsföretagens i Storstockholms driftaktiebolag, org nr 556308-6627, med säte i Stockholm, motsvarar 50 procent av rösterna och redovisas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden.

Värderingsprinciper

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

Koncernredovisning

Koncernredovisningen följer Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00 och omfattar de bolag där Stockholmshem förfogar över 50 procent eller mer av röstetalet. Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader och bokslutsdispositioner ingår i koncernens skattekostnad. Den uppskjutna skatteskulden avseende obeskattade reserver redovisas som avsättning, medan resterande del tillförs koncernens bundna eget kapital. Uppskjuten skatt i obeskattade reserver beräknas till 26,3 procent.

Intäkter

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

Försäljning av fastigheter

Bolaget redovisar fastighetsförsäljningar i inkomstdeklarationen i samband med kontraktstecknande med avtalspart.

Finansiering

Sedan 2005 har finansavdelningen inom stadsledningskontoret det totala ansvaret för finansverksamheten inom kommunkoncernen. Detta innebär, förutom att all upplåning ska ske via finansavdelningen, även att avdelningen ansvarar för Stockholmshems finansierings- och ränterisk enligt fastställd finanspolicy.

Inkomstskatter

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

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

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

Fastigheter

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

Varulager

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade ekonomiska livslängder.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Nedskrivningar

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

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

Återföring av nedskrivningar

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

Avsättningar

Företagets pensionsskuld redovisas som avsättning. Enligt beslut i Kommunfullmäktige ska bolagets pensionsåtaganden överföras till det av staden helägda livförsäkringsbolaget S.t Erik Liv. Detta beräknas klart under 2009. Från och med 1 januari 2006 följer bolaget reglerna för pensionsavtalet KAP-KL.

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

Not 1. Nettoomsättning

Mnkr	2008	2007
Hyresintäkter		
Bostäder	1 743	1 738
Lokaler	175	198
Garage- och bilplatser m m	43	42
Avgår outhyrt		
Bostäder	-9	-6
Lokaler	-9	-10
Garage- och bilplatser m m	-3	-2
Summa hyresintäkter	**1 940**	**1 960**
Övriga rörelseintäkter		
Serviceintäkter	7	5
Rörelsens sidointäkter	17	14
Övrigt	24	5
Summa övriga rörelseintäkter	**48**	**24**
Summa nettoomsättning	**1 988**	**1 984**
Koncernen		
Hyresintäkter		
Bostäder	1 762	1 747
Lokaler	177	198
Garage- och bilplatser m m	44	42
Avgår outhyrt		
Bostäder	-9	-6
Lokaler	-9	-10
Garage- och bilplatser m m	-3	-2
Summa hyresintäkter	**1 962**	**1 969**
Övriga rörelseintäkter		
Serviceintäkter	7	5
Rörelsens sidointäkter	17	14
Övrigt	23	5
Summa övriga rörelseintäkter	**47**	**24**
Summa nettoomsättning	**2 009**	**1 993**

Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från koncernföretag 1,6 %
Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från Stockholms stad 3,9 %

Not 2. Driftkostnad

Mnkr	2008	2007
Fastighetsskötsel och reparationer	150	134
Städning	43	42
Parkskötsel	40	40
Taxebundna kostnader		
- Vatten	52	53
- Fastighetsel och gas	62	57
- Sophantering	41	38
Uppvärmning	298	315
Teknisk och administrativ förvaltning	114	80
Övriga driftkostnader	24	24
Summa driftkostnader	**824**	**783**

Av driftkostnaderna motsvarar inköp från koncernföretag 10,3 %
Av driftkostnaderna motsvarar inköp från Stockholms stad 3,3 %

Not 3. Underhållskostnad

Mnkr	2008	2007
Fastighetsunderhåll	326	344
Parkunderhåll	21	24
Summa underhållskostnad	**347**	**368**

Not 4. Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar

Mnkr	2008	2007
Avskrivningar enligt plan		
Byggnader	199	206
Markanläggningar	23	20
Inventarier	3	3
Summa avskrivningar enligt plan	**225**	**229**
Nedskrivningar anläggningstillgångar	-	-15
Summa avskrivningar och nedskrivningar	**225**	**214**
Avskrivningar enligt plan per funktion		
Fastighetskostnader	224	213
Central administration och försäljning, se not 5	1	1
Summa avskrivningar enligt plan	**225**	**214**

Not 4. (forts.)

