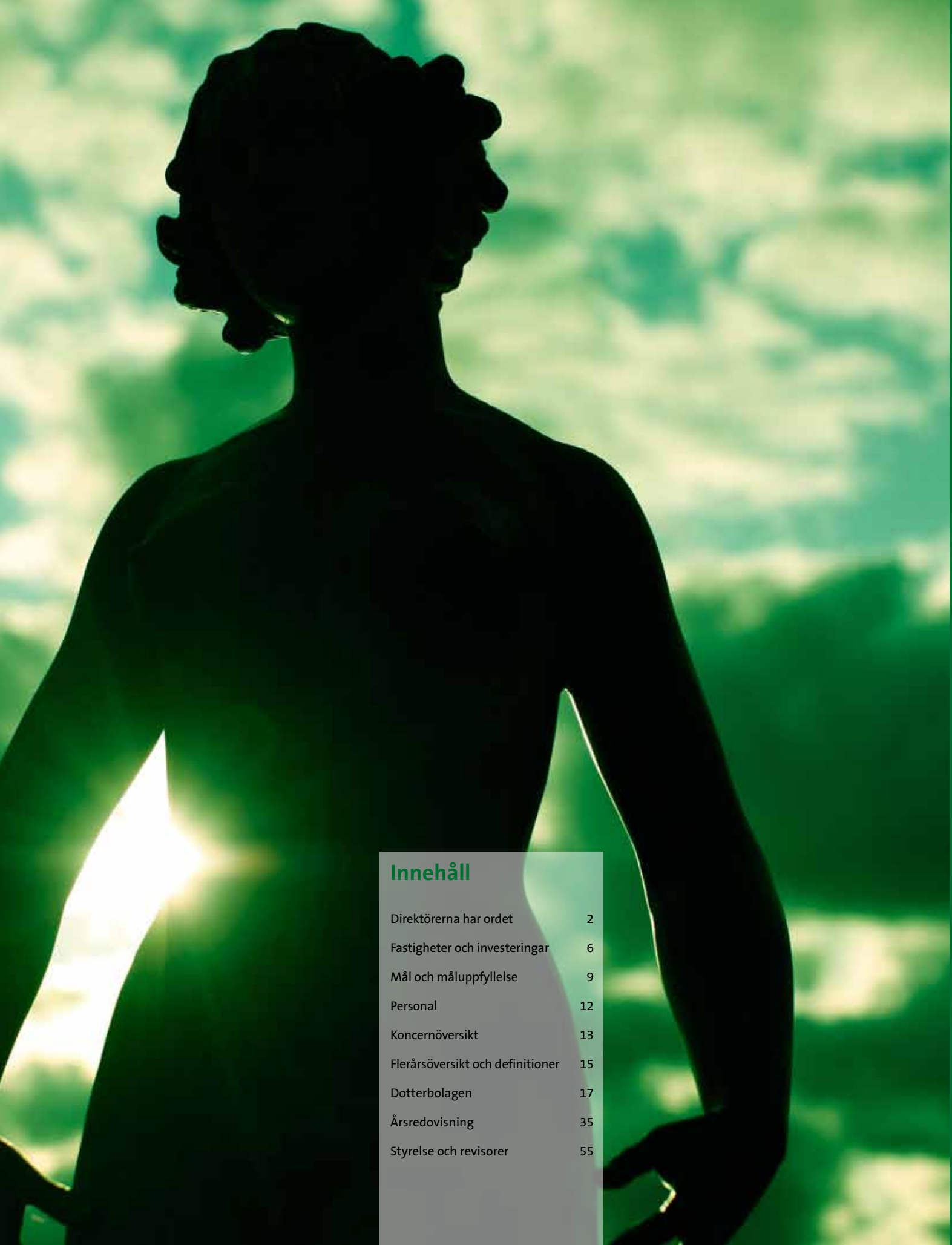


ÅRSREDOVISNING 2009

STOCKHOLMS STADSHUS AB

Korrektur
Tillhör ärende 3,
bilaga 11





Innehåll

Direktörerna har ordet	2
Fastigheter och investeringar	6
Mål och måluppfyllelse	9
Personal	12
Koncernöversikt	13
Flerårsöversikt och definitioner	15
Dotterbolagen	17
Årsredovisning	35
Styrelse och revisorer	55

*Stadens bolag bidrar alla, på olika sätt, till en grön stad.
Grön för miljön. Grön för människorna. Och grön för
företagen. Vision 2030 ska få vår stad att spira.*

2009 har, trots den internationella lågkonjunkturen, varit ett framgångsrikt år för Stockholm. Stimulanspaketet, Stimulans för Stockholm, är ett viktigt led i arbetet för att lokalt bromsa effekterna av lågkonjunkturen. Staden tidigarelägger investeringar i nyproduktion av bostäder, infrastruktur samt klimatsmarta upprustningar av miljonprogramsområden, skolor och äldreboende om 20 miljarder kronor för perioden 2009–2013.

Stadens bolag bidrar i hög grad till en stark och solid ekonomi, med verksamheter som levererar god service till medborgarna; priser som Sveriges Kvalitetskommun 2009, Europas första Miljöhuvudstad 2010 samt världens IT-smartaste stad – Intelligent Community of the Year – visar att vi gemensamt uppfyller väsentliga mål. Vi har en stad som vi kan vara stolta över. Vi ser fram emot det fortsatta arbetet med att tillsammans uppnå ett Stockholm i världsklass!

Detta är Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB är sedan 1991 moderbolag i en koncern som består av 17 aktiva dotterbolag. Mer än hälften av bolagen har i sin tur egna dotterbolag – underkoncerner. Stockholms Stadshus AB ägs av Stockholms stad och fungerar som en sammanhållande funktion för stadens aktiebolag. Tillsammans med stadens förvaltningar utgör dessa den samlade koncernen.

Bolagen bedriver kommunal verksamhet genom att erbjuda och leverera service och tjänster åt stadens invånare; alltifrån bostäder, vattenförsörjning, skolbyggnader, hamnanläggningar och parkeringsverksamhet till turistinformation och kulturutbud. Från sidan 17 kan du läsa mer om varje dotterbolag.

Kommunfullmäktige i Stockholms stad har för bolagen delegerat den operativa ägardialogen till en

koncernstyrelse där Stockholms politiska majoritet och opposition är representerad. Koncernledningen, moderbolaget Stockholms Stadshus AB, ansvarar för koncernens övergripande utveckling. Viktiga uppgifter är styrning och strategisk planering som innebär att de ekonomiska och finansiella resurserna används på ett optimalt sätt.

Kommunala bolag styrs av fler lagar än privata och publika bolag; de berörs av aktiebolagslagen, kommunallagen, offentlighets- och sekretesslagen, arkivlagen och lagen om offentlig upphandling. Vissa bolag omfattas även av annan lagstiftning, till exempel VA-lagen och Försäkringsavtalslagen. Från sidan 13 kan du läsa mer om kommunala bolag och koncernen.

Stimulans för Stockholm

Stockholms Stadshus AB har som moderbolag ett sammanhållande ansvar för merparten av Stockholms stads aktiebolag. I detta ligger styrning och uppföljning av dotterbolagens verksamheter utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål och direktiv. Vd Irene Lundquist Svenonius och vice vd Per Blomstrand ser tillbaka på ett år med kraftfulla stimulansåtgärder och en historiskt mycket hög investeringsnivå.

Våren 2009 reviderade kommunfullmäktige ägardirektiven och budgeten för koncernen Stockholms Stadshus AB. Beslutet var en konsekvens av det stimulanspaket, "Stimulans för Stockholm", som presenterades under senhösten 2008. Syftet var att stärka Stockholmsregionens ekonomiska utveckling och arbetsmarknad i det bekymmersamma konjunkturläge som uppstått. Stadens starka finansiella ställning och välskötta ekonomi gjorde denna satsning möjlig.

Stimulans för Stockholm innebär att staden under fem år satsar 20 miljarder kronor. Pengarna används främst till investeringar i ett utökat bostadsbyggande och intensifierade åtgärder för det eftersatta underhållet i miljonprogramområden. De bolag som tillsammans genomför insatserna är Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder, Micasa Fastigheter, Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och Stockholm Parkering. Dessa bolag har mycket snabbt startat upp stimulansåtgärder motsvarande cirka 2 miljarder kronor under 2009.

Cirka 30 procent av åtgärderna består av miljö- och energieffektiviseringsåtgärder. Nyproduktion och upprustning står för cirka 25 procent vardera. Återstående åtgärder

avser bland annat satsningar på förbättrad trygghet och säkerhet i form av passersystem och förbättrad belysning. SISAB har genomfört flera projekt som syftar till att utveckla inomhusmiljön i ett antal skolor, bland annat genom byte av ventilationssystem och fuktproblem som åtgärdats. Vidare har SISAB genomfört energieffektiviseringsåtgärder som medfört att bolaget överträffat satta mål kring minskad energiförbrukning. Stockholm Parkering har under året rustat och genomfört energieffektiviserings- och trygghetsåtgärder i 18 anläggningar.

Micasa Fastigheter fortsatte upprustningsarbetet i det så kallade Äldrelyftet, som startades under 2008. Genom Stimulans för Stockholm har bolaget kunnat tidigarelägga vissa åtgärder, bland annat ett omfattande energieffektiviseringsprojekt. Under året påbörjades en omstrukturering av vissa fastigheter som lämpar sig särskilt väl för trygghetsboenden. Totalt investeras cirka 1,5 miljarder kronor i underhåll och utveckling av boenden för äldre.

Ett intensivt utvecklingsarbete

En politiskt prioriterad uppgift är att hålla fortsatt högt tempo i bostadsbyggandet. Sedan 2006 har de kommunala bostadsbolagen byggt eller påbörjat cirka 5 300 lägenheter, varav cirka 1 300 under 2009. Totalt innehåller bostadsbolagens projektportföljer för närvarande omkring 6 000 lägenheter.

Förmedlingen av nyproduktionen är en fortsatt stor utmaning för Stockholms Stads Bostadsförmedling AB. Under året förmedlades omkring 8 500 lägenheter till bostadskön, vilket är nära 2006 års rekord på 8 900 lägenheter. Antalet köande



Irene Lundquist Svenonius, VD

fortsatte att öka med cirka 30 000 till 287 000 personer. Antalet inlämnade och förmedlade lägenheter har ökat från cirka 2 400 till omkring 3 500. Förklaringen till detta är en kraftig ökning av antalet inlämnade lägenheter från privata fastighetsägare, från 171 (2008) till 446 lägenheter, samt ökad nyproduktion.

Bostadsförmedlingen har utvecklat sin service och sina tjänster gentemot fastighetsägarna, med påtagligt resultat. Under 2009 togs ett viktigt steg i och med att fastighetsägare fick möjlighet att direkt i sina verksamhetssystem lämna lägenheter och ta emot hyresgästförslag. Från den 1 januari 2010 har Bostadsförmedlingen även övertagit internköerna och förmedlingsverksamheten från bostadsbolagen.

Arbetet med att utveckla Globenområdet fortsätter. Kommunfullmäktige i Stockholms stad fattade den 14 december 2009 ett genomförandebeslut om att bygga Stockholmsarenan för drygt 30 000 personer i områdets södra del. Arenan beräknas vara klar kring årsskiftet 2012/2013. Detaljplanearbete pågår, avtal har slutits med entreprenör för projektet och vissa förberedande anläggningsarbeten har påbörjats.

Stockholms Stads Parkerings AB kommer att äga och driva garageanläggningen som byggs under arenan. En överenskommelse har också träffats med det amerikanska bolaget Anschutz Entertainment Group (AEG) om att hyra, driva och sköta anläggningar. AEG sköter redan idag de befintliga Globenarenorna och är en internationell aktör som med sin breda erfarenhet och kompetens kan bidra till att utveckla arenorna och stärka Stockholm som evenemangstad.



Per Blomstrand, vice VD

Framtidssatsningar

Bostadsbolagen har under året fortsatt arbetet med Järvalyftet. Järvalyftet är en långsiktig investering som ska förbättra levnadsvillkoren och skapa en positiv social och ekonomisk utveckling i stadsdelarna kring Järvalyftet genom medverkan från boende och andra parter. Bostadsbolagen arbetar för att öka attraktiviteten och tryggheten i området. Projektet ska fungera som förebild för andra områden och ett liknande arbete med att bli förstärka förvaltningsorganisationen har startats av Stockholms hem i söderort.

S:t Erik Markutveckling har fortsatt omvandlingen av Bryggeriet i Bromma till en kommersiell centrumanläggning. Området vidareutvecklas för att senare enligt plan bebyggas med bland annat bostäder. Bolaget har också förvärvat tre fastigheter inför den utveckling som planeras i Globen/Slakthusområdet, enligt Vision Söderstaden och det beslut som kommunfullmäktige väntas fatta våren 2010.

Kommunfullmäktige har fattat beslut om att bygga en ny hamn i Norvik. Enligt planerna ska hamnen opereras av Hutchison Port Holdings (HPH), som är en professionell aktör på den internationella marknaden. Miljöödomstolen meddelade dock i slutet av året att man inte tillstyrker projektet. Domen har överklagats. Kom-

munfullmäktige har också fattat ett inriktningsbeslut om uppförande av den så kallade Värtapiren som ska möjliggöra en ny kryssningsterminal i Värtahamnen. Inom kort väntas ett slutligt genomförandebeslut för projektet. Även när det gäller utbyggnaden av Värtapiren har miljöödomstolen, i början av 2010, fattat beslut om att inte tillstyrka utbyggnaden. Domen kommer att överklagas.



Stockholms Hamn ansvarade för ett så kallat stop-over i segeltävlingen Volvo Ocean Race som genomfördes i Stockholm under sommaren 2009. Arrangemanget blev en succé med nära en miljon besökare och de ekonomiska spridningseffekterna beräknas uppgå till 320 miljoner kronor.

Stockholm Vatten färdigställde under året de nya vattenledningarna till Nynäshamn och Strängnäs. Det betyder att vattenförsörjningen till båda dessa städer nu är tryggad.

Strukturarbete och renodling

Staden erbjuder hyresgäster i allmännyttan möjlighet att friköpa de fastigheter de bor i och ombilda dem till bostadsrätter. Fram till utgången av 2009 hade cirka 43 000 hyresgäster i uppemot 700 bostadsrättsföreningar anmält intresse för detta. Den övervägande delen av intresseanmälningarna avser fastigheter i när- eller ytterförort. Finanskrisen skapade under hösten 2008 en viss osäkerhet kring hur bostadsrättsomvandlingen skulle komma att utvecklas, men efter en viss stabilisering ökade antalet tillträden från och med våren 2009. Totalt har cirka 18 500 lägenheter sålts sedan hösten 2006, varav cirka 10 000 under år 2009.

Moderbolaget har i uppdrag att bedriva en aktiv fastighetsförvaltning och genomföra strategiska transaktioner när så bedöms lämpligt. Detta kan innebära försäljning av beståndsfastigheter i områden där allmännyttan är överrepresenterad, förvärv av fastigheter i mer attraktiva områden där allmännyttan är svagt representerad

eller förvärv av projektfastigheter i syfte att tidigare-lägga nyproduktion.

Under 2009 genomfördes ett antal fastighetsaffärer med en sådan inriktning. Sammantaget sålde bolagen cirka 800 lägenheter, främst i en affär med Primula Byggnads AB. I denna affär förvärvades samtidigt cirka 360 lägenheter i attraktiva lägen. Därutöver förvärvades cirka 790 lägenheter i ett antal affärer som Stockholms-hem respektive Familjebostäder gjorde med JM Byggnads AB, BTH Bygg AB och SBC Bo.

Under 2009 övertog Familjebostäder cirka 4 000 lägenheter från Svenska Bostäders fastighetsbestånd i Farsta. På detta sätt kan upprustningsåtgärder i området tidigareläggas samtidigt som de båda bolagens fastighetsbestånd samlas geografiskt.

Stockholm Vatten startade under 2008 ett fordons-gasbolag. Under 2009 har Stockholm Vattens anläggningar för gasproduktion samlats i detta fordonsgasbolag som har byggts upp och formerats för att kunna säljas. Mot slutet av året träffades en överenskommelse om förvärv med Scandinavian Biogas Fuels International AB. Kommunfullmäktige kommer att ta ställning till överenskommelsen i början av 2010.

Under år 2007 bildades ett särskilt bolag, Stockholms Stuveri och Bemanning AB, för Stockholm Hamns stuveriverksamhet. Under hösten 2009 träffades en överenskommelse med Logistikentreprenader i Sverige AB om förvärv av bolaget. Även denna överenskommelse ska kommunfullmäktige ta ställning till under våren 2010.