Mnk	2008	2007
Koncernen		
Avskrivningar enligt plan		
Byggnader	207	209
Markanläggningar	23	20
Inventarier	6	3
Summa avskrivningar enligt plan	**236**	**232**
Nedskrivningar anläggningstillgångar	-	-15
Summa avskrivningar och nedskrivningar	**236**	**217**
Avskrivningar enligt plan per funktion		
Fastighetskostnader	235	216
Central administration och försäljning, se not 5	1	1
Summa avskrivningar enligt plan	**236**	**217**

Not 5. Centrala administrations- och försäljningskostnader

Mnkr	2008	2007
Personalkostnader	44	34
Avskrivningar inventarier	1	1
Övriga kostnader	39	43
Försäljningskostnader	4	9
Summa centrala administrations- och försäljningskostnader	**88**	**87**
Arvode och kostnadsersättning		
Moderbolaget		
Revisionsuppdrag	407	440
Övriga uppdrag	209	142
Summa arvode och kostnadsersättning	**616**	**582**
Koncernen		
Revisionsuppdrag	599	705
Övriga uppdrag	209	142
Summa arvode och kostnadsersättning	**808**	**847**

Not 6. Försäljning av fastigheter och andra engångsposter

Mnkr	2008	2007
Försäljningspris sålda fastigheter	3 963	617
Bokfört värde och kostnader sålda fastigheter	-1 353	-339
Summa resultat vid försäljning av fastigheter	2 610	278
Avsättning till pensioner av engångskaraktär vid byte av tryggandeform från balanspost till försäkring	-38	-23
Summa försäljning av fastigheter och andra engångsposter	**2 572**	**255**

Not 7. Personal

	2008	2007
Medelantalet anställda		
Antal anställda	306	323
- varav män	211	227
- varav kvinnor	95	96

Stockholmshems dotterbolag har inga anställda utan köper erforderliga tjänster från moderbolaget.

Könsfördelning i företagsledningen, procent	**Andel kvinnor**	**Andel kvinnor**
Styrelsen	43	29
Övriga ledande befattningshavare	14	14
Sjukfrånvaro i % av sammanlagd ordinarie arbetstid	**4,2**	**3,8**
- varav män	3,5	3,2
- varav kvinnor	5,8	5,4
- varav åldersgruppen 29 år eller yngre	0,0	0,1
- varav åldersgruppen 30-49 år	1,4	1,4
- varav åldersgruppen 50 år eller äldre	2,7	2,4
Del av sjukfrånvaro som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer i %	1,1	1,6

Tkr	2008	2007
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	125 567	119 815
Sociala kostnader	50 583	52 027
- varav pensionskostnader	30 822	10 211
- varav pensionskostnader VD och vVD	-63	794
Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda		
Styrelse, VD och vVD	2 836	2 614
Övriga anställda	122 731	117 201

Styrelse
Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 422 (441) tkr.

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

Not 7. (forts.)

Verkställande direktörer
Till Verkställande- och vice Verkställande direktörer utbetalades lön om totalt 2 414 (2 173) tkr. VD erhåller pension i enlighet med reglerna för KAP-KL samt en kompletterande avgiftsbaserad chefspension som tillämpas för chefer inom Stockholms Stad. Den kompletterade chefspensionen är en tilläggspension till KAP-KL som innebär att en avsättning motsvarande 15% 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 8. Ränteintäkter och liknande resultatposter

Mnkr	2008	2007
Ränteintäkter Stockholms stad	-	9
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22	1
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	**22**	**10**

Not 9. Räntekostnader och liknande resultatposter

Mnkr	2008	2007
Räntor fastighetslån kreditinstitut	-	1
Räntor fastighetslån Stockholms stad	254	274
Räntedel i årets pensionskostnader	-	-
Övriga räntekostnader	1	3
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**255**	**278**

Not 10. Bokslutsdispositioner

Mnkr	2008	2007
Överavskrivningar inventarier	1	-
Avsättning till periodiseringsfond	733	156
Upplösning periodiseringsfond	-125	-185
Summa bokslutsdispositioner	**609**	**-29**

Enligt gällande skatteregler upplöstes periodiseringsfonden för taxeringsår 2003.