Snabbare upprustning för en bättre miljö

Stockholms Stadshus AB är en av Sveriges största fastighetsägare, räknat i såväl storlek som fastighetsvärdet. Koncernens fastighetsinnehav omfattar cirka 11,5 miljoner m² uthyrningsbar yta till ett bedömt värde av cirka 100 miljarder kronor. Målet är att fastighetsbeståndet ska renodlas och effektiviseras för stadens kärnverksamheter. Det ska förvaltas och utvecklas för att möta stockholmarnas nuvarande behov och den framtida expansion av Stockholm som stadens Vision 2030 anger.

Upprustning tidigare än planerat

Stadens fastigheter genomgår för närvarande en omfattande upprustning. Stimulans för Stockholm, som innebär att staden under fem år satsar 20 miljarder kronor, har gjort det möjligt att minska energiförbrukningen och förbättra miljön för stockholmarna snabbare än vad som tidigare planerats. Av tillskottet på cirka två miljarder under 2009 användes ca 30 procent till åtgärder för energieffektivisering och ca 25 procent vardera till upprustning respektive nyproduktion. Återstående del, om cirka 20 procent, användes till bl a olika trygghetsåtgärder som förbättrad belysning.

Bostäder

Stockholms stads mål är att det byggs cirka 15 000 nya bostäder under mandatperioden. Bostadsbolagen bidrar starkt till denna produktion. Genom Stimulans för Stockholm har målet höjts med ytterligare 1 000 lägenheter per år 2009–2013. Under 2009 påbörjade bolagen cirka 1 300 lägenheter i bl a Västra Kungsholmen, Liljeholmen, Räcksta, Kista, Rågsved, Tensta, Sköndal, Bandhagen. Samtidigt färdigställdes cirka 1 060 lägenheter i bl a Vällingby, Hammarbyhöjden, Dalen, Gärdet, Årsta, Stureby, Liljeholmen och Aspudden.

År 2009 har präglats av omfattande upprustning och nyproduktion men även av omstruktureringar genom bl a försäljningar och överföring av lägenheter mellan bostadsbolagen. Bl a så fördes cirka 4 000 lägenheter över från Svenska Bostäder i Farsta till Familjebostäder för att åstadkomma ökad geografisk koncentration och ett jämnare underhåll.

Bostadsbolagen sålde cirka 800 lägenheter i områden där stadens bolag är dominerande. Samtidigt förvärvade de fastigheter med sammanlagt cirka 1 150 lägenheter, varav ungefär 790 i bostadsprojekt.

Fastighetsbeståndet 2009

Användning	Area (m ²)	Antal lgh/lok (st)	Bokfört värde (mnkr)	Verkligt värde* (mnkr)	Hysesint -09 (mnkr)
Bostäder	6 021 834	93 674	33 442	81 822	6 220
Lokaler	4 593 209	4 334	10 823	21 976	2 456
Butiker	216 939	1 534	1 243	3 148	252
Övrigt (ateljéer, hantverk, paviljonger, P-platser, m.m.)	649 614	21 736	2 568	7 541	495
Totalt exkl mark	11 481 596	121 278	48 076	114 487	9 423

* Normalt marknadsvärde



Staden erbjuder hyresgäster i allmännyttan möjlighet att friköpa de fastigheter de bor i och ombilda dem till bostadsrätter. Under år 2009 valde omkring 10 000 lägenhetsinnehavare att köpa sina lägenheter.

Bostadsbolagen har fortsatt projektet Järvalyftet, med syfte att öka attraktiviteten och tryggheten i området. Projektet ska fungera som förebild för andra områden och ett liknade arbete med att bli förstärka förvaltningsorganisationen har startats av Stockholms hem i söderort.

Lokaler

Den 14 december 2009 tog kommunfullmäktige beslut om att uppföra Stockholmsarenan, söder om Globen. Den nya arenan skall inrymma 30 000–45 000 åskådare och beräknas stå klar vid årsskiftet 2012/2013.

S:t Erik Markutveckling har under året förvärvat tre fastigheter inför den utveckling som planeras i Globen/Slakthusområdet, enligt vision Söderstaden och det beslut som kommunfullmäktige väntas fatta under våren. Bolaget har även fortsatt omvandlingen av Bryggeriet i Bromma till en kommersiell centrumanläggning.

Området vidareutvecklas för att senare enligt plan bebyggas med bland annat bostäder.

Under året har Stockholm Globe Arena fastigheter investerat i en ny TV-studio för hyresgästen och evenemangsbolaget, Stockholm Globe Arena. Likaså påbörjades monteringen av SkyView, gondolerna som ska ta besökare upp till Globens tak. Invigning av SkyView sker i februari 2010.

Skolor

Under året har Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) genomfört ny- och ombyggnationer av ett antal skolor, bl a Smedshagsskolan i Vällingby, S:t Eriks gymnasium, Södra Ängby och Beckomberga.

Stimulans för Stockholm har inneburit att ett antal angelägna inomhusmiljö- och energisparåtgärder kunnat tidigareläggas. Fuktproblem i ett antal skolor och förskolor åtgärdades, vilket innebär påtagliga förbättringar av inomhusmiljön. Vidare har man bl a renoverat fönster samt bytt ut eller förbättrat ventilationsanläggningar. Oljeuppvärmning och takvärme byttes också ut på flera förskolor.

Bruttoinvesteringar 2009

	Mnkr	% andel
Fastigheter och anläggningar		
Bostadsinvesteringar	5 607	79 %
Svenska Bostäder, Stockholms hem, Familjebostäder och Micasa		
Infrastruktur/verksamhetslokaler	1 505	21 %
Stockholms Hamnar, Stockholm Parkering, Stokab, Stockholm Vatten, SISAB, SGA Fastigheter, S:t Erik Markutveckling		
Totalt	7 112	100 %



Äldreboende

Micasa Fastigheter genomför en omfattande upprustning inom det sk Äldrelyftet. Under året kunde satsningarna förstärkas genom Stimulans för Stockholm. Totalt investeras bortemot 1,5 miljarder kronor i ombyggnad och underhåll. Bl a planeras ett tiotal nya Trygghetsboenden genom utveckling av befintliga fastigheter. Bolaget har också påbörjat ombyggnader till gruppboende. Micasa genomför även ett omfattande energieffektiviseringsprojekt, med målsättningen att minska energiförbrukningen med 30 procent. Genom Stimulans för Stockholm har projektet kunnat utökas och snabbas upp, genom ett tillskott med cirka 50 miljoner kronor. På motsvarande sätt kunde åtgärderna för det eftersatta underhållet utökas genom ett tillskott på 110 miljoner kronor, detta utöver redan planerade 70 miljoner kronor.

Hamn

En utdragen miljöprövning har försenat hamnprojektet Norvik och Värtapiren. Stockholms Hamns investeringar under året är bl a renoveringen av Stora Tullhuset, där diskussioner förs med olika verksamheter och kontorshyresgäster, VA-ledningsarbeten i Frihamnspiren, hyresgäst Anpassningar i hamnområdet samt pumpstation för svart/gråvatten. Dessutom byggdes en fjärrvärmean-

slutning i Frihamnen som gjort att användningen av fossila bränslen för uppvärmningen av hus har minskat

med 90 procent. Under året har även arbetet med upprustningen av Norrmälarstrand fortsatt. Vidare har genomgripande renovering av Strömkajen startat under 2009.

Planering av en modernisering av hamnen i Kapellskär har pågått under en längre tid. Beslut om utbyggnaden av Kapellskär kommer enligt plan att fattas under 2010.

Parkering

Året har präglats av omfattande energieffektiviserings- och upprustningsarbete i Stockholms Parkerings anläggningar. Stimulans för Stockholm gjorde det möjligt att åtgärda 18 anläggningar och under året Q-märktes ytterligare 11 anläggningar. Därmed finns det nu 52 anläggningar som är Q-märkta, dvs de är belysta och har bl a passersystem som medför att de ska upplevas som trygga och säkra att parkera i. Stockholms Parkerings utbyggnad av garageanläggningar fortsatte under 2009 genom arbetet med Högalidsgaraget. Detaljplaneprocesser och utredningar för ytterligare garage med drygt 1 000 garageplatser pågår. Vidare färdigställdes parkeringshuset vid Kungsbron och Vartofta på Södermalm under året.

Åtgärder genomförda 2009 inom ramen för Stimulans för Stockholm

	Mnkr	% andel
Åtgärder		
Trygghetsskapande åtgärder	191	10 %
Energieffektiviserande åtgärder	638	34 %
Upprustning/standardhöjande åtgärder	483	26 %
Övrigt	100	5 %
Nyproduktion	460	25 %
Totalt	1 872	100 %

Stimulanspaket bidrog till snabbare genomförande av målen

Under mandatperioden har tre övergripande inriktningsmål – dvs vilka effekter för medborgarna som staden vill uppnå med sitt arbete – lagts fast för stadens verksamheter:

- › Stockholm ska vara en attraktiv, trygg och växande stad för boende, företagande och besök.
- › Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras.
- › Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva.

Här redovisas exempel från bolagens arbete för att bidra till inriktningsmålen under 2009. En fullständig redovisning av bolagens måluppfyllelse återfinns i en bilaga till koncernens bokslut, som kan beställas hos koncernledningen.

Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad

Stockholm fortsätter att stärka sin attraktionskraft. Trots den internationella krisen skapas nya jobb och ökad sysselsättning i Stockholm. Stockholms dragningskraft avspeglas bland annat i befolkningsstatistiken. Under år 2009 passerade Stockholmsregionen 2 miljoner invånare och växer nu med 36 000 invånare per år.

Stockholm avancerade under året, från plats 14 till plats 7, på Congress & Convention Association International rankinglista över världens kongressstäder. Stockholm korades under 2009 av tidningen Fokus till den bästa kommunen i Sverige för nya företag. Vidare utsågs Stockholm till Sveriges Kvalitetskommun 2009, Europas första Miljöhuvudstad 2010 samt världens IT-smartaste stad – Intelligent Community of the Year.

Ett av stadens mål är att 15 000 nya lägenheter ska byggas under mandatperioden 2006–2010. Stadens tre

bostadsbolag har i uppdrag att bidra med 6 000 av dessa. Bolagen påbörjade under 2009 cirka 1 300 lägenheter och har sedan 2006 påbörjat 5 300 lägenheter. Stimulans för Stockholm innebar att målet för nyproduktionen höjdes med ytterligare 1 000 lägenheter per år, under 2009–2013. Målet uppnåddes inte helt pga att detaljplaneprocesserna för vissa projekt blev förskjutna, men förutsättningarna för framtida måluppfyllelsen har förbättrats genom förvärv av ett antal bostadsprojekt under 2009.

Genom Stimulans för Stockholm har upprustningsåtgärder och nyproduktion för cirka 2 miljarder kronor kunnat tidigareläggas 2009. I detta ingår även åtgärder för energieffektivisering och ökad boendetrygghet. Bostadsbolagen var fortsatt engagerade i Järvalyftet och satsningen på söderort med omfattande upprustning och förstärkt förvaltning i dialog med de boende.

Hela 293 kryssningsfartyg och 12,1 miljoner passage-rare anlöpte till Stockholms Hamnar under året, vilket i båda fallen är en ökning jämfört med året dessförinnan.

Stadsteatern tog under året emot 519 000 besökare, Parkteatern inräknad. Biljettintäkter på 55,2 miljoner kronor blev ännu ett rekord i teaterns historia. Beläggningen på 92,5 procent var den näst bästa efter rekordåret 2006.

Stockholm Business Region sålde 306 000 exemplar av Stockholmskortet, vilket är en ökning med 24 000 kort jämfört med år 2008. Antalet gästnätter ligger kvar på samma höga nivå som 2008, trots den finansiella krisens påverkan i början av år 2009.

Stockholm Parkering Q-märkte under 2009 ytterligare 11 garage, vilket innebär att de bedöms trygga och säkra för besökare.



Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Processen att omvandla hyreslägenheter till bostadsrätter fortsatte under året. Under åren 2006–2009 har cirka 43 000 hyresgäster anmält intresse för ombildning till bostadsrätt. Från och med våren 2009 har antalet tillträden ökat och totalt har cirka 18 500 lägenheter sålts sedan hösten 2006, varav cirka 10 000 under år 2009.

Micasa fortsatte om- och tillbyggnaden av stadens vård- och omsorgsboende så att dessa ska vara moderna, tillgängliga och trygga. Trygghetsinventeringen fortgår och åtgärder för att förbättra tillgängligheten har intensifierats bland annat genom satsningen på Äldrelyftet och Stimulans för Stockholm.

SISAB bedömer sig klara målet hundra procent godkända OVK, funktionskontrollerade ventilationssystem, 2010 och under året åtgärdades fuktproblem i flera skolor och förskolor.

Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Stockholms Stadshus AB har som moderbolag uppdraget att bedriva en aktiv fastighetsförvaltning. Det kan bland annat innebära försäljning i områden där allmännyttan är överrepresenterad och förvärv i områden där allmännyttan är svagt representerad. Under 2009 sålde bolagen cirka 800 lägenheter samtidigt som de förvärvade cirka 360 lägenheter i attraktiva lägen. Därutöver inköptes

projektfastigheter med sammanlagt cirka 790 lägenheter genom ett antal affärer. I en omstrukturering övertog Familjebostäder cirka 4 000 lägenheter i Farsta från Svenska Bostäder. Syftet är att få till stånd en snabbare upprustning i området och samla de båda bolagens fastighetsbestånd geografiskt.

Samtliga fastighetsbolag genomförde omfattande energieffektiviseringsåtgärder med en bedömd energibesparing på 20–30 procent.

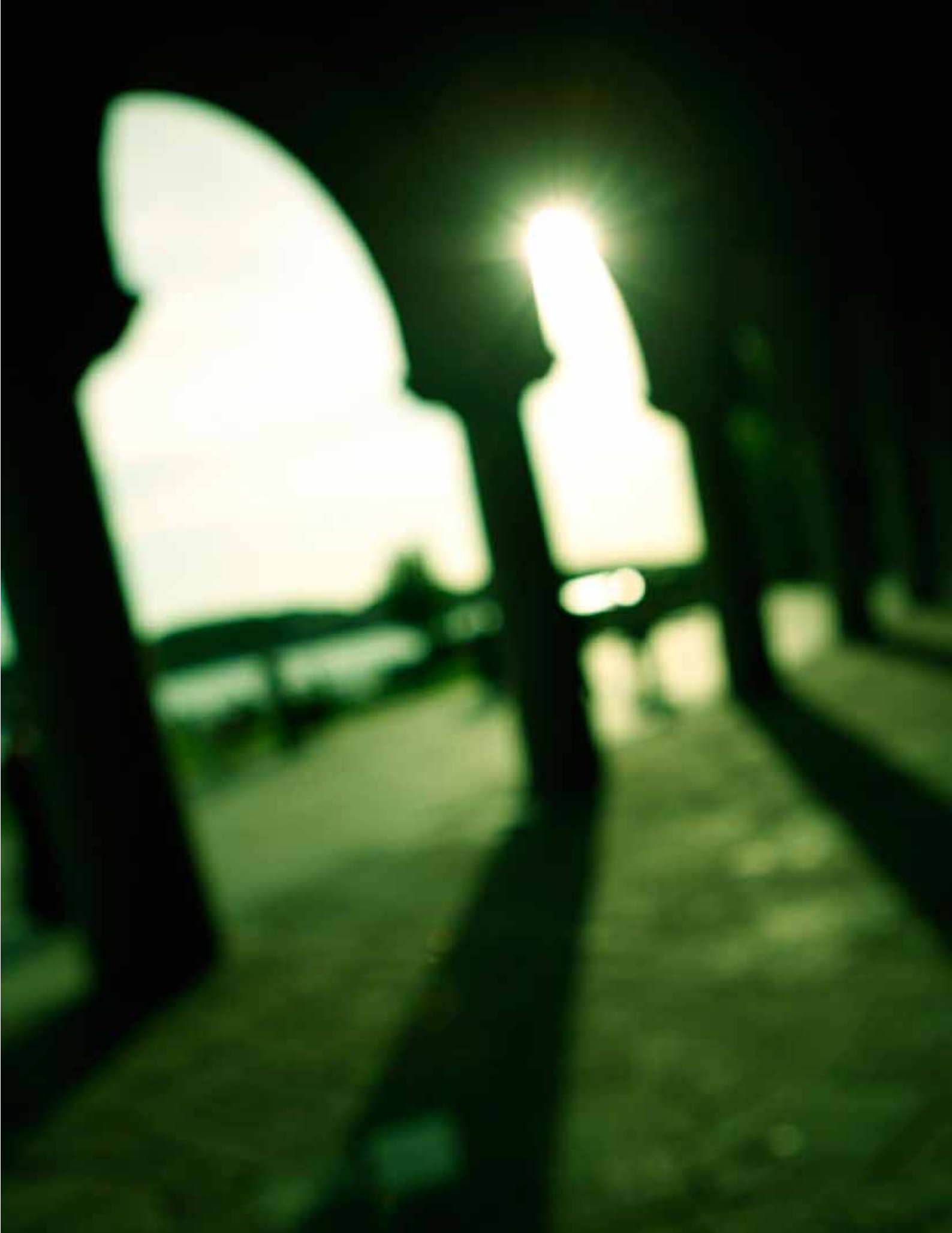
Stockholm Vatten fortsatte att fokusera på kärnverksamheten genom att omforma utvecklingsbolaget till ett rent fordonsgasbolag. Kommunfullmäktige förväntas fatta beslut om en försäljning under början av 2010.