Not 11. Skatt på årets resultat

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
Aktuell skatt	**2008**	2007	**2008**	2007
Periodens skattekostnad	616	131	616	131
Skatteeffekt av koncernbidrag			5	2
Skatt tidigare taxeringar	-1	-	-1	-
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	153	-8	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-39	6	-39	6
Summa redovisad skattekostnad	**729**	**129**	**581**	**139**

Avstämning av effektiv skatt

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	**2008**	2007
Resultat före skatt	2 786	444	2 187	479
Skatt enligt gällande skattesats, 28%	780	124	613	134
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	165	8	165	8
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-157	-9	-157	-9
Aktuell skatt tidigare perioder	-1	-	-1	-
Skatteeffekt avseende uppskjutna temporära skillnader	-58	6	-39	6
Redovisad effektiv skatt	**729**	**129**	**581**	**139**

Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
Byggnader och mark	**2008**	2007	**2008**	2007
Nedskrivna UER-poster	52	59	52	59
Uppskrivna fastigheter	-16	-41	-16	-41
Reavinst vid fastighetsförsäljningar vilka endast redovisats skattemässigt, se även skatt på årets resultat	81	51	81	51
Nedskrivning pågående projekt	7	24	7	24
Uppskjuten skattefordran avseende byggnader och mark	**124**	**93**	**124**	**93**
Övriga poster	15	7	15	7
Periodiseringsfonder	-309	-158		
Netto uppskjuten skattefordran +/skatteskuld -	**-170**	**-58**	**139**	**100**

Not 12. Förvaltningsfastigheter byggnader

Mnkr	2008	2007
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 284	9 571
Nyanskaffningar/inköp under året	401	345
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	787	626
Försäljningar och utrangeringar under året	-1 648	-258
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 824	10 284
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 784	-2 628
Årets avskrivningar enligt plan	-185	-196
Försäljningar och utrangeringar under året	584	40
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 385	-2 784
Ingående ackumulerade uppskrivningar	288	288
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-69	-63
Försäljningar och utrangeringar under året	-30	-
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	3	-6
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	192	219
Ingående nedskrivningar	-81	-81
Nedskrivning, omklassificering av pågående proj	-60	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-141	-81
Utgående bokfört värde byggnader	**7 490**	**7 638**

Koncernen

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 656	9 571
Nyanskaffningar/inköp under året	411	379
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	805	964
Försäljningar och utrangeringar under året	-1 648	-258
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 224	10 656
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 788	-2 628
Årets avskrivningar enligt plan	-193	-200
Försäljningar och utrangeringar under året	584	40
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 397	-2 788
Ingående ackumulerade uppskrivningar	288	288
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-69	-63
Försäljningar och utrangeringar under året	-30	-
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	3	-6
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	192	219
Ingående nedskrivningar	-81	-81
Årets nedskrivning	-60	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-141	-81
Utgående bokfört värde byggnader	**7 878**	**8 006**

I ovanstående ingår projektfastigheter där nyproduktion pågår eller kommer att påbörjas inom en treårsperiod. Anskaffningsvärde 46 (91) mnkr.

Not 13. Förvaltningsfastigheter mark

Mnkr	2008	2007
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 288	2 372
Nyanskaffningar/inköp under året	173	9
Försäljningar och utrangeringar under året	-254	-93
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 207	2 288
Ingående nedskrivningar	-20	-29
Årets återföring/nedskrivning	-	9
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20	-20
Utgående bokfört värde mark	**2 187**	**2 268**

I ovanstående ingår projektfastigheter där nyproduktion pågår eller kommer att påbörjas inom en treårsperiod. Anskaffningsvärde 228 (179) mnkr.

Not 14. Förvaltningsfastigheter markanläggningar

Mnkr	2008	2007
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	394	377
Nyanskaffningar/inköp under året	5	29
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	109	6
Försäljningar och utrangeringar under året	-31	-18
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	477	394
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-99	-86
Årets avskrivningar enligt plan	-21	-19
Försäljningar och utrangeringar under året	8	6
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-112	-99
Utgående bokfört värde markanläggningar	**365**	**295**

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

Not 14. (forts.)

Mnkr	2008	2007
Koncernen		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	398	377
Nyanskaffningar/inköp under året	5	29
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	109	10
Försäljningar och utrangeringar under året	-31	-18
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	481	398
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-99	-86
Årets avskrivningar enligt plan	-22	-19
Försäljningar och utrangeringar under året	8	6
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-113	-99
Utgående bokfört värde markanläggningar	**368**	**299**

Not 15. Taxeringsvärden

Mnkr	2008	2007
Taxeringsvärden		
Byggnader, bostäder	11 235	12 602
Byggnader, lokaler	1 203	1 383
Mark, bostäder	7 035	8 044
Mark, lokaler	338	422
Summa taxeringsvärden	**19 811**	**22 451**
Taxeringsvärden, koncernen		
Byggnader, bostäder	11 445	12 622
Byggnader, lokaler	1 218	1 383
Mark, bostäder	7 138	8 097
Mark, lokaler	339	422
Summa taxeringsvärden	**20 140**	**22 524**
Av taxeringsvärde mark, moderbolag utgör		
Ägd mark	6 876	7 987
Tomträttsmark	497	479
Bokförda värden fastigheter ej åsatta taxeringsvärden	77	133
Av taxeringsvärde mark, koncernen utgör		
Ägd mark	6 876	7 987
Tomträttsmark	601	479
Bokförda värden fastigheter ej åsatta taxeringsvärden	77	133

Not 16. Inventarier

Mnkr	2008	2007
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	58	59
Nyanskaffningar under året	10	2
Försäljningar och utrangeringar under året	-7	-3
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	61	58
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-53	-53
Årets avskrivning enligt plan	-4	-3
Försäljningar och utrangeringar under året	7	3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50	-53
Utgående planenligt restvärde inventarier	**11**	**5**
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	59	59
Nyanskaffningar/inköp under året	11	2
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	37	1
Försäljningar och utrangeringar under året	-7	-3
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	100	59
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-53	-53
Årets avskrivning enligt plan	-8	-3
Försäljningar och utrangeringar under året	7	3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54	-53
Utgående planenligt restvärde inventarier	**46**	**6**

Leasing av kontorsmaskiner och personalens hemdatorer betraktas som operationell leasing. Årets utgifter för leasing 1,6 (1,9) mnkr redovisas som teknisk och administrativ förvaltning samt centrala administrationskostnader. Leasingavtalens resterande utgifter uppgår till 2,4 (1,4) mnkr.

Not 17. Pågående ny- och ombyggnad

Mnkr	2008	2007
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	1 380	1 235
Nyanskaffningar/inköp under året	731	796
Överfört till färdigställda fastigheter	-787	-626
Överfört till färdigställda markanläggningar	-109	-6

Not 17. (forts.)

Mnkr	2008	2007
Försäljningar och utrangeringar under året	-1	-19
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 214	1 380
Ingående nedskrivningar	-60	-66
Årets nedskrivning	-	6
Överfört till färdigställda fastigheter	60	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-60
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad	**1 214**	**1 320**
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	1 386	1 485
Nyanskaffningar/inköp under året	801	895
Överfört till färdigställda fastigheter	-805	-964
Överfört till färdigställda markanläggningar	-109	-10
Överfört till färdigställda inventarier	-37	-1
Försäljningar och utrangeringar under året	-	-19
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 236	1 386
Ingående nedskrivningar	-66	-66
Årets nedskrivning	6	6
Överfört till färdigställda fastigheter	60	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-60
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad	**1 236**	**1 326**

Not 18. Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav

Tkr

Moderbolaget	**Antal andelar**	**Andel %**	**Bokfört 2008**	**Bokfört** 2007
Aktier i dotterbolag				
Västertorp Energi AB, 556052-2160, Stockholm	1 000	100	100	100
BostadsAB Hammarbygård, 556664-4745, Stockholm	100	100	42 958	36 435
AB Stockholmshem Fastighetsnät, 556715-5394, Stockholm	100	100	1 400	100
AB Björnstjärnan, 556761-2196, Stockholm	100	100	100	-
Andelar i intresseföretag				
BODAB, Bostadsföretagens i Storstockholm driftaktiebolag, 556308-6627, Stockholm	500	50	50	50
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			**44 778**	**36 855**
Koncernen				
Kapitalandel intresseföretag ingående värde			4 844	3 810
Resultat under året			1 146	864
Andel i intresseföretag utgående värde			5 990	4 674
Andra långfristiga värdepappersinnehav enligt ovan			170	170
Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav			**6 160**	**4 844**