SISAB har i samarbete med S:t Erik Försäkring fortsatt arbetet med skadeförebyggande åtgärder, vilket resulterat i att kostnaderna för glaskross, klotter och yttre skadegörelse minskade med drygt 14 procent.

S:t Erik Livförsäkring slutförde under året försäkringen av koncernbolagens gamla åtagande, vilket innebär att samtliga berörda bolag i koncernen nu är försäkrade.

Huvuddelen av bolagen redovisar minskad sjukfrånvaro. Samtliga bolag har en sjukfrånvaro som är lägre än kommunfullmäktiges mål på 5 %.

Vidare har arbetet med att effektivisera processerna (sk Lean Enterprise) inom Stockholm Vatten fortsatt under 2009. Vid utgången av 2010 beräknas Lean Enterprise vara en naturlig del av arbetet i hela organisationen.



En frisk och kompetent organisation

Bolagen satsade under året på kompetenshöjande insatser för att behålla medarbetarnas höga kunskapsnivå, men även för att utveckla kompetensen inom en rad områden. Flera bolag har utvecklat verktyg för att lättare kunna göra kunskapsinventeringar och därmed få en tydligare bild av sin samlade kompetens. Av den avsatta budgeten för kompetensutveckling 2009 användes närmare 90 procent. Samtidigt fortsatte bolagens aktiva arbete med hälsa och friskvård för att skapa en långsiktigt positiv hälsoutveckling med låg sjukfrånvaro.

Fortsatt låg sjukfrånvaro

Bolagen fortsätter arbetet med att reducera sjukfrånvaron och hålla den på en låg nivå. Detta görs genom en långsiktig och konsekvent satsning på hälsofrämjande friskvård, arbetsmiljöfrågor och tidiga rehabiliteringsinsatser, tillsammans med regelbunden uppföljning av sjukfrånvarostatistik. Fokus ligger på att få ner långtidssjukfrånvaron (60 dagar eller mer).

Den totala sjukfrånvaron minskade med 0,2 procent och var vid slutet av 2009 nere i 3,4 procent. Männen sjukfrånvaro var 3 procent att jämföra med kvinnornas 4 procent. Jämfört med föregående år låg männens sjukfrånvaro på samma nivå, medan kvinnornas sjukfrånvaro har sjunkit med några tiondelars procentenheter. Andelen

korttidssjukskrivna (2–14 dagar) låg på 37 procent och andelen långtidssjukskrivna (60 dagar eller mer) sjönk jämfört med 2008. Sjukfrånvaron är tämligen jämt fördelad över åldersgrupperna.

Få personalförändringar

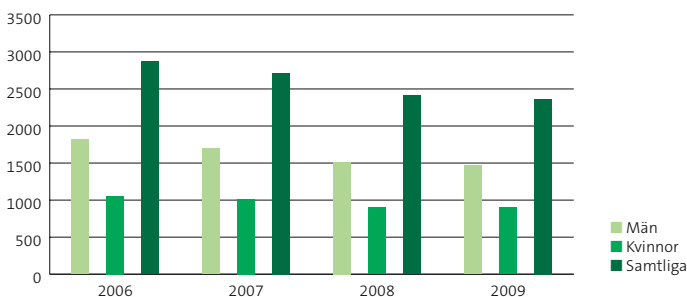
I december 2009 var 2 366 personer tillsvidareanställda i koncernen. Detta är en minskning med 47 personer, jämfört med samma tid 2008. Medelantalet anställda 2009 var 2 533, vilket är en minskning med 35, jämfört med december 2008.

Under 2009 var personalförändringarna relativt små. Familjebostäder tog över en verksamhet från Svenska Bostäder som berörde 24 personer. Av bolagens anställda har 8 procent slutat under året och 7 procent börjat.

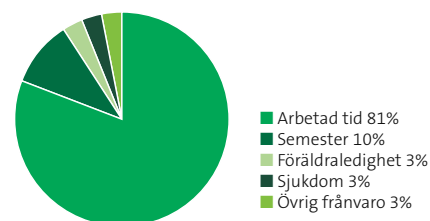
Av de anställda i bolagen var 38 procent kvinnor (37 procent 2008). Bland de tillsvidareanställda är 17 procent mellan 55 och 59 år. Nästan lika många, 16 procent, är mellan 50 och 54 år. Flest kvinnor finns i åldersgruppen 35–39 år medan de flesta män finns i gruppen 50–59 år. Andelen anställda under 35 år är oförändrat 10 procent.

Hälften av koncernens medarbetare är anställda i fastighets- och byggbolag, 32 procent i infrastrukturbolag och resterande i övriga bolag.

Totalt antal anställda (tillsvidareanställda) 2006–2009



Tidsanvändning totalt 2009



Koncernöversikt

Stockholms Stadshus AB är sedan 1991 moderbolag i en koncern som består av 17 aktiva dotterbolag. Mer än hälften av bolagen har i sin tur egna dotterbolag – underkoncerner. Stockholms Stadshus AB ägs av Stockholms stad och fungerar som en sammanhållande funktion för stadens aktiebolag.

Kommunfullmäktige i Stockholms stad (KF) fastställer bolagens bolagsordningar och därmed det kommunala ändamålet med bolagens verksamheter. Bolagsordningen får inte ändras utan KF:s medgivande. KF ska även ta ställning till beslut som är av principiell karaktär eller av större vikt; tex bolagsförsäljningar eller bildande av bolag. KF väljer samtliga ledamöter i de kommunala bolagens styrelser, om inte lagstiftningen anger andra former eller om bolaget inte är helägt av staden. Bolagens styrelser och verkställande ledningar har det operativa ansvaret för att KF:s beslut verkställs.

Årsstämman är det högsta beslutande organet, där aktieägarna utövar sin rätt att besluta i bolagets angelägenheter. Koncernstyrelsen, styrelsen i Stockholms Stadshus AB, utser årligen ombud till såväl ordinarie som extra bolagsstämmor i bolagen.

Ägardirektiven för bolagen fastställs av kommunfullmäktige i samband med den årliga budgeten för Stock-

holms stad. Uppföljning av direktiven sker löpande under året och i Stockholms stads årsredovisning. Bland de direktiv som KF anger för Stockholms Stadshus AB ingår att verkställa KF:s ägardirektiv, svara för övergripande utveckling, strategisk planering och löpande översyn av koncernen. Stockholms Stadshus AB ska även utöva ekonomisk kontroll och följa upp bolagens verksamheter samt utveckla effektivare styrformer och samspel mellan ägare, koncernledning och dotterbolag.

Koncernens bolag revideras av dels auktoriserade revisorer, dels lekmannarevisorer som är utsedda av kommunfullmäktige. Koncernens bolag finns angivna i not 14 och mer fakta om koncernen finns på sidan 1.

Anställda vid moderbolaget

I moderbolaget finns åtta anställda, som svarar för koncernövergripande frågor och för att ägardirektiv verkställs samt att verksamheterna inom koncernen koordineras och följs upp. Förutom samordning av rapportering erbjuder moderbolaget även stöd till de enskilda dotterbolagen vid exempelvis investerings- eller finansieringsbeslut, beskattningsfrågor samt ekonomiska och administrativa frågor.



Övre raden från vänster:
 Boris Amsköld, controller
 Susanna Höglund, controller
 Roland Strömgren, bolagsjurist
 Sara Feinberg, administrativ sekreterare
 Joachim Quiding, administrativ direktör
 Nedre raden från vänster:
 Inger Johansson Kjaerboe, ekonomidirektör
 Per Blomstrand, vice VD
 Irene Lundquist Svenonius, VD

Resultat per bolag

Resultat efter finansiella poster (mnkr)	2009	2008	2007	2006	2005
MODERBOLAGET					
Stockholms Stadshus AB	447	1 725	6 034	196	355
Varav utdelning från dotterbolag	37	39	99	32	37
DOTTERBOLAGEN					
AB Svenska Bostäder (publ) (k)	4 106	2 799	234	33	72
AB Familjebostäder (k)	2 037	1 165	264	91	157
AB Stockholmshem (k)	2 118	2 787	444	183	188
Stockholms Stads Bostadsförmedling AB	23	18	13	7	7
Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)	-47	-6	-9	-11	0
Micasa Fastigheter i Stockholm AB	-119	-20	46	40	62
CentrumKompaniet i Stockholm AB*	0	0	0	78	86
S:t Erik Markutveckling AB (k)	8	-1	-22	-26	-13
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (k)	-74	-53	-68	-61	-59
Stockholm Vatten AB (k)	64	-47	-83	-378	37
Stockholms Hamn AB (k)	36	43	80	65	95
AB Stokab (k)	149	143	94	45	25
Stockholms Stads Parkerings AB	19	33	45	34	46
Stockholms Stadsteater AB	-210	-213	-203	-177	-193
Stockholm Business Region AB (k)	1	1	0	5	-35
S:t Erik Försäkring AB	21	7	1	-21	9
S:t Erik Livförsäkring AB	286	-54	114	3	
Stockholms Stads Utrednings och Statistikkontor AB	3	9			
Övriga bolag	0	0	1	4	
Koncernjusteringar, netto	-224	-413	-205	-11	-67
Koncernen	8 644	7 923	6 779	95	773
Varav reavinster	8 329	7 461	6 710	29	56

Notering: Dotterbolag med beteckningen (k) är egna underkoncerner

* Bolaget har sålts from 2007-08-31

Koncernen i sammandrag

Finansiella nyckeltal (mnkr om ej annat anges)	2009	2008	2007	2006	2005
Anläggningstillgångar	67 247	63 796	62 864	66 800	55 406
Omsättningstillgångar	2 201	2 247	2 508	3 870	11 584
Minoritetsintresse	15	13	5	12	1 095
Eget kapital	42 012	36 348	30 877	25 007	25 494
Ej räntebärande skulder	8 283	8 748	7 536	5 924	6 816
Räntebärande skulder (brutto)	32 354	34 713	39 700	39 727	33 626
Balansomslutning	69 448	66 043	65 372	70 670	66 989
Soliditet %	60,5	55,1	47,2	35,4	39,6
Skuldsättningsgrad	0,8	1,0	1,3	1,6	1,2
RESULTAT					
Rörelseintäkter	13 291	12 914	12 634	12 504	12 283
Resultat efter finansiella poster	8 644	7 923	6 779	95	773
Skatt enligt resultaträkningen	2 052	-1 743	-297	14	-255
Årets resultat	6 589	6 172	6 482	113	487
Räntabilitet på totalt kapital %	14,6	14,4	12,2	2,0	3,1
Räntabilitet sysselsatt kapital %	29,5	27,2	20,8	3,8	6,4
Räntabilitet eget kapital %	16,3	17,0	17,5	0,3	2,3
Räntetäckningsgrad	8,0	6,2	5,6	1,1	1,6
Vinstmarginal %	65,0	61,4	53,7	0,8	6,3
Bruttoinvesteringar	8 503	8 193	8 610	12 412	6 925
Medelantal anställda	2 533	2 568	2 823	3 092	3 137

DEFINITION AV NYCKELTAL

Eget kapital

Eget kapital plus obeskattade reserver minus uppskjuten skatt.

Justerat Eget Kapital

Eget kapital justerat från påverkan från intressebolag.

Soliditet

Justerat eget kapital inklusive minoritet i förhållande till balansomslutningen.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med justerat eget kapital och minoritetens kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader och valutakursdifferenser dividerat med genomsnittlig balansomslutning minskat med kapitalandel i intresseföretag.

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader och valutakursdifferenser dividerat med genomsnittlig balansomslutning minskat med kapitalandel i intresseföretag och icke räntebärande skulder inklusive uppskjuten skatt.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster minskat med minoritetens andel med tillägg för kostnadsräntor på konvertibla skuldebrev och avdrag för schablonskatt i förhållande till genomsnittligt justerat eget kapital.

Räntetäckningsgrad

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

Vinstmarginal

Resultat efter finansiella poster i förhållande till rörelseintäkterna.



VÅRA BOLAG

Svenska Bostäder



Svenska Bostäder började bygga 230 nya lägenheter under 2009. Ytterligare 800 lägenheter planeras under 2010. Realisationsvinster från fastighetsförsäljningarna och stadens stimulanspaket medger en kraftigt utökad underhållssatsning de närmsta åren.

Satsningen på underhåll inleddes 2009 med åtgärder som fasadrenoveringar, tilläggsisoleringar och fönsterbyten i ett stort antal fastigheter.

Ombildning av lägenheter till bostadsrätter fortsatte. Under året såldes 78 fastigheter med 4 026 lägenheter till bostadsrättsföreningar. Hyresgästerna har sedan 2007 haft möjlighet att ansöka om sådan ombildning. Sedan november 2008 mottas dock inga nya intresseanmälningar avseende innerstaden och vissa närförorter, eftersom det där råder god balans mellan olika upplåtelseformer.

Drygt 4 000 lägenheter i Farsta, Farsta strand, Hökarängen, Fagersjö och Tallkrogen såldes till AB Familjebostäder.

Järvalyftet är ett utvecklingsprojekt där omfattande insatser görs för att öka attraktiviteten och tryggheten i

Järvaområdet. Bolaget ska verka för stadsdelarnas långsiktiga utveckling, med fokus på hyresgästerna och boendemiljön. Under året påbörjades dialoger med de boende i Järva. Järvaborna lämnade cirka 30 000 synpunkter, förslag och idéer på förbättringar i området. Dessa synpunkter ska samordnas med stadens övergripande ambitioner. Detta blir en bra grund när Järvalyftet nu går in i en intensiv upprustningsfas med ombyggnad och renovering av gårdar och hus.

Optiska fibernät installeras i samtliga fastigheter. Nätet blir en del av en plattform för utveckling av nya boende- och fastighetsägartjänster som ökar komforten, tryggheten och servicen. I slutet av 2010 ska alla boende och de flesta lokalhyresgäster i Svenska Bostäders hus ha tillgång till nätet.



Pelle Björklund, VD

Svenska Bostäder är en del av Stockholm. Bolaget ägs av stockholmarna och har fått sitt uppdrag av dem – att förse invånarna med bra bostäder och på så vis bidra till stadens utveckling.

Svenska Bostäder, som grundades 1944, äger och förvaltar drygt 31 000 lägenheter. I vårt bestånd finns allt från studentbostäder till seniorboende. Vi har också drygt 4 000 lokaler och fem stora affärscentra som rymmer butiker, kontor, daghem, skolor och vårdanläggningar.

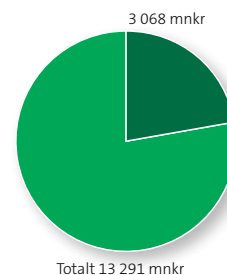
Genom vårt dotterbolag Stadsholmen förvaltar vi också en del av stadens allra finaste kulturarv – de många kulturhistoriskt värdefulla fastigheterna i Stockholm.