Not 19. Andra långfristiga fordringar

Mnkr	2008	2007
Moderbolaget		
Reversfordringar	6	6
Reversfordringar personal	-	-
Uppskjuten skattefordran	139	100
Summa andra långfristiga fordringar	**145**	**106**
Koncernen		
Reversfordringar	7	6
Reversfordringar personal	-	-
Summa andra långfristiga fordringar	**7**	**6**

Not 20. Fordringar hos koncernföretag

Mnkr	2008	2007
Fordran dotterbolag	391	334
Övriga koncernföretag	9	21
Summa fordringar koncernföretag	**400**	**355**

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

Not 21. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mnkr	2008	2007
Övriga förutbetalda kostnader	4	3
Upplupet räntebidrag	2	1
Övriga upplupna intäkter	1	26
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**7**	**30**

Not 22. Kassa och bank

Mnkr	2008	2007
Kassa och bank	116	27
Likvidkonto Internbanken	-	-
Summa likvida medel	**116**	**27**

Not 23. Eget kapital

Tkr

Moderbolaget	**Aktiekapital**	**Reservfond**	**Fria reserver**
Belopp vid föregående års utgång	882 000	190 000	2 206 726
Aktieutdelning			-3 232
Lämnat koncernbidrag			-19 121
Skatteeffekt av koncernbidrag			5 354
Årets resultat			1 606 421
Belopp vid årets utgång	**882 000**	**190 000**	**3 796 148**

Antalet aktier var 2008-12-31 17 640 000 st.

Koncernen	**Aktiekapital**	**Bundna reserver**	**Kapital-andelsfond**	**Fria reserver**
Belopp vid föregående års utgång	882 000	596 842	4 624	2 206 702
Aktieutdelning				-3 232
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital		444 416	1 146	-445 562
Årets resultat				2 057 453
Belopp vid årets utgång	**882 000**	**1 041 258**	**5 770**	**3 815 361**

Not 24. Obeskattade reserver

Mnkr	2008	2007
Periodiseringsfond tax 03	-	125
Periodiseringsfond tax 04	45	45
Periodiseringsfond tax 05	61	61
Periodiseringsfond tax 06	77	77
Periodiseringsfond tax 07	101	101
Periodiseringsfond tax 08	156	156
Periodiseringsfond tax 09	734	-
Summa obeskattade reserver	**1 174**	**565**

Not 25. Avsättningar

Mnkr	2008	2007
Moderbolaget		
Avsättningar för pensioner	165	113
Summa avsättningar	**165**	**113**

Stockholms stad tecknar borgen för pensionsskulden.

Koncernen		
Avsättningar för pensioner	165	113
Avsättningar för uppskjuten skatt (se not 11)	170	58
Uppskjuten skatteskuld hänförlig förvärv dotterbolag	13	7
Summa avsättningar	**348**	**178**

Not 26. Långfristiga skulder

Mnkr	2008	2007
Fastighetslån från kreditinstitut < 5 år	-	17
Summa fastighetslån från kreditinstitut	**0**	**17**
Fastighetslån från Stockholms stad < 5 år	-	-
Summa fastighetslån från Stockholms stad	**-**	**-**
Totalt långfristiga skulder	**0**	**17**

Not 27. Ställda säkerheter

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

Not 28. Ansvarsförbindelser

Mnkr	2008	2007
Ansvarsbelopp Fastigo	2	2
Ansvarsbelopp ej erlagda lagfartsavgifter	4	4
Summa ansvarsförbindelser	**6**	**6**

Not 29. Skulder till koncernföretag

Mnkr	2008	2007
Dotterbolag	1	20
Stockholms stad	-	-
Skuld koncernkonto	4 665	7 882
Övriga koncernföretag	13	12
Summa skulder till koncernföretag	**4 679**	**7 914**

Not 30. Övriga skulder

Mnkr	2008	2007
Skulder förvaltningsuppdrag	20	21
Övriga skulder	45	49
Summa övriga skulder	**65**	**70**

Not 31. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mnkr	2008	2007
Upplupna räntekostnader	-	19
Upplupna semesterlöner	11	11
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	3	3
Upplupen avkastnings- och löneskatt	10	14
Förutbetalda hyresintäkter	152	144
Övriga upplupna kostnader	66	73
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**242**	**264**

Not 32. Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

Mnkr	2008	2007
Avskrivningar och upp- och nedskrivningar anläggningstillgångar	226	214
Kostnadsförda investeringar	-	2
Avsatt till pensioner och övriga avsättningar	52	24
Nettoresultat försäljning anläggningstillgångar	-2 610	-278
Förändring semesterlöneskuld	-	1
Förändring upplupen ränteskuld	-19	-61
Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	**-2 351**	**-98**