Nyckeltal

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelseintäkter, mnkr	3 068	3 361	3 414	3 245	3 215
Rörelseresultat, mnkr	4 308	3 139	603	307	325
Resultat efter finansnetto, mnkr	4 106	2 799	234	33	72
Räntabilitet på totalt kapital, %	27,5	18,8	3,7	2,3	2,7
Soliditet, %	67,0	43,6	28,8	30,4	35,1
Räntetäckningsgrad, ggr	19,9	8,9	1,6	1,1	1,3
Balansomslutning, mnkr	15 136	16 287	17 301	15 850	13 724
Bruttoinvesteringar, mnkr	1 852	2 554	2 868	2 352	1 854
Avskrivningar, mnkr	-497	-496	-448	-398	-368
Antal årsarbetare, st	394	443	431	531	603

Andel av koncernens omsättning



Familjebostäder



Familjebostäders har i uppdrag att utveckla Stockholms bostadsmarknad. Nyproduktionen har de senaste åren varit rekordhög och under 2009 påbörjades 648 lägenheter. Av dessa ligger 400 centralt i staden på Västra Kungsholmen. Under året gavs 362 tillträden till bolagets nyproducerade lägenheter.

De två första lågenergihusen hörde till dem som blev klara för inflyttning. Husen är byggda på ett sätt som gör det möjligt att halvera energiförbrukningen jämfört med ett konventionellt nyproducerat hus.

Ytterligare ett rökfritt och ett kollektivboende med kooperativ hyresrätt planeras i påbörjad nyproduktion.

En långsiktigt hållbar statsutveckling är ett övergripande mål för Familjebostäders verksamhet. Det sker på flera sätt. Totalt 16 500 av hyresgästerna har nu optiskt fibernät med mycket hög kapacitet. Stambyten gjordes i 1 321 lägenheter under 2009 så att hela bolagets bestånd ska vara åtgärdat 2010. Boendet anpassas samtidigt efter en åldrande befolkning. Insatser för att öka framkomligheten görs i samband med stambyten och vid upprustningar av utemiljöer.

Utvecklingen i ytterstaden behöver stärkas. Exempel på aktiviteter är läxhjälp på Rinkebyskolan, sommarjobb och fritidsaktiviteter för ungdomar, trygghetsbesiktningar med påföljande åtgärder och utvecklingen av Rinkebystråket till en boulevardgata. Under året har planering för insatser inom ramen för Söderortsvisionen påbörjats.

Sammansättningen av bolagets bestånd förändras i samband med försäljning och köp av fastigheter. Familjebostäder har under året sålt 1 485 lägenheter till bostadsrättsföreningar samt köpt drygt 4 000 lägenheter belägna i Farsta från Svenska Bostäder.



Bosse Sundling, VD

Familjebostäder har som affärsidé att erbjuda attraktiva bostäder och lokaler med hyresrätt i trygga och välsköta områden. Bolaget ska genom aktiv fastighetsförvaltning bidra till och utveckla Stockholms bostadsmarknad. Förvaltningen ska präglas av ekonomisk långsiktighet.

Bolaget, som grundades 1936, äger och förvaltar 22 964 bostäder och 185 107 m² lokaler i Stockholms stad. Största delen av fastighetsbeståndet finns i söderort och mer än hälften i områden byggda 1940–1960. I beståndet finns även stadsdelscentrum i Årsta och Gubbängen.

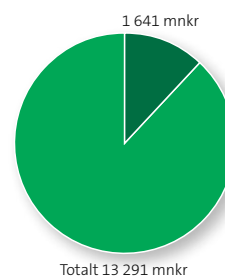
Efterfrågan på bostäder i Stockholm är mycket hög och det finns inga vakanser i bolagets bostadsbestånd. Vakansgraden för lokaler är låg.



Nyckeltal

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelseintäkter, mnkr	1 641	1 605	1 560	1 529	1 508
Rörelseresultat, mnkr	2 027	1 263	344	145	195
Resultat efter finansnetto, mnkr	2 037	1 165	265	91	157
Räntabilitet på totalt kapital, %	20,8	14,6	4,5	2,1	2,9
Soliditet, %	63,0	61,9	57,5	62,0	63,4
Räntetäckningsgrad, ggr	23,7	11,1	3,9	2,4	3,6
Balansomslutning, mnkr	11 356	9 141	8 373	7 495	7 224
Bruttoinvesteringar, mnkr	2 968	1 418	1 080	912	929
Avskrivningar, mnkr	-203	-188	-174	-161	-139
Antal årsarbetare, st	265	258	271	281	281

Andel av koncernens omsättning



Stockholmshem



I Västertorp monterades en ny pelletspanna som en del i satsningen på uppvärmning med förnyelsebar energi.

Året som gick präglades av en aktiv fastighetsförvaltning och satsningar inom ramen för Stimulans för Stockholm. Lågkonjunkturen innebar ingen märkbar minskning av efterfrågan och Stockholmshems lägenheter i såväl nyproduktionen som det äldre beståndet är fullt uthyrd.

Den årliga hyresgästenkäten visade att flertalet av de boende trivs med sina lägenheter och med bolagets service. Så många som 94 procent kan tänka sig att rekommendera Stockholmshem som hyresvärd.

Underhållet utökades kraftigt 2009 i det befintliga beståndet. Huvudinriktningen var att öka tryggheten i bostadsområdena och förbättra energieffektiviteten. Förutom ett ökat antal stambyten innebar det åtgärder som nya elektroniska låssystem, utbyte av gamla värmeledningar, isolering av vindar med mera.

414 nya lägenheter påbörjades. Det är en ökning mot året innan, men lägre än årets utökade mål på 625 lägenheter. En åtgärd för att snabbt öka nyproduktionen var

att under året förvärva byggprojekt i från bostadsrättsproducenter som valde att minska sina projektportföljer.

Som ett led i trygghetsarbetet startades flera olika fördjupade samarbeten med skolor, andra fastighetsägare och stadsdelsförvaltningar runt t ex nya mötesplatser för unga. Stockholmshem deltog även i Rinkebydialogen inom Järvalyftet.

Bostadsrättsomvandlingen ökade under senare delen av året och totalt såldes 2 158 lägenheter till hyresgästerna. Hälften av dessa ligger i ytterstaden.

Resultatet efter finansnetto uppgick till -65 mnkr, exklusive engångsposter och realisationsvinster på drygt 2 183 mnkr vilket stämde väl med prognos och resultatkrav. Motsvarande resultat utan de extra insatserna inom Stimulans för Stockholm var 192 mnkr.



Ingela Lindh, VD

Stockholmshem är landets näst största bostadsföretag. Hos oss bor drygt 50 000 hyresgäster i 27 000 bostäder runt om i Stockholm. Företaget startade 1937 och har sedan dess varit en av de största aktörerna i stadens utbyggnad och framväxt. Verksamheten har genom åren renodlats mot förvaltning och uthyrning av bostäder, som idag står för 90 procent av omsättningen.

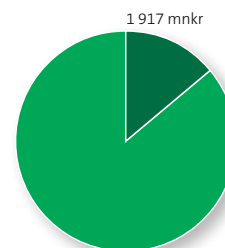
Stockholmshems affärsidé är att äga och hyra ut bostäder i Stockholm. Vår vision är att vara den bästa hyresvärden för Stockholms bostadshyresgäster, det bästa bostadsbolaget för ägaren och den mest attraktiva arbetsgivaren inom bostadssektorn.

Stockholmshem

Nyckeltal

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelseintäkter, mnkr	1 917	2 026	2 006	1 925	1 919
Rörelseresultat, mnkr	2 077	3 022	711	385	377
Resultat efter finansnetto, mnkr	2 118	2 787	444	183	188
Räntabilitet på totalt kapital, %	18,7	24,7	6,0	3,6	3,8
Soliditet, %	59,4	47,5	29,4	29,3	31,1
Räntetäckningsgrad, ggr	13,1	11,9	2,6	1,9	1,9
Balansomslutning, mnkr	12 454	12 100	12 533	11 530	10 453
Bruttoinvesteringar, mnkr	1 525	1 400	1 314	1 194	939
Avskrivningar, mnkr	-262	-237	-233	-216	-206
Antal årsarbetare, st	307	306	323	333	336

Andel av koncernens omsättning



Totalt 13 291mnkr

Stockholms Stads Bostadsförmedling



Under 2009 ökade bostadsförmedlingen antalet förmedlade lägenheter med 21 procent jämfört med året innan. Totalt förmedlades 9 202 lägenheter. Ökningen beror framför allt på en kraftig ökning av antalet inlämnade lägenheter från privata fastighetsägare.

En regional marknadsplats för hyresrätter och ökad samverkan med kommunala bostadsbolag i regionen håller på att skapas. Bostadsförmedlingen fortsatte detta arbete under året. I april inleddes ett samarbete med AB Botkyrkabyggen. Andra samarbeten har även inletts i mindre skala. Totalt ökade antalet lägenheter från kommunala bolag i Stockholmsregionen med 60 procent.

Årsavgiften sänktes den 1 februari. Nu kostar det 250 kronor att stå i bostadskön. I slutet av året föreslog bostadsförmedlingens styrelse kommunfullmäktige att sänka avgiften ytterligare till 225 kronor under 2010. En sänkning av förmedlingsavgiften föreslogs även.

De kommunala bolagens interna bytesköer slås ihop till en gemensam kö i början av 2010. Under 2009 har bostadsförmedlingen förberett för att ta över administrationen av denna interna byteskö. För hyresgästerna innebär det ett större utbud av lediga lägenheter och fler bostadsområden att välja emellan.

Studentlägenheter kommer att förmedlas via en gemensam marknadsplats. Bostadsförmedlingen beslutade tillsammans med AB Svenska Bostäder och AB Micasa Fastigheter i Stockholm att en sådan ska skapas. Den nya marknadsplatsen lanseras i början av 2010.

Tillsammans innebär de två nya förmedlingsområdena en ökning av antalet förmedlade lägenheter med cirka 25–30 procent.

Internettjänsten Mina Sidor utvecklades under 2009 med nya funktioner som lanseras i början av 2010. Drygt 98 procent av alla intresseanmälningar för lägenheter gjordes via Internet.



Per Anders Hedkvist, VD

Stockholms Stads Bostadsförmedling AB har 69 anställda och omsatte 84 miljoner under 2009. Bostadsförmedlingen bildades 1947 och har funnits som bolag sedan 1999.

Bostadsförmedlingen ska vara den självklara marknadsplatsen för lediga hyreslägenheter i hela Stockholmsregionen.

Bostadsförmedlingen ska förmedla hyresrätter efter köttidsordningen i ett öppet och rättvist system med god insyn för fastighetsägare och kunderna i bostadskön.

Bostadsförmedlingen ska driva en professionell, effektiv och rättvis förtursverksamhet.

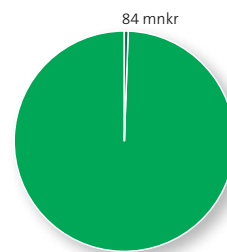
Bostadsförmedlingen ska ge kunderna i bostadskön och fastighetsägare en hög service och ständigt utveckla förmedlingen IT-system och e-tjänster i det syftet.



Nyckeltal

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelseintäkter, mnkr	84	76	69	63	54
Rörelseresultat, mnkr	22	16	12	6	7
Resultat efter finansnetto, mnkr	23	18	13	7	7
Räntabilitet på totalt kapital, %	38,9	33,1	31,9	22,3	33,5
Soliditet, %	3,8	2,7	3,1	4,1	5,3
Räntetäckningsgrad, ggr	e.t	e.t	e.t.	e.t.	e.t.
Balansomslutning, mnkr	63	58	50	34	26
Bruttoinvesteringar, mnkr	0	1	1	1	1
Avskrivningar, mnkr	-6	-1	-1	-1	-1
Antal årsarbetare, st	69	68	67	67	65

Andel av koncernens omsättning



Skolfastigheter i Stockholm AB



Zinkensdammskolan-Globala gymnasiet vann ROT-priset för en föredömlig ombyggnad.

Med oförminskad kraft arbetar vi vidare med att skapa en hållbar miljö för barn, ungdomar och personal. Under 2009 slog Skogens förskola åter upp sina portar, Södra Ängby återinvigdes, likaså Beckombergaskolan. Dessutom utsågs Kunskapsträdet på Årstadalsskolan till Årets Projekt av Stockholm Konst.

Skogens förskola i Bandhagen har fem avdelningar för sammanlagt 90 barn och är byggd med ljusa och flexibla rum, anpassade till modern pedagogik. Här finns genomgående generöst med fönster som släpper in dagsljuset, korridorerna präglas av färgrika detaljer och den stora gården vetter mot söder där solen och skogen möter barnen.

Kampen mot skadegörelse fortsätter. Varje år spenderar SISAB miljontals kronor på att sanera klotter, reparera fönster och bygga upp efter bränder. Det är pengar vi hellre vill lägga på att förbättra utbildningsmiljön för personal och elever. Därför arbetar vi aktivt mot skadegörelse på olika sätt, varav termosensorer är

den senaste metoden. Bolaget kan med glädje konstatera att kostnaderna för skadegörelse under 2009 sjönk med 14 procent jämfört med året innan. En av förklaringarna till att denna kostnad minskade är vår satsning på termosensorer.

Målet 100 procent godkända ventilationsanläggningar och god inomhusmiljö i bolagets förskolor och skolor år 2010 är på väg att nås.

Stadens medarbetarenkät undersöker hur nöjda medarbetarna är med sina arbetsförhållanden. SISAB nådde ett bra resultat med ett "nöjd medarbetarindex" på 76 procent (75 procent 2008). Det är ett resultat vi ska värna om.



Johan Castwall, VD

Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, äger och förvaltar merparten av Stockholms skolor och förskolor. SISAB:s lokaler hyrs till cirka 85 procent av Stockholms stad. Bolaget, som bildades 1991, har i uppdrag att tillsammans med stadsdelsnämnderna och utbildningsnämnden skapa kostnadseffektiva utbildningsmiljöer med hög kvalitet.

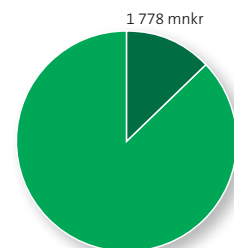
Visionen är att vara den självklara utbildningsvärden för förskolor, grund- och gymnasieskolor i Stockholms stad. Med cirka 160 anställda omsätter bolaget 1 778 mkr och förvaltar 1 680 285 kvm lokalyta. Vakansgraden i lokalerna är oförändrat låg och motsvarar för närvarande 1,35 procent av den förvaltade ytan.



Nyckeltal

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelseintäkter, mnkr	1 778	1 890	1 746	1 748	1 638
Rörelseresultat, mnkr	201	268	262	231	250
Resultat efter finansnetto, mnkr	-47	-6	-9	-11	0
Räntabilitet på totalt kapital, %	2,5	3,3	3,3	3,0	3,5
Soliditet, %	2,6	4,2	3,1	4,7	4,8
Räntetäckningsgrad, ggr	0,8	1,0	1,0	1,0	1,0
Balansomslutning, mnkr	8 233	8 147	8 093	7 925	7 687
Bruttoinvesteringar, mnkr	533	515	908	773	1 238
Avskrivningar, mnkr	-397	-389	-371	-397	-409
Antal årsarbetare, st	159	151	159	158	162

Andel av koncernens omsättning



Totalt 13 291 mnkr

Micasa Fastigheter



År 2009 har präglats av arbetet med att förbättra fastigheternas standard och kvalitet samt arbetet med att genomföra energisparåtgärder, med utgångspunkt från de boendes behov. De åtgärder som genomförts är renovering av fasader och fönster samt omläggning av tak. Invändig upprustning har skett i allmänna utrymmen; korridorer, trapphus och samlings- och aktivitetsrum.

De energisparande åtgärder som genomförts är bland annat utbyte till ventilationsaggregat med värmeåtervinning, byte av termostatventiler, montering av bergvärmepumpar och installation av solfångare. Totalt har bolaget haft kostnader för underhållsåtgärder på 262 mkr.

Seniorboendet 2030 – ett boende i världsklass. Sju konferenser har genomförts om framtidens seniorboende. Seminarieserien har handlat om allt från teknik till mat, bostädernas utformning och människors välbefinnande. Omkring 700 personer har deltagit och konferenserna har rönt mycket stor uppskattning.

Erfarenheterna från demensproblematiken har tagits tillvara i den visningslägenhet som Micasa Fastigheter

skapat i kvarteret Svärdet på Södermalm baserat på nya forskningsrön. Lägenheten har fått stor uppmärksamhet och antalet studiebesök, som ständigt ökar, har varit tre till fem per vecka.

Uppmätning har genomförts av så gott som samtliga fastigheter under åren 2008–2009. De flesta har kunnat mätas upp utifrån befintligt planritningsunderlag. I de fall kvalitén på dessa varit alltför dålig har uppmätning genomförts på plats. Resultatet av uppmätningprojektet visar att Micasa Fastigheter har totalt 1 112 200 kvm BTA (bruttoarea) och 1 031 800 kvm BRA (bruksarea). Detta är en ökning med drygt 20 procent.