Not 33. Betald skatt

Mnkr	2008	2007
Aktuell skatt	-615	-131
Förändring skatteskulder	489	50
Summa betald skatt	**-126**	**-81**

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

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på bolagsstämman den 24 mars 2009 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 3 074 000 kronor (motsvarande 17,4 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 4 868 mnkr. I koncernen uppgår det egna kapitalet till 5 744 mnkr. Till detta kommer betydande övervärden i fastighetsbeståndet. Den långsiktiga resultatutvecklingen i koncernen ligger på mellan 180 och 200 mnkr per år. Styrelsen anser därför att det egna kapitalet i AB Stockholmshem och koncernen tillåter en utdelning av 3 074 000 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 3 074 000 kronor. Utdelningen skall betalas ut den 2 april 2009.

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL HOS MODERBOLAGET:

Balanserad vinst	2 189 727 398 kr
Årets resultat	1 606 420 635 kr
Summa	3 796 148 033 kr

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖRESLÅR ATT VINSTMEDLEN DISPONERAS SÅ:

att till aktieägarna utdelas	3 074 000 kr
att i ny räkning överföres	3 793 074 033 kr
Summa	3 796 148 033 kr

Stockholm den 12 mars 2009

Björn Ljung
Ordförande

Leif Rönngren
Vice ordförande

Ariane Bucquet

Rana Khosravi

Fredrik Lundin

Rickard Nygren

Birgitta Wahlman

Mikael de Faire
t f Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2009

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Aktiebolaget Stockholmshem Org.nr 556035-9555

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Aktiebolaget Stockholmshem för räkenskapsåret 2008. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 56-68. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 mars 2009

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i AB Stockholmshem Organisationsnummer 556035-9555

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2008. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning har utgått från de beslut bolagets ägare fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild granskningspromemoria 2009-02-17, som jag har godkänt och överlämnat till bolagets styrelse. Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Stockholm den 17 februari 2009

Bengt Leijon
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor

	Not	2008	2007	2006	2005	2004
RESULTATRÄKNING, mnkr						
Hyresintäkter		1 962	1 969	1 883	1 877	1 847
Övriga rörelseintäkter		47	24	27	27	30
Nettoomsättning		**2 009**	**1 993**	**1 910**	**1 904**	**1 877**
Drift		-828	-784	-777	-803	-766
Underhåll		-347	-368	-367	-320	-324
Markavgifter		-9	-7	-4	-4	-5
Fastighetsskatt		-50	-74	-88	-86	-77
Summa fastighetskostnader		**-1 234**	**-1 233**	**-1 236**	**-1 213**	**-1 172**
Driftnetto		**775**	**760**	**674**	**691**	**705**
Avskrivningar		-236	-217	-215	-240	-257
Bruttoresultat		**539**	**543**	**459**	**451**	**448**
Centrala adm- och försäljningskostnader		-88	-87	-75	-80	-81
Jämförelsestörande poster		2 572	255	1	6	21
Rörelseresultat		**3 023**	**711**	**385**	**377**	**388**
Finansnetto		-237	-267	-202	-189	-223
Resultat efter finansiella poster		**2 786**	**444**	**183**	**188**	**165**
BALANSRÄKNING, mnkr						
Anläggningstillgångar		11 728	11 916	11 158	10 186	9 562
Omsättningstillgångar		236	514	165	79	217
Summa tillgångar		**11 964**	**12 430**	**11 323**	**10 265**	**9 779**
Eget kapital		5 744	3 690	3 378	3 253	3 126
Långfristiga skulder		348	195	3 419	4 065	5 714
Kortfristiga skulder		5 872	8 545	4 526	2 947	939
Summa skulder och eget kapital		**11 964**	**12 430**	**11 323**	**10 265**	**9 779**
Synligt eget kapital	1	5 744	3 690	3 378	3 253	3 126
Substansvärde	2	19 322	20 269	17 269	15 584	13 204
Sysselsatt kapital	3	10 595	11 774	10 577	9 544	9 120
Totalt arbetande kapital	4	12 197	11 877	10 794	10 022	9 706
Räntebärande skulder		4 863	8 084	7 199	6 290	5 994
Fastigheternas bokförda värde	5	10 433	10 573	9 721	9 445	9 220
Fastigheternas taxeringsvärde	6	20 139	22 524	17 245	17 091	17 033
FASTIGHETSUPPGIFTER						
Antal lägenheter		29 237	32 082	31 221	30 850	30 794
Antal lokaler		3 478	3 692	3 667	3 609	3 669
Antal garage och bilplatser		11 974	13 967	13 692	13 803	14 182
Summa uthyrningsobjekt		**44 689**	**49 741**	**48 580**	**48 262**	**48 645**
Area bostäder, 1000-tal kvm		1 810	2 025	1 975	1 948	1 943
Area lokaler, 1000-tal kvm		220	238	257	255	266
Area garage, 1000-tal kvm		166	163	132	131	139
Summa area, 1000-tal kvm		**2 196**	**2 426**	**2 364**	**2 334**	**2 348**