Anders Nordstrand, VD

Micasa Fastigheter i Stockholm AB, bildat 1999, är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar Stockholms stads omsorgsfastigheter.

Bolagets affärsidé är att erbjuda ett attraktivt och anpassat boende för människor i Stockholms stad som är i behov av stöd och trygghet. Micasa Fastigheter har alltså ett särskilt uppdrag att aktivt medverka till att utveckla boendet för äldre, handikappade och andra med särskilda behov.

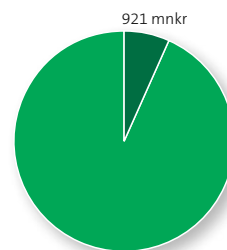
Micasa Fastigheter ska också, i samverkan med andra aktörer, vara en drivande kraft i branschutvecklingen. En omsorgsfastighet kan vara ett servicehus, ett behandlingshem, en gruppbostad eller ett sjukhem. Micasa Fastigheter äger och förvaltar även cirka 700 seniorlägenheter.



Nyckeltal

	2009	2008	2007	2006
Rörelseintäkter, mnkr	921	895	830	823
Rörelseresultat, mnkr	71	121	199	169
Resultat efter finansnetto, mnkr	-119	-20	46	40
Räntabilitet på totalt kapital, %	1,2	3,3	3,9	3,4
Soliditet, %	2,7	3,5	2,8	3,9
Räntetäckningsgrad, ggr	0,4	0,9	1,3	1,3
Balansomslutning, mnkr	6 327	5 992	6 015	5 531
Bruttoinvesteringar, mnkr	424	118	647	991
Avskrivningar, mnkr	-119	-122	-101	-95
Antal årsarbetare, st	73	69	70	56

Andel av koncernens omsättning



S:t Erik Markutveckling



Dotterbolaget Fastighets AB G-mästaren fortsatte arbetet med att utveckla och förvalta "Bryggeriet i Bromma" som en handels-, lager- och logistikfastighet. Under året har överenskommelse träffats med Carlsberg Sverige AB, som är den största hyresgästen, om fortsatt uthyrning till 2012. De tre stora varuhusen CityGross, Bauhaus och Överskottsbolaget är nu etablerade och närmare 40 000 m² är uthyrt till handel. Uthyrning av återstående handelslokaler pågår.

Genomförandet av Tvärspårväg Norr mellan Alvik och Solna Station beslutades av SL i slutet av april 2009. En hållplats kommer att ligga i direkt anslutning till bolagets fastighet. Byggstart skedde under hösten 2009 och tvärspårvägen beräknas vara färdigställd 2013.

Ulvundaområdet utvecklas med uppskattningsvis 3 500 nya bostäder längs Bällstaviken med tvärbanan som nav i området. Detta enligt förslaget till ny översiktsplan för

Stockholm som presenterades i maj 2009. Bolagets fastigheter har ett attraktivt läge i den nya stadsdelen.

Inför Slussens ombyggnad förvärvade S:t Erik Markutveckling år 2004 dotterbolaget Fastighets AB Runda Huset som äger tomträten Södra Torn 1 mitt på Slussen. Samtliga lokaler är uthyrda. Fastigheten beräknas kunna användas åtminstone till 2011.

Tre tomträtter i Slakthusområdet införskaffades under december 2009 genom bolagsförvärv. Syftet med förvärven var att få rådighet och kontroll över fastigheterna inför områdets framtida utveckling.



Marie Wallhammar, VD

S:t Erik Markutveckling AB äger, förvaltar och utvecklar fastigheter och aktier i fastighetsbolag. Syftet är att främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning. Bolaget har bedrivit verksamhet sedan år 2004.

Dotterbolagen Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Runda Huset äger fastigheter i centrala stadsutvecklingsområden och efterfrågan på lokalerna är god. Dotterbolaget Stockholm Norra Station AB är vilande.

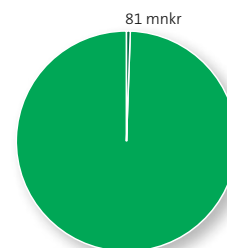
Under år 2009 förvärvades två nya dotterbolag, Fastighets AB Charkuteristen och Fastighets AB Styckmästaren. Båda bolagen äger fastigheter i Stockholms Slakthusområde.

S:T ERIK MARKUTVECKLING AB

Nyckeltal

	2009	2008	2007	2006
Rörelseintäkter, mnkr	81	76	73	71
Rörelseresultat, mnkr	26	21	7	0
Resultat efter finansnetto, mnkr	8	-1	-22	-26
Räntabilitet på totalt kapital, %	3,9	2,7	0,7	0,0
Soliditet, %	7,4	3,5	1,6	0,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	0,9	0,2	0,0
Balansomslutning, mnkr	707	677	901	1 139
Bruttoinvesteringar, mnkr	56	7	121	79
Avskrivningar, mnkr	-10	-8	-5	-5
Antal årsarbetare, st	2	2	1	1

Andel av koncernens omsättning



Totalt 13 291 mnkr

Stockholm Vatten



Under 2009 fortsatte Stockholm Vatten arbetet med att hålla en hög leveranssäkerhet och kvalitet till en låg kostnad. Boende i lägenheter i Stockholm och Huddinge kommun betalar minst i hela landet för vatten och avlopp, vilket är knappt hälften av Sverigesnittet.

Visionen är att förse allt fler med vatten- och avloppstjänster och därmed kunna använda bolagets anläggningar fullt ut. Sedan 2009 levererar man dricksvatten till Strängnäs och Nynäshamn.

Stockholm Vatten fortsätter att växa i regionen. Från och med februari 2010 tar bolaget över drift och visst underhåll av vattenledningsnätet i Solna kommun.

Dricksvattnet får toppbetyg av kunderna. Den årliga kundundersökningen visar på stor tillfredsställelse och man fortsätter att ha ett stort förtroende för Stockholm Vatten.

Stockholm Vatten Utveckling AB (SVUAB) renodlades under året till ett biogasbolag. Den övriga verksamheten i bolaget överfördes till Stockholm Vatten AB. SVUAB köpte anläggningarna för gasuppdatering från Stockholm

Vatten VA AB till bedömt marknadsvärde. Förhandlingar om försäljning har skett. I december upprättades en avsiktsförklaring med en av dessa, vilken godkändes av styrelsen. Ett aktieöverlåtelseavtal har beslutats av styrelsen i januari 2010 och kommer, förutsatt kommunfullmäktiges godkännande, att innebära att SVUAB under 2010 säljs till externa köpare.

S:t Erik Livförsäkring AB har övertagit den pensionskulda som tidigare redovisats i balansräkningen och ansvarar för kapitalförvaltning och utbetalning av pensioner. Den kvarvarande redovisade pensionsskulden avser Stockholm Vattens andel av stadens totala skuld till tidigare VD, ett åtagande som inte kan försäkras i S:t Erik Livförsäkring AB.



Gösta Lindh, VD

Stockholm Vattens uppgift är att tillgodose kundernas behov av vattentjänster och samtidigt bidra till en långsiktig hållbar samhällsutveckling. Vi levererar dricksvatten till över en miljon människor. Norsborg och Lovö vattenverk producerar dricksvatten av hög och jämn kvalitet till Stockholm, Huddinge och tio grannkommuner.

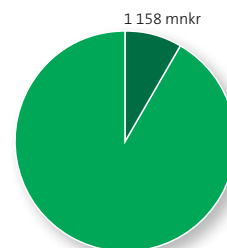
Vi tar också hand om och renar avloppsvattnet på bästa sätt för att skydda miljön. Avloppsreningsverken i Bromma och Henriksdal tar emot avloppsvatten från Stockholm, Huddinge och sex grannkommuner.



Nyckeltal

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelseintäkter, mnkr	1 158	1 136	1 149	821	1 161
Rörelseresultat, mnkr	255	147	106	-239	169
Resultat efter finansnetto, mnkr	64	-47	-83	-378	37
Räntabilitet på totalt kapital, %	4,0	2,5	2,0	neg	3,7
Soliditet, %	3,5	2,5	3,3	2,8	9,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,3	0,8	0,6	neg	1,3
Balansomslutning, mnkr	6 777	6 279	5 857	5 203	4 718
Bruttoinvesteringar, mnkr	566	633	686	649	515
Avskrivningar, mnkr	-202	-183	-175	-185	-231
Antal årsarbetare, st	408	412	514	568	574

Andel av koncernens omsättning



Stockholms Hamnar



Under 2009 slog passagerartrafiken inom Stockholms Hamnar nytt rekord med över tolv miljoner passagerare. Totalt anlände 12,1 miljoner resenärer med färja eller kryssningsfartyg till och från våra hamnar i Stockholm, Kapellskär och Nynäshamn.

Lågkonjunkturen som följde på finanskrisen påverkade däremot godstrafiken i Stockholms Hamnar negativt. Totalt omsattes 7 518 000 ton gods – en minskning med 16 procent jämfört med 2008.

Den första mars tog Hutchison Port Holdings över driften av containerterminalen. Det är en oerhörd styrka att världens största terminaloperatör ser en viktig framtid både i Frihamnen och sedemera Stockholm–Nynäshamn, Norvikudden.

"Vision Stockholm 2030" konkretiseras genom våra stora utvecklingsprojekt: den nya godshamnen på Norvikudden i Nynäshamn, utbyggnaden av Värtapiren, moderniseringen av Kapellskärs Hamn, renovering av Strömkajen i Stockholm samt upprustningen av Stora Tullhuset där ett fotografiskt museum öppnar under våren 2010.

"Volvo Ocean Race – Stockholm Stopover", det största och mest bevakade evenemanget i Sverige under 2009,

besöktes av 980 000 personer. Detta genererade cirka 320 miljoner kronor i intäkter till staden.

Stockholms Hamnars Miljöboj 2009 tilldelades WWF för att de uppmärksammat och drivit frågan om svart- och gråvatten. Stockholms Hamnar tog även initiativet till ett miljösamarbete mellan Östersjöns stora städer.

Styrelsen beslutade 2009 att avyttra dotterbolaget Stockholms Stuveri och Bemanning AB till företaget Logistikutreprenader.

Christel Wiman lämnade Stockholms Hamnar efter nio år som vd. Vice vd Henrik Widerståhl är tf vd under 2010.



Henrik Widerståhl, tf VD

Stockholms Hamnar arbetar för att utveckla Stockholm som levande och modern sjöfartsstad för invånare, näringsliv och turism. I uppdraget ingår att främja sjöfarten och säkerställa regionens varuförsörjning.

Stockholms Hamnar erbjuder kajplatser, anläggningar samt service och tjänster för färje-, kryssnings- och godstrafik. I Stockholm ingår även ansvar för innerstadskajerna och service till skärgårdstrafik och sjöburen lokaltrafik. Stockholms Hamn AB bildades 1991 och är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB.

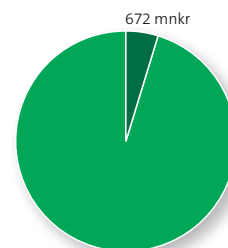


STOCKHOLMS HAMNAR

Nyckeltal

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelseintäkter, mnkr	672	657	641	655	632
Rörelseresultat, mnkr	57	59	93	74	103
Resultat efter finansnetto, mnkr	36	43	80	65	95
Räntabilitet på totalt kapital, %	4,8	5,9	10,5	8,2	10,8
Soliditet, %	30,0	34,2	38,2	36,4	31,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,5	6,9	7,2	11,4
Balansomslutning, mnkr	1 261	1 105	921	862	988
Bruttoinvesteringar, mnkr	250	255	126	46	77
Avskrivningar, mnkr	-74	-64	-65	-67	-68
Antal årsarbetare, st	215	209	214	251	253

Andel av koncernens omsättning



Totalt 13 291 mnkr

Stokab



Resultat före skatt 2009 ökade med 2 procent jämfört med 2008, till 149 miljoner kronor. Det är det bästa resultatet i bolagets historia. Resultatet beror på en fortsatt hög efterfrågan på bolagets produkter, en hög leveranskapacitet och en lägre kostnads massa till följd av effektiviseringar.

Det positiva resultatet möjliggör fortsatta investeringar i nätet. Orderingen uppgår till 234 miljoner kronor, vilket är något lägre än föregående år. Samtliga kundkategorier har under året beställt produkter. En hög efterfrågan från hushåll och företag på mer bredbandskrävande tjänster är den huvudsakliga förklaringen till detta.

Den höga orderingen innebär att nettoomsättningen fortsatte att öka och uppgick till 553 miljoner kronor. Det är en ökning på 7 procent (38 mnkr) jämfört med föregående år.

Under året levererades 1 808 förbindelser exklusive leveranserna till de kommunala bostadsbolagen.

Stokab påverkades inte av det försämrade konjunkturläget under 2009. Orderingen och antal levererade förbindelser låg på en hög nivå, i linje med den förväntade utvecklingen.

Stokabs utbyggnad till de kommunala bostadsbolagens cirka 93 000 lägenheter är nu klar, vilket inneburit att utbyggnaden till resterande flerfamiljshus i Stockholm har kunnat påbörjas. Nätet byggs så att konkurrens, mångfald och valfrihet stimuleras.



Jörgen Kleist, VD

IT-infrastrukturbolaget Stokab bildades 1994. Uppdraget var att stimulera utvecklingen i regionen genom att tillhandahålla ett öppet och konkurrensneutralt fibernät. Nätet hyrs ut på likvärdiga villkor till operatörer, tjänsteleverantörer, företag och offentlig verksamhet. Utbyggnaden sker i takt med marknadens efterfrågan och den tekniska utvecklingen.

Stokab erbjuder enbart obelyst fibernät, så kallad svartfiber, med tillhörande service. Kunderna står själva för den aktiva utrustningen.

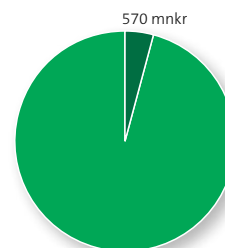
Dotterbolaget S:t Erik Kommunikation sköter Stockholms stads interna data- och telekommunikationsnät.



Nyckeltal

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelseintäkter, mnkr	570	507	478	409	405
Rörelseresultat, mnkr	182	177	123	76	64
Resultat efter finansnetto, mnkr	149	143	94	45	25
Räntabilitet på totalt kapital, %	11,5	12,7	9,8	6,1	5,2
Soliditet, %	18,5	13,0	4,9	5,0	4,9
Räntetäckningsgrad, ggr	5,3	5,1	4,2	2,5	1,6
Balansomslutning, mnkr	1 656	1 523	1 282	1 237	1 226
Bruttoinvesteringar, mnkr	331	421	–	143	85
Avskrivningar, mnkr	-161	-140	-141	-136	-133
Antal årsarbetare, st	101	108	116	144	133

Andel av koncernens omsättning



Totalt 13 291 mnkr

Stockholm Parkering



Året präglades i hög grad av att nå ett optimalt resultat när det gäller upprustningsarbetet inom ramen för Stimulans för Stockholm. Investeringar i miljö- och energieffektiviserande åtgärder har tillsammans med angelägna underhållsåtgärder förbättrat anläggningarnas konkurrenskraft.

De insatser som gjordes under året har bidragit till att realisera bolagets nyckelbegrepp, rena, ljusa, trygga och attraktiva anläggningar.

Den årliga kundenkäten visar att 90 procent av kunderna är nöjda eller mycket nöjda med bolaget. Detta trots att det har varit nödvändigt att stänga vissa anläggningar i samband med upprustningsarbetet. Ett "nöjd medarbetarindex" på 72 procent är också glädjande som en spegling av det gedigna engagemang som personalen under ett år med en extraordinär arbetsbelastning visat.

Värnandet om personal och miljö kan göras på många sätt. Under året har till exempel all personal som kör bil i tjänsten fått utbildning i trafiksäkerhet och sparsam körning. En miljöutbildning har också genomförts vid bolagets driftavdelning.

Klimatsmarta lösningar stod i fokus vid bygget av Högalidsgaraget som pågick under hela året. Garaget kommer till exempel att drivas utan tillskottsvärme och erbjuder ladduttag för elbilar vid alla platser. I samarbete med Fortum har laddstolpar satts upp på bland annat Norr Mälarstrand och i Ropsten.