	Not	2008	2007	2006	2005	2004
NYCKELTAL %						
Lönsamhet						
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader	7	7,4	7,2	6,9	7,3	7,6
Avkastning sysselsatt kapital	8	27,2	6,5	3,9	4,2	4,5
Avkastning synligt eget kapital	9	43,6	9,6	5,5	4,1	4,0
Avkastning totalt kapital	10	24,9	6,1	3,7	3,9	4,2
Riskbedömning						
Rörelsemarginal	11	26,8	27,2	24,0	23,7	23,9
Vinstmarginal	12	138,7	22,3	9,6	9,9	8,8
Vinstmarginal exkl räntebidrag	13	138,2	21,8	9,0	9,2	8,0
Omsättning hyresgäster	14	8,4	7,5	9,3	7,9	6,7
Uthyrningsgrad bostäder	15	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9
Uthyrningsgrad lokaler	16	96,4	96,1	95,9	95,2	95,6
Hyresförluster	17	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Räntetäckningsgrad	18	11,9	2,6	1,9	1,9	1,7
Räntebidragsexponering	19	0,4	0,5	0,6	0,7	0,7
Kapital och finansiering						
Synlig soliditet	20	48,0	29,7	29,8	31,7	32,0
Justerad soliditet	21	62,7	57,2	56,4	56,9	55,5
Skuldsättningsgrad	22	0,8	2,2	2,1	1,9	1,9
Skuldränta	23	3,9	3,6	3,2	3,3	4,0
Bruttoinvesteringar, mnkr		1 390	1 314	1 194	944	680
Kassaflöde, mnkr	24	319	269	329	418	322
Självfinansieringsgrad	25	0,2	0,2	0,3	0,4	0,5
Förvaltning						
Medelhyra bostäder, kr/kvm	26	946	893	863	847	826
Drift- och underhållskostnad kr/kvm	27	538	514	517	509	493
Markavgift och fastighetsskatt, kr/kvm	28	29	36	41	41	37
Central adm. och försäljningskostnad, kr/kvm	29	40	39	34	36	37
Driftnetto, kr/kvm	30	382	336	302	314	319
Personal						
Medelantalet anställda		306	323	333	336	336
Löner och ersättningar personal, mnkr		125,6	119,8	119,8	119,4	111,0

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 28%.
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 efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.
9 Resultat efter skatt inkl 72% av bokslutsdispositioner i procent av genomsnittligt eget kapital.
10 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.
11 Resultat efter avskrivningar i procent av nettoomsättning.
12 Resultat efter finansnetto i procent av nettoomsättning
13 Resultat efter finansnetto exkl räntebidrag i procent av nettoomsättning.
14 Omsättning hyresgäster exkl. intern omsättning.
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 Räntebidrag i procent av nettoomsättning.
20 Eget kapital i procent av balansomslutningen.
21 Redovisat eget kapital och övervärde med avdrag för uppskjuten skatt 28% i procent av balansomslutning inkl övervärde.
22 Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
23 Räntekostnader i procent av genomsnittliga räntebärande skulder.
24 Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar.
25 Kassaflöde före investeringar dividerat med investeringar.
26 Totalhyra inkl permanenta tillägg per 01-01 respektive år (moderbolaget).
27 Drift- och underhållskostnader delat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler (moderbolaget).
28 Markavgifter och fastighetsskatt delat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler (moderbolaget).
29 Centrala administrations- och försäljningskostnader delat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler (moderbolaget).
30 Driftnetto delat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler (moderbolaget).