Produktionen av nya anläggningar fortsatte under året enligt planerna. Exempel på anläggningar som färdigställdes är infartsparkeringen vid Älvsjö station, P-hus Kungsbron vid Norra Bantorget och P-hus Vartofta på Söder.

Ett antal parkeringsanläggningar kommer att övertas av Stockholm Parkering i början av 2010. Detta blir resultatet av det utökade och fördjupade samarbete med förvaltningar och bolag som inletts i enlighet med bolagets direktiv.



Kjell Karlsson, VD

Stockholm Parkering startade sin verksamhet 1977. Verksamheten, som började med ett par rivningstomter, sköter i dag drift och skötsel av cirka 75 000 bilplatser i cirka 215 garage och på ett stort antal markparkeringar. Grundtanken bakom bildandet av ett kommunalt parkeringsbolag var att skapa en samordnande roll för parkering och parkeringspolitik i staden.

Bolagets vision är att Stockholm Parkering ska vara det ledande företaget i branschen

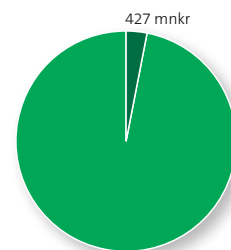
Affärsidén är att hyra ut, förvalta och utveckla parkeringsanläggningar som är attraktiva och trygga. Detta förutsätter medarbetare med hög kompetens och förmåga att ge en service som ger nöjda kunder.



Nyckeltal

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelseintäkter, mnkr	427	407	373	359	366
Rörelseresultat, mnkr	35	38	57	43	55
Resultat efter finansnetto, mnkr	19	33	45	34	46
Räntabilitet på totalt kapital, %	5,1	7,9	10,3	8,7	11,4
Soliditet, %	14,0	17,9	15,8	18,5	19,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	3,3	4,7	4,5	5,8
Balansomslutning, mnkr	735	616	601	502	486
Bruttoinvesteringar, mnkr	148	48	106	45	20
Avskrivningar, mnkr	-29	-24	-22	-22	-21
Antal årsarbetare, st	80	79	113	115	116

Andel av koncernens omsättning



Totalt 13 291 mnkr

Stockholms Stadsteater



En beläggning på 93 procent, de högsta intäkterna någonsin och erkänt konstnärliga framgångar – det har återigen varit ett mycket bra år för Stockholms stadsteater.

En genomgripande organisationsförändring som inleddes 2008 slutfördes under 2009. Stadsteatern och stockholmarna fick en ny gästspelscen – c/o Stockholms stadsteater – för svensk och internationell scenkonst. Parkteatern och c/o Stockholms stadsteater har organisatoriskt slagits samman under gemensam konstnärlig ledning. Stockholms stadsteater Skärholmen har under 2009 fått ett nytt uppdrag som huvudscen för teater för och med barn och ungdom. Den har fått en ny konstnärlig ledare och en egen ensemble knuten till teatern under tre år.

Skandinaviens mest framgångsrika dramatiska teater är för närvarande Stadsteatern. En publik på 518 542 personer – det näst högsta antalet någonsin – besökte sammantaget Stadsteaterns 1 477 föreställningar. Av dessa besökte 163 870 Parkteaterns 101 föreställningar under sommaren.

En modern teaterorganisation fordrar moderna kommunikationsvägar. Hela 80 procent av vår publik söker

nu information och bokar sina biljetter via vår hemsida – att jämföras med cirka 30–40 procent på andra teatrar. Vår nya webbplats lockar allt fler besökare. På de nya biljettautomaterna i entréhallen går det – liksom hemma framför datorn – att boka, betala och hämta ut biljetter.

Repertoaren är dock hjärtat och navet också i den modernaste teaterorganisation. Föreställningar som *De tre musketörerna*, *Sista dansen*, *I väntan på Godot*, *Vem är rädd för Virginia Wolf*, *Nu mår jag mycket bättre*, *Anne Franks dagbok* och många andra har under året roat och oroat publiken som kommer och återkommer till Stockholms stadsteater.



Benny Fredriksson, VD

År 1960 invigdes Stockholms stadsteater i Folkets hus vid Norra Bantorget. Trettio år senare, 1990, flyttade Stockholms stadsteater till Sergels torg.

Stockholms stadsteater har sju scener som förutom repertoarteater rymmer gästspel på c/o Stadsteatern, samt Skärholmsscenen och Marionettteatern som främst spelar för barn och ungdom, Klara soppteater och sommartid även Parkteatern.

Stora scenen med sina 700 platser står för över 60 procent av teaterns intäkter. Intäkter som möjliggör repertoar för barn och unga samt en mer undersökande och experimentell repertoar på de mindre scenerna.

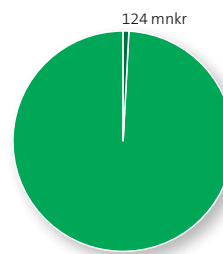
På Stockholms stadsteater finns ett 40-tal olika yrken representerade; bland annat skådespelare, smeder, biljettkassörer och skräddare.

stockholms stadsteater

Nyckeltal

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelseintäkter, mnkr	124	122	124	172	114
Rörelseresultat, mnkr	-205	-210	-201	-176	-190
Resultat efter finansnetto, mnkr	-210	-213	-203	-177	-193
Räntabilitet på totalt kapital, %	neg	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	1,4	2,7	0,6	2,6	0,9
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	neg	neg	neg
Balansomslutning, mnkr	277	267	256	255	247
Bruttoinvesteringar, mnkr	8	7	8	4	12
Avskrivningar, mnkr	-7	-7	-7	-8	-7
Antal årsarbetare, st	327	333	351	347	326

Andel av koncernens omsättning



Stockholm Globe Arena Fastigheter AB



År 2009 var ett viktigt år för Stockholm Globe Arena Fastigheter, det var året då Ericsson Globe firade 20 år som arena. Dessutom var det första året för koncernen som ett renodlat fastighetsbolag. I början av året påbörjades projekteringen av nya kontoret, på taket av Annexet, och i slutet av december kunde inflyttning ske.

Världens största sfäriska byggnad firade sin 20-årsdag under februari och firandet var påtagligt under året. För att visa på arenans historia och områdets spännande utveckling invigdes i april utomhusutställningen Globe-Expo, som fortsättningsvis under året lockade många besökare att ta del av den spännande utvecklingen.

Ett av de största och mest utmanande projekten var under året vidareutvecklingen av SkyView, glasgondoler till toppen av Ericsson Globe. Bergsklättrare från Jämtland arbetade med att stärka arenans bärande konstruktion med 42 ton stål. Ett mödosamt uppdrag som krävdes för att den räls som ska möjliggöra gondolfärder

längs arenan skulle kunna monteras. I slutet av november var det dags för byggets mest avgörande moment, monteringen av den sista rälsen, ett arbete som inte bara innebar hjälp av bergsklättrare utan även krävde ett 60-tal helikopterlyft.

Stockholmsarenan var ett annat stort projekt under 2009, med fokus på tre avgörande processer: beslutsprocessen, upphandlingsprocessen och detaljplaneprocessen. Den 14 november fattade Stockholms stads kommunfullmäktige genomförandebeslut om arenan, vilket betyder att två av de förstnämnda processerna kunde avklaras under året.



Mats Grönlund, VD

Koncernen består av två fastighetsbolag – moderbolaget Stockholm Globe Arena Fastigheter AB och det helägda dotterbolaget Stockhome Fastighetsförvaltning AB (under namnändring till Stockholmsarenan AB). Omräknat i heltid har bolaget elva anställda.

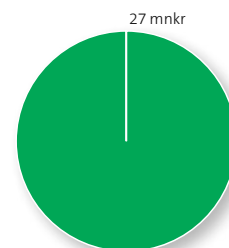
Koncernens vision är att skapa ett evenemangsområde i världsklass – unikt för hela norra Europa. Verksamheten ska ge förutsättningar för ett mycket attraktivt utbud av bland annat sport, konserter, kultur och familjeaktiviteter.



Nyckeltal

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelseintäkter, mnkr	27	62	153	146	127
Rörelseresultat, mnkr	-54	-44	-65	-58	-55
Resultat efter finansnetto, mnkr	-74	-53	-68	-61	-59
Räntabilitet på totalt kapital, %	neg	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	23,0	27,0	49,0	49,3	48,7
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	neg	neg	neg
Balansomslutning, mnkr	918	783	395	393	400
Bruttoinvesteringar, mnkr	154	360	25	35	19
Avskrivningar, mnkr	-23	-16	-18	-15	-14
Antal årsarbetare, st	11	8	103	104	95

Andel av koncernens omsättning



Stockholm Business Region



Året 2009 präglades av den globala lågkonjunkturen. Stockholm har dock stått starkt och kunnat redovisa tillväxt på många områden. Vår diversifierade arbetsmarknad har hjälpt oss att klara krisen bättre än många andra. Vi blir fler och fler Stockholmare tack vare en inflyttning som är större än på många år. Förra året passerade antalet invånare i Stockholms län två miljoner.

Antalet utländska investeringar i regionen ökade kraftfullt under 2009 och tillväxttakten för lönesummorna ökar. De kreativa näringarna i staden ska stärkas. Som ett led i detta blev Stockholm under året medlem av Filmregion Stockholm-Mälardalen.

Det regionala näringslivssamarbetet inom Stockholm Business Alliance har utvecklats och innefattar numera 49 kommuner sedan även Vaxholm och Österåker anslutit sig. "Nöjd-Kund-Index" bland företagare i regionen har stigit med tre enheter till 66 vilket är ett resultat av

vårt gemensamma arbete för att förbättra kommunernas näringslivsservice.

Antalet besökare ökar stadigt trots lågkonjunkturen. Stockholm är numera Norra Europas främsta besöksmål mätt i antal övernattningar.

Varumärkesplattformen "Stockholm the Capital of Scandinavia" används av fler och fler. Stockholm har därmed kunnat positionera sig som den viktigaste staden i Skandinavien.



Olle Zetterberg, VD

Det långsiktiga målet för koncernen Stockholm Business Region AB är att Stockholm ska utvecklas till Norra Europas ledande tillväxtregion.

Stockholm Business Region har tillsammans med dotterbolagen Stockholm Business Region Development och Stockholm Visitors Board till uppgift att utveckla och marknadsföra Stockholm som etablerings- och besöksort, utifrån det gemensamma varumärket "Stockholm – The Capital of Scandinavia".

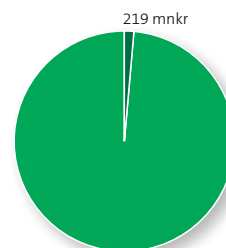
I samarbete med näringslivet, kommunala förvaltningar och bolag arbetar koncernen Stockholm Business Region med att förbättra förutsättningarna för att driva, starta och etablera företag i Stockholm samt att marknadsföra regionen som attraktiv besöksdestination.

**Stockholm
Business Region**

Nyckeltal

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelseintäkter, mnkr	219	212	206	175	122
Rörelseresultat, mnkr	-2	-3	-3	4	-36
Resultat efter finansnetto, mnkr	1	1	0	5	-35
Räntabilitet på totalt kapital, %	1,0	0,8	0,1	4,0	neg
Soliditet, %	32,1	32,0	27,3	29,0	28,8
Räntetäckningsgrad, ggr	18,5	11,1	1,2	9,1	neg
Balansomslutning, mnkr	130	127	145	137	120
Bruttoinvesteringar, mnkr	1	2	2	7	3
Avskrivningar, mnkr	-1	-2	-2	-2	-1
Antal årsarbetare, st	72	71	75	91	91,

Andel av koncernens omsättning



S:t Erik Försäkring



S:t Erik Försäkring ska hjälpa sina kunder att identifiera de risker i verksamheten som är nödvändiga att försäkra. Bolaget har vidare till uppgift att stimulera till skadeförebyggande insatser. Vi har en nära kontakt med våra kunder och tar hand om kundernas alla försäkringsfrågor.

De storköpsfördelar som uppnås då vi upphandlar återförsäkring för hela det samlade försäkringsvärdet kommer våra kunder tillgodo i form av konkurrenskraftiga premier. Försäkringspremierna bestäms efter självkostnadsprincipen.

Genom en effektiv skadeorganisation tar vi hand om skador hos kunderna och ser till att det finns en organisation med kompetens att hantera större skadehändelser. Skaderegleringen utförs av ett upphandlat fristående skaderegleringsföretag.

Skador under 2009. Efter kraftfulla skadeförebyggande insatser har antalet bränder inom våra skolor

och förskolor minskat. De totala egendomsskadorna inom kommunkoncernen beräknas uppgå till 64 miljoner kronor, varav brandskadorna beräknas till 49 miljoner kronor. Vattenskadorna uppskattas kosta totalt 14 miljoner kronor och ansvarsskadorna 3 miljon kronor.

Vårt skadeförebyggande arbete fortsätter genom att vi tillsammans med våra kunder genomför olika skadeförebyggande projekt. Alla större anläggningar riskbesiktigas årligen av externa riskingenjörer för att få fram beskrivningar av anläggningarnas status och föreslag på skadeförebyggande åtgärder. Besiktningarna följs upp av oss, så att våra krav och rekommendationer åtgärdas.



Anders Carlsund, VD

Visionen är att S:t Erik Försäkring ska medverka till att Stockholms stad har ett riskmedvetande och säkerhetstänkande som innebär att skador förebyggs, stadens tjänster alltid fungerar och att försäkringskostnaderna minimeras.

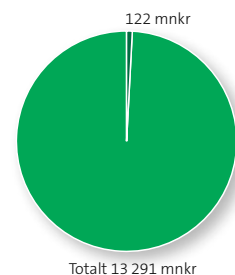
Bolaget upphandlar årligen återförsäkring för koncernens samlade egendomsvärden på cirka 250 miljarder kronor. Syftet med upphandlingarna är att skapa bästa möjliga konkurrens genom tillgång till både svensk och internationell försäkringsmarknad. S:t Erik Försäkring försäkrar endast anläggningar som ägs av Stockholms stad eller närstående bolag. Verksamheten startade 1987.



Nyckeltal

	2009	2008	2007	2006	2005
Premieintäkt	122	127	99	91	75
Resultat efter finansnetto, mnkr	21	7	1	-21	9
Soliditet, %	29,2	33,8	25,7	29,8	45,7
Konsolideringskapital, mnkr	156,4	135,0	128,0	127,0	148,0
Balansomslutning, mnkr	363	377	475	407	298
Antal årsarbetare, st	6	6	5	6	6

Andel av koncernens omsättning



S:t Erik Livförsäkring



Under 2009 slutförde S:t Erik Liv sitt arbete med att ta över och försäkra skulder från dotterbolagen i koncernen som tidigare saknat en försäkringslösning för sina pensioner.

Arbetet har under året inriktats på att försäkra de sista gamla åtagandena som fanns kvar i koncernen. S:t Erik Liv har också arbetat med att kvalitetssäkra åtagandena innan de försäkrades samt att finslipa bolagets processer.

Världens finansmarknader återhämtade sig starkt under året. S:t Erik Livförsäkrings resultat påverkades positivt av detta. Av bolagets totala resultat före skatt om 286 miljoner kronor härrör 169 miljoner kronor från försäkringsverksamheten. Kapitalavkastningen blev 78 miljoner kronor samtidigt som försäkringsåtagan-

dets värde sjönk med 48 miljoner kronor på grund av högre nominella räntor.

Att trygga de delar av koncernens pensionsåtaganden som försäkrats i bolaget är en av livbolagets viktigaste uppgifter. Placeringarna har gjorts utifrån en mycket låg riskprofil. Under året har dock aktieandelen i placeringsportföljen höjts från 4 procent till 21 procent.



Jan Willgård, VD

S:t Erik Livförsäkring AB är ett vinstdrivande livförsäkringsbolag som startade sin verksamhet i november 2006. Bakgrunden är att de anställdas pensionspengar i en majoritet av stadens bolag tidigare bokförts som en skuld i balansräkningen. Svängningar i denna pensionsskuld har påverkat bolagets resultat på ett besvärande sätt. S:t Eriks Liv har till uppgift att genom en för staden gemensam försäkringslösning neutralisera dessa finansiella risker och bidra till ordning och reda i stadens pensionshantering.

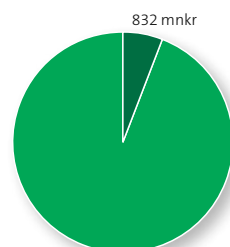
Bolaget försäkrar uteslutande koncernens bolag. Den stora kapitalvolymen utgörs huvudsakligen av gamla pensionsskulder från tidigare kommunala pensionsplaner.



Nyckeltal

	2009	2008	2007	2006
Premieintäkt	832	243	695	32
Resultat efter finansnetto, mnkr	286	-54	114	3
Soliditet, %	25,0	17,1	27,0	78,0
Solvensgrad, %	134,2	122,2	141,9	457,9
Konsolideringskapital, mnkr	440,8	161,6	216,0	103,0
Balansomslutning, mnkr	1 766	945	800	132
Antal årsarbetare, st	3	2	1	1

Andel av koncernens omsättning



Totalt 13 291 mnkr

USK

Stockholms Stads Utrednings- och Statistikkontor AB



Bolagets andra verksamhetsår har präglats av USK:s nya roll, där full konkurrens om stadens uppdrag råder. Facit visar att USK står starkt även som helt konkurrensutsatt verksamhet.

USK är och ska huvudsakligen vara stadens resurs. Huvuddelen av omsättningen kommer därför från Stockholms stad. Största kund är stadsledningskontoret, men bolaget har också ramavtal med och uppdrag från flertalet andra förvaltningar och bolag inom staden.

USK är, efter upphandling, ensam leverantör till staden inom området statistik- och prognostjänster. Inom utredning respektive undersökning är bolaget en av tre upphandlade leverantörer.

Under 2009 har bolaget bland annat utfört:

- NKI-undersökning bland företagare i 47 kommuner inom Stockholm Business Alliance
- Stockholms stads medarbetarundersökning för samtliga anställda inom bolag och förvaltningar

- befolkningsprognoser och fördelningsnycklar för stadens verksamheter
- utvecklingsprojekt för stadens ledningsinformativsystem

Utöver den uppdragsstyrda verksamheten har bolaget under året fortsatt utvecklingen av bolagets affär och interna kultur. Det första verksamhetsårets varumärkesstrategiska arbete fortsatte under 2009 med att utveckla en organisation som ännu bättre uppfyller bolagets varumärkeslöfte och affärsidé. En ny projekt driven organisation infördes under hösten, med fokus på ökad samverkan, kunskap, kreativitet och affärsmässighet.



Lena Daag, VD

USK, Stockholms Stads Utrednings- och Statistikkontor AB, är ett konsultföretag som erbjuder främst beslutsfattare inom Stockholms stad högkvalitativa fakta och beslutsstöd i frågor som rör Stockholmsregionens utveckling. Bolagets konsulter är specialister inom statistik, prognoser, utredning och undersökning.

USK erbjuder även vissa av de tjänster man idag utför åt staden till andra, inom ramen för den kommunala kompetensen. Detta sker bland annat till offentliga aktörer i närområdet.

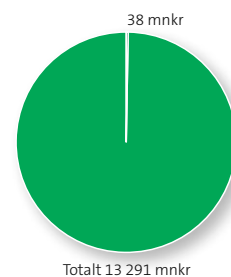
USK har målsättningen att även fortsättningsvis vara den självklara leverantören av beslutsstöd till tjänstemän och förtroendevalda inom Stockholms stad. En expert, som aktivt bidrar till ett Stockholm i världsklass.



Nyckeltal

	2009	2008
Rörelseintäkter, mnkr	38	47
Rörelseresultat, mnkr	3	9
Resultat efter finansnetto, mnkr	3	9
Räntabilitet på totalt kapital, %	e.t.	e.t.
Soliditet, %	e.t.	e.t.
Räntetäckningsgrad, ggr	114,3	235,8
Balansomslutning, mnkr	15	18
Bruttoinvesteringar, mnkr	0	2
Avskrivningar, mnkr	-1	0
Antal årsarbetare, st	32	35

Andel av koncernens omsättning



ÅRSREDOVISNING





ipsusci llamcorpero od tate facil exerostrud tie magna autpate doluptat ex el dit lan ut
bh et, cor in et praestisi blam, velit, conulput velit, conulput doluptatin utat, quis et aute magnibh

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållande

Stockholms Stadshus AB org.nr 556415-1727 ägs till 100 procent av Stockholms stad (org.nr. 212000-0142). Bolaget fungerar som holdingbolag för stadens bolagskoncern. I bolagskoncernen ingår 18 dotterbolag som i sin tur ägs till 100 procent av moderbolaget Stockholms Stadshus AB, med undantag för Stockholm Vatten AB som ägs till 98 procent och övriga 2 procent ägs av Huddinge kommun. Verksamheten i bolagen bedrivs till övervägande del inom Stockholms stad. Bolagskoncernen ingår och konsolideras in i Stockholms stads kommunkoncern. Kommunkoncernen redovisas i Stockholms stads årsredovisning.

Bolagens verksamhet

Dotterbolagen verkar inom flera områden till nytta för kommunens invånare. Verksamheterna omfattar tre kommunala bostadsbolag, fyra bolag som svarar för skolfastigheter och förskolelokaler, fastigheter för äldreboende och äldreomsorg, bostadsförmedling samt lokaler för evenemangsverksamhet. Fastighetsbolagens primära uppgifter är att äga, förvalta och hyra ut och bygga bostäder och lokaler i Stockholm. Inom området infrastruktur återfinns bolag som Stockholm Vatten, Stockholm Parkering och Stockholms Hamnar samt Stokab. Därtill kommer de bolag som arbetar med evenemangs- och kulturverksamhet och marknadsföring av Stockholm såsom Stockholms Stadsteater och Stockholm Business Region. Stockholm Stadshus AB har två försäkringsbolag som arbetar inom koncernen, S:t Erik Försäkring med sakförsäkringar och S:t Erik Livförsäkring med koncernbolagens pensionsåtaganden. Övriga bolag är S:t Erik Markutveckling och Stockholms stads utrednings- och statistikkontor.

Verksamhet och resultat i koncernen

Resultat

Årets resultat efter finansnetto för koncernen uppgår till 8 644 (7 923) mnkr. De höga resultaten för såväl 2008 som 2009 förklaras av poster av engångskaraktär. I resultaten ingår realisationsvinster från årets försäljningar med sammanlagt 8 329 (7 461) mnkr netto, och nedskrivningar med sammanlagt -68 (-53) mnkr netto.

Det är framförallt bostadsbolagens försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar som har medfört en realisationsvinst om ca 8 400 mnkr. Övriga försäljningar av aktiebolag och fastighetsbolag har genererat realisationsvinster om närmare 300 mnkr. Årets nedskrivningar är främst hänförliga till vissa ny- och ombyggnadsprojekt hos AB Familjebostäder och Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).

Koncernens rörelseintäkter uppgår till 13 291 (12 914) mnkr. Rörelsekostnaderna har ökat med 133 mnkr, vilket framförallt förklaras av att resultatet för försäljning av anläggningstillgångar redovisas som en nettopost under kostnader. Kostnader för avskrivningar enligt plan är 16 (118) mnkr högre än föregående år.

Koncernens finansnetto förbättrades under året med 170 (207) mnkr. Räntekostnaderna minskade med 283 (-33) mnkr, samtidigt som ränteintäkter minskade med 113 (240) mnkr.

Koncernens skattekostnad har ökat och uppgår till 2 052 (1 743) mnkr. Koncernens årsresultat uppgår till 6 589 (6 172) mnkr.

Investeringar

Investeringsvolymen i koncernen har succesivt ökat de senaste åren och är på en fortsatt hög nivå, drygt 8 503 (8 193) mnkr. Investeringarna består främst av de allmännyttiga bostadsbolagens nyproduktion av bostäder. Under året har byggnation av drygt 1 300 nya lägenheter påbörjats. Stadens satsning i "Stimulans för Stockholm" medfört att investeringar motvarande i 1 037 mnkr genomförts under året i stadens bolag.

Micasa Fastigheter och SISAB har sammantaget investerat drygt 950 mnkr i ombyggnad och underhållsåtgärder i skolor, barnomsorgslokaler och äldreboende.

Finansiell ställning

Koncernens eget kapital uppgick vid årsskiftet till 42 012 (36 349) mnkr. Soliditeten uppgick till 60,5% (55,1%). Inberäknat övervärden i dotterbolagens fastighetsbestånd, uppgick den justerade soliditeten till (70,5%).

Moderbolaget

Resultat efter finansiella poster uppgår till 447 (1 725) mnkr för moderbolaget. I resultatet ingår utdelning på 37 (39) mnkr. Finansnettot i moderbolaget är lägre än föregående år, vilket i huvudsak förklaras av att moderbolagets ränteintäkter har minskat med anledning av den låga räntenivån. Årets resultat efter skatt, uppgår till 338 (1 706) mnkr.

Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 2 533 (2 568), varav 1 563 (1 618) män och 970 (950) kvinnor. Antalet anställda i moderbolaget uppgick till 8 (8) personer, varav 5 män och 3 kvinnor.

Händelser under året

AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholms hem har fått i uppdrag att medverka till att de boende kan förvärva sina lägenheter genom att bilda bostadsrättsförening och köpa sina fastigheter. Under året köpte närmare 10 000 lägenhetsinnehavare sina lägenheter.

Samtidigt har bolagen förvärvat ca 360 lägenheter, för att i huvudsak komplettera beståndet i innerstaden, samt omkring 790 lägenheter i projektfastigheter med attraktiva lägen.

AB Stockholms hem och AB Familjebostäder har genomfört en försäljning av drygt 840 lägenheter till Primula Byggnads AB. Affären innebär också att bostadsbolagen har förvärvat fastigheter på Södermalm och i Fredhäll.

Familjebostäder förvärvade under året Svenska Bostäders fastighetsbestånd i Farsta, omfattande cirka 4 000 lägenheter.

S:t Erik Markutveckling förvärvade i slutet av året tre tomträtter i Slakthusområdet genom köp av aktier i bolag. Syftet med förvärven var att få rådgivning och kontroll över fastigheterna inför framtida utveckling i området.

S:t Erik Livförsäkring AB har under året försäkrat pensionsskulden i resterande bolag.

Stimulans för Stockholm

Under våren 2009 beslutade kommunfullmäktige om Stimulans för Stockholm. Syftet med stimulansåtgärderna är att långsiktigt stärka stadens ekonomiska utveckling och arbetsmarknad i ett sämre konjunkturläge. Genom stimulanspaketet satsar staden cirka 20 miljarder under fem år, främst genom ett utökat bostadsbyggande och intensifierade underhållsinsatser.

De bolag som genomför insatserna är AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholms Stads Parkerings AB.

Under år 2009 har stadens bolag genomfört åtgärder omfattande närmare 2 mdkr. Närmare 1 mdkr avser genomförda investeringsinsatser medan resterande del har resultatförts. Av genomförda insatser utgör ca 33 procent miljö- och energieffektiviseringsåtgärder.

Koncernstyrelsen

Styrelsens ledamöter är valda av kommunfullmäktige. Styrelsens ordinarie ledamöter består av 5 kvinnor och 4 män. För suppleanterna är fördelningen 3 kvinnor och 6 män.

Koncernstyrelsen har under året följt upp den ekonomiska utvecklingen och bolagens arbete med ägardirektiven i budget och tertiärapporter. Koncernstyrelsen får även fortlöpande rapporter och analyser avseende större projekt. Koncernstyrelsen har under året bl. a. fattat beslut om Stimulans för Stockholm och tillstyrkt byggandet av Stockholmsarenan.

Miljöredovisning

Samtliga dotterbolag bedriver ett aktivt miljöarbete utifrån det enskilda bolagets verksamhet. Bolagen arbetar aktivt med att följa Stockholms stads miljöprogram. Flera av bostadsbolagen har valt att certifiera sitt miljöarbete. Stockholm Vattens verksamhet är bero-

ende av den tillståndspliktiga verksamhet som bedrivs i anläggningar och de tillstånd som begränsar uttag och reglering av råvatten. Bolagets miljöpåverkan omfattar vattenpåverkan i Stockholmsområdet, Mälaren och skärgården. Under år 2009 har Stockholms stad utsetts till Europas första miljöhuvudstad.

Framtida utveckling

En viktig uppgift för bolagskoncernen är att fullfölja planerade insatser i Stimulans för Stockholm under perioden 2009 till 2013.

Arbetet med bostadsrättsombildningen försätter under år 2010.

Stockholm Vattens styrelse har tillstyrkt försäljning av fordongasbolaget Stockholm Vatten Utveckling AB till Scandinavian Biogas International AB. Kommunfullmäktige kommer inom kort att pröva frågan. AB Stockholms Hamnars styrelse har träffat en överenskommelse med Logistikentreprenader Sverige AB om försäljning av stuveriverksamheten i början av året. Kommunfullmäktige kommer inom kort att pröva frågan.

Kommunfullmäktige har under året fattat ett genomförandebeslut om att bygga Stockholmsarenan för drygt 30 000 personer i Globenområdet. Arbetet med att färdigställa den nya arenan kommer att vara ett av koncernens större enskilda projekt de närmaste åren.

Bland andra stora projekt, som är under uppstart, återfinns Stockholms Hamnars projekt avseende utbyggnad av Norvik och förslag om utbyggnad av Värtapiren. Miljödomstolen har i 2 olika beslut avslagit såväl utbyggnad av Norviks hamn som utbyggnad av Värtapiren. Båda besluten har överklagats.

Finansiella risker

Stockholms stads enhet för finansstrategi har ansvaret för den finansiella verksamheten inom kommunkoncernen. All upplåning är centraliserad och sköts av finansavdelningen, och i stället för lån har bolagen en limit i stadens koncernkontosystem. Kommunkoncernens finanspolicy anger mål och riktlinjer för finansverksamheten inom kommunkoncernen. Det innebär att finansavdelningen har ansvaret för bolagens ränterisk enligt fastställd policy och bolagen i sin tur ansvarar för sina investeringsbeslut och kapitalstruktur. Policyn identifierar även de finansiella risker kommunkoncernen är utsatt för och hur de ska hanteras. Riskerna följs upp löpande av en riskcontroller.

Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden för kommunkoncernens nettoskuld till 1,42 år. Kommunkoncernens och bolagskoncernens målduration uppgår till 1,5 år +/- 0,3 år.

Kommunkoncernen Stockholms stad har en stark finansiell ställning och en mycket hög kreditvärdighet. Bolagskoncernen bidrar i hög grad till detta. Bolagskoncernen samlade låneskuldportfölj uppgick vid årsskiftet till 32 376 mdkr, en minskning i jämförelse med föregående år, framförallt till följd av årets försäljningar.

Kreditvärdigheten bedöms löpande av Standard & Poor's och Stockholms stad har högsta möjliga betyg för både den korta och långa upplåningen, A-1+ respektive AAA.

Vinstdisposition

På sidan 53 framgår förslag till utdelning. Styrelsen föreslår årsstämman besluta om vinstutdelning med 925 mdkr. Utdelningen ska betalas ut den 4 maj 2010.

Resultaträkningar

Mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2009	2008	2009	2008
Rörelsens intäkter	1				
Nettoomsättning		12 688,6	12 271,9		
Aktiverat arbete för egen räkning		81,5	69,2		
Övriga rörelseintäkter		521,0	572,7	29,2	34,9
Summa rörelsens intäkter		13 291,1	12 913,8	29,2	34,9
Rörelsens kostnader					
Råvaror och förnödenheter		-278,9	-543,6		
Övriga externa kostnader	2	-8 376,6	-7 031,1	-57,5	-76,2
Personalkostnader	3	-1 625,8	-2 049,4	-15,1	-17,9
Avskrivningar	4	-1 987,2	-1 924,8	-0,1	-0,1
Nedskrivningar	5	-68,1	-52,5		
Resultat vid försäljning anläggningstillgångar		8 329,3	7 461,4		
Summa rörelsens kostnader		-4 007,3	-4 140,0	-72,7	-94,2
Rörelseresultat		9 283,8	8 773,8	-43,5	-59,3
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i intresseföretag			1,5		
Resultat från andelar i koncernföretag	6			36,8	1 267,1
Resultat från övriga värdepapper		74,9	-21,1		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	523,8	690,6	454,3	517,8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 238,7	-1 521,8	-0,7	-0,3
Resultat efter finansiella poster		8 643,8	7 923,0	446,9	1 725,3
Bokslutsdispositioner				0,1	96,0
Skatt på årets resultat	8	-2 051,9	-1 743,3	-109,1	-118,9
Minoritetens andel i årets resultat		-2,9	-7,8		
Årets resultat		6 589,0	6 171,9	337,9	1 702,4

Balansräkningar

Mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		09-12-31	08-12-31	09-12-31	08-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	9	37,3	38,5		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	10, 24	53 825,9	51 400,8		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	4 544,9	3 728,8		
Inventarier	12	477,7	283,3	0,5	0,5
Pågående nyanläggningar	13	6 344,5	6 971,4		
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		65 193,0	62 384,3	0,5	0,5
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	14			6 322,8	6 289,8
Fordringar hos Stockholms stad					
Fordringar hos koncernföretag					
Fordringar hos intresseföretag		4,5	5,5		
Andelar i intresseföretag	15	8,8	8,7		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	1 724,9	934,8		
Uppskjuten skattefordran	8	258,1	399,2		
Andra långfristiga fordringar		20,8	25,1		
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 017,1	1 373,3	6 322,8	6 289,8
Summa anläggningstillgångar		67 247,4	63 796,1	6 323,3	6 290,3
Omsättningstillgångar					
<i>Varulager m m</i>					
Råvaror och förnödenheter		32,4	35,1		
Varor under tillverkning		16,9	12,3		
<i>Summa varulager m m</i>		49,3	47,4	0,0	0,0
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		294,2	384,7	0,0	0,0
Fordringar hos Stockholms stad		347,6	370,3	12 832,4	13 758,6
Fordringar hos dotterföretag				103,5	124,3
Fordringar hos intresseföretag		1,5	1,5		
Skattefordringar	8	290,5	133,4	69,5	
Övriga fordringar		741,0	653,1	0,3	0,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	459,0	519,4	0,4	1,2
<i>Summa fordringar</i>		2 133,8	2 062,4	13 006,1	13 884,4
<i>Likvida medel</i>					
Kassa och bank		18,0	137,0		
<i>Summa likvida medel</i>		18,0	137,0		
Summa omsättningstillgångar		2 201,1	2 246,8	13 006,1	13 884,4
Summa tillgångar		69 448,5	66 042,9	19 329,4	20 174,7

Mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		09-12-31	08-12-31	09-12-31	08-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital, 2 850 000 aktier		2 850,0	2 850,0	2 850,0	2 850,0
Bundna reserver		5 790,4	4 396,0	570,0	570,0
Summa bundet eget kapital		8 640,4	7 246,0	3 420,0	3 420,0
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserad vinst		26 783,1	22 930,6	15 088,4	14 504,7
Årets resultat		6 589,0	6 171,9	337,9	1 702,3
Summa fritt eget kapital		33 372,1	29 102,5	15 426,3	16 207,0
Summa eget kapital		42 012,5	36 348,5	18 846,3	19 627,0
Minoritetsintresse		14,8	13,8		
Obeskattade reserver	18			96,4	96,4
<i>Avsättningar</i>	19				
Avsatt till pensioner		1 363,3	1 720,0	7,9	7,9
Uppskjutna skatter	8	1 516,2	1 012,7		
Övriga avsättningar		9,1	19,6		
Summa avsättningar		2 888,6	2 752,3	7,9	7,9
<i>Långfristiga skulder</i>					
Skulder till Stockholms stad			12,9		
Övriga långfristiga skulder		27,4	27,3		
Summa långfristiga skulder	20	27,4	40,2	0,0	0,0
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Leverantörskulder		1 954,4	1 890,9	6,3	3,2
Förskott från kunder		1,0	0,8		
Skulder till koncernföretag				352,6	321,8
Skulder till Stockholms stad		19 782,8	21 397,3	11,9	7,3
Skuld till intresseföretag					
Aktuella skatteskulder	8	611,4	1 267,4		47,8
Övriga kortfristiga skulder		426,0	568,8	6,2	60,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 729,6	1 762,9	1,8	2,9
Summa kortfristiga skulder		24 505,2	26 888,1	378,8	443,4
Summa avsättningar och skulder		27 421,2	29 680,6	386,7	451,3
Summa eget kapital och skulder		69 448,5	66 042,9	19 329,4	20 174,7
Poster inom linjen					
<i>Ställda säkerheter</i>		inga	inga	inga	inga
<i>Ansvarsförbindelser</i>	22	82,8	28,8	2,7	2,5

Eget kapital

Mnkr	Aktie- kapital	Kapital- andelsfond	Övriga Bundna reserver	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt Eget kapital
KONCERNEN						
<i>Utgående balans 2007-12-31</i>	2 850,0	5,2	3 904,6	17 634,9	6 481,9	30 876,6
Resultatdisposition				6 481,9	-6 481,9	0,0
Utdelning				-700,0		-700,0
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital		1,4	484,8	-486,2		0,0
Årets resultat					6 171,9	6 171,9
<i>Utgående balans 2008-12-31</i>	2 850,0	6,6	4 389,4	22 930,6	6 171,9	36 348,5
Resultatdisposition				6 171,9	-6 171,9	0,0
Utdelning				-925,0		-925,0
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital		1,6	1 392,8	-1 394,4		0,0
Årets resultat					6 589,0	6 589,0
<i>Utgående balans 2009-12-31</i>	2 850,0	8,2	5 782,2	26 783,1	6 589,0	42 012,5

Mnkr	Aktie- kapital		Reserv- fond	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt Eget kapital
MODERBOLAGET						
<i>Utgående balans 2007-12-31</i>	2 850,0		570,0	9 394,4	5 965,5	18 779,9
Resultatdisposition				5 965,5	-5 965,5	0,0
Utdelning				-700,0		-700,0
Koncernbidrag				-215,5		-215,5
Skatteeffekt koncernbidrag				60,3		60,3
Årets resultat					1 702,3	1 702,3
<i>Utgående balans 2008-12-31</i>	2 850,0	0,0	570,0	14 504,7	1 702,3	19 627,0
Resultatdisposition				1 702,3	-1 702,3	0,0
Utdelning				-925,0		-925,0
Koncernbidrag				-262,7		-262,7
Skatteeffekt koncernbidrag				69,1		69,1
Årets resultat					337,9	337,9
<i>Utgående balans 2009-12-31</i>	2 850,0	0,0	570,0	15 088,4	337,9	18 846,3

Aktiekapitalet består av 2 850 000 aktier

Kassaflödesanalys

Mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2009	2008	2009	2008
Den löpande verksamheten					
<i>Resultat efter finansnetto</i>		8 643,8	7 923,0	446,9	1 725,3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	1672,4	2 220,1	0,1	35,8
Nettoreultat försäljning av anläggningstillgångar		-8 329,3	-7 433,4		-1 228,4
Betald inkomstskatt		-2 223,0	-694,9	-226,4	-132,4
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>		-236,1	2 014,8	220,6	400,3
Förändring av varulager och pågående arbeten		-1,9	4,2		
Förändring av korta fordringar		109,0	314,4	21,9	366,7
Förändring av kortfristiga skulder		-140,4	146,1	5,1	-210,9
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		-269,4	2 479,5	247,6	556,1
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Förvärv av immateriella tillgångar		-1,9	-5,4		
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-787,5	-321,1	-33,0	-9,3
Förvärv av fastigheter och mark	24	-2 217,8	-1 319,4		
Investering i pågående nyanläggningar		-5 870,4	-6 500,5		
Avyttring av materiella tillgångar					40,0
Förvärv av övriga materiella tillgångar		-726,2	-45,9	-0,1	-130,1
Erhållen likvid vid försäljning av anläggningstillgångar		12 280,7	12 744,6		1 255,7
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		2 676,9	4 552,3	-33,1	1 156,3
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Förändring av långfristiga fordringar		2,5	18,7		
Minskning av långa skulder					
Amortering av skuld		-12,8	-34,2		
Koncernbidrag				-215,5	-141,7
Utbetald utdelning		-925,0	-700,0	-925,0	-700,0
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		-935,3	-715,5	-1 140,5	-841,7
Årets kassaflöde		1 472,2	6 316,3	-926,0	870,7
<i>Likvida medel vid årets början</i>		-20 573,6	-26 889,9	13 757,6	12 886,9
<i>Likvida medel vid årets slut</i>		-19 101,4	-20 573,6	12 831,6	13 757,6
I kassaflödesanalysen ingår likvida medel på stadens koncernkonto. Saldot på koncernkontot ingår i Kortfristiga fordringar/skulder hos Stockholms stad med:					
		-19 119,4	-20 710,7	12 831,6	13 757,6

Redovisningsprinciper

Stockholms Stadshus AB:s årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens anvisningar för stora bolag samt Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden: RR1 Koncernredovisning, RR15 Immateriella tillgångar, RR24 Förvaltningsfastigheter.

Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där Stockholms Stadshus AB direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna, eller bestämmande inflytande på annat sätt.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Om det koncernmässiga anskaffningsvärdet för aktierna överstiger det i förvärsanalysen upptagna värdet av bolagets nettotillgångar, redovisas skillnaden som koncernmässigt övervärde. Om i stället det koncernmässiga anskaffningsvärdet för aktierna understiger det i förvärsanalysen upptagna värdet av bolagets nettotillgångar, har skillnaden reducerat det förvärvade bolagets icke-monetära tillgångar. Om inte hela skillnaden eliminerats genom reduktion av de icke-monetära tillgångarna redovisas kvarstående belopp som negativ koncerngoodwill under övriga avsättningar. Avsättningen upplöses baserat på förväntningar om resultatutvecklingen.

Under året förvärvade bolag inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende tiden efter förvärvet.

I koncernens resultaträkning redovisas minoritetens andel i årets resultat. Minoritetens andel i dotterbolags kapital redovisas i separat post i koncernens balansräkning.

I moderbolaget tillämpas samma redovisningsprinciper som i koncernen.

Intresseföretagsredovisning

Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag men där Stockholms Stadshus AB direkt eller indirekt innehar minst 20 % av rösterna för samtliga andelar.

I koncernens bokslut redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Andelar i ett intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde med justering för koncernens andel av förändringen i intresseföretagets nettotillgångar, inklusive goodwill (efter avdrag för ackumulerade avskrivningar). I koncernens resultaträkning ingår koncernens andel av intresseföretagets resultat. Ej utdelad ackumulerad vinstandel hänförlig till intresseföretag redovisas i koncernbalansräkningen som kapitalandelsfond under bundna reserver. Orealiserade internvinster elimineras med den på koncernen belöpande andelen av vinsten.

Intäkter

Försäljning av varor och tjänster redovisas vid leverans av produkt eller tjänst till kunden, i enlighet med försäljningsvillkoren. Hyresintäkter

redovisas i den period uthyrningen avser. Intäkter redovisas netto efter moms och rabatter. I koncernredovisningen elimineras koncernintern försäljning.

Koncernen rapporterar inte per rörelsegren eftersom koncernen moderbolag ägs av Stockholms stad. På sidorna 17–33 framgår intäkterna per dotterbolag.

Försäljning inom koncernen sker till ordinarie priser.

Statliga stöd

Stockholms Stadsteater erhåller statligt stöd i form av ett årligt verksamhetsbidrag som utgår till samtliga institutionsteatrar enligt regleringsbrev från regeringen till statens kulturråd. Stödet betalas ut kvartalsvis i förskott och bolaget periodiserar dem så att de intäktsförs per månad.

Bostadsbolagen hade rätt till investeringsbidrag för viss nyproduktion enligt tidigare regelverk. För ytterligare information hänvisas till respektive dotterbolags årsredovisning.

Lånekostnader

Lånekostnader belastar den period till viken de hänför sig. All nyupplåning hanterar Stockholms stads Finansavdelning och respektive bolagen har en limit i stadens koncernkontosystem.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år och justeringar avseende tidigare års aktuella skatt, förändringar i uppskjuten skatt samt andel i intressebolags skatt.

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

Skatteeffekter av poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader i investeringar i dotterbolag och intresseföretag redovisas inte i koncernredovisning då moderbolaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

I moderbolaget redovisas den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

Finansiella tillgångar

Alla placeringar sker hos Stockholms stads Finansavdelning enligt av

kommunfullmäktige fastställt finanspolicy för hela kommunkoncernen. Varje bolag har tagit fram en finanspolicy. Finansiella tillgångar är ej utsatta för finansiella ränterisker.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Varulager

Varulager värderas, med tillämpning av först-in först-ut-principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet på balansdagen.

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Goodwill	5–10 år
Balanserade utvecklingskostnader	3–5 år
Hysesrätter	5 år
Kontorsbyggnader	50 år
Industribyggnader	3–50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3–50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Fastigheter som inte används av koncernföretag och som innehas för långsiktig uthyrning klassificeras i koncernredovisningen som förvaltningsfastigheter.

Nedskrivningar görs per anläggningstillgång/kassagenererande enheter om verkligt värde understiger bokfört värde. Verkligt värde baseras på extern värdering eller nyttjandevärde beroende på typ av tillgång. *För närmare detaljer hänvisas till respektive dotterbolags årsredovisning.*

Forskning och utveckling

Utgifter för forsknings- och utvecklingsarbeten kostnadsförs vanligtvis löpande när de uppkommer. I koncernen har vissa större utvecklingsprojekt ansetts vara av väsentligt värde för företaget under kommande år och aktiverats i balansräkningen under rubriken "Balanserade utvecklingskostnader" framförallt inom IT området.

Leasingavtal

Stockholms Stadshus AB koncernen har inga finansiella leasingavtal. Operationella leasingavtal betraktas som hyror.

Pensioner och avsättningar

Stockholms stads kommunfullmäktige fattade under hösten år 2006 beslut om att bilda ett livförsäkringsbolag – St Erik Livförsäkrings

AB – med uppgift att försäkra redan upparbetade pensionslöften inom koncernen Stockholms Stadshus AB.

Sedan hösten 2006 har bolaget försäkrat samtliga pensionslöften enligt pensionsplanerna PA-KL, PFA, KAP-KL och PA-KFS. De av S:t Erik Livförsäkring AB försäkrade åtagandena redovisas under posten avsättning pensioner.

Därtill förekommer det att enskilda koncernföretag redovisar enstaka pensionsåtaganden enligt Lagen (1967:531) om tryggnad av pensionsutfästelser m.m. Dessa avsättningar avser särskilda pensionsåtaganden som inte försäkrats, exempelvis avtalspensioneringar.

Det innebär att i bokslut 2009 är koncernens pensionsavsättningar uppdelade i tre poster under avsättningar.

A. En post som avser avsättning enligt tryggandelagen och som redovisas som avsättning till pension.

B. En post som avser skulden avseende de åtaganden som försäkrats i S:t Erik Livförsäkring AB.

C. En mindre avräkningspost avseende pensioner för slutreglering av enskilda ärenden under 2010.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, tillgodohavanden hos finansavdelningen inom kommunkoncernen Stockholms stad. Alla likvida medel kan utnyttjas för koncernens räkning.

Transparensdirektivet

Fr.o.m. 1 januari år 2006 gäller lagen om insyn i vissa finansiella förbindelser. Lagen ställer vissa krav på redovisning i offentliga företag genom krav på öppen och separat redovisning. Syftet med lagen är att implementera EU-kommissionens direktiv – transparensdirektivet – i svensk lag för att motverka otillbörlig konkurrens.

De dotterbolag inom koncernen som bedöms omfattas av direktivet är Stockholm Hamn AB samt AB Stokab. Dessa bolag lämnar information i anslutning till respektive årsredovisning.

Övriga upplysningar

Kommunfullmäktige har fattat beslut om att utbyggnaden av en ny hamn hamn i Norvik, Nynäshamn, ska genomföras om 1 700 mnkr. Enligt fullmäktiges beslut ska 1 000 mnkr finansieras via ägartillskott från Stockholms Stadshus AB. Stockholm Hamn har i uppdrag att återkomma med detaljerad tids och finansieringsplan.

Miljödomstolen meddelade i slutet av året att man inte tillstyrkt projektet. Domen har överklagats.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet där inget annat anges.

Noter

Verksamheten i koncernen bedrivs till allra största delen i Stockholmsområdet. I koncernöversikten på sidan 13 finns utvecklingen över tiden för vissa nyckeltal och därefter redovisas nyckeltal och information om dotterbolagens verksamhet.

NOT 1 RÖRELSEINTÄKTER

mnr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Hyror och arrendeintäkter	9 067,6	9 349,5		
Fakturerad försäljning	3 548,9	2 810,5	29,2	34,9
Taxor	72,1	64,8		
Statligt stöd	50,8	47,1		
Aktiverat arbete för egen räkning	81,5	69,2		
Övriga rörelseintäkter	470,2	572,7		
Summa rörelseintäkter	13 291,1	12 913,8	29,2	34,9
varav försäljn till Stockholm stad	2 773,3	2 874,7	0,6	0,8
varav försäljning till koncernföretag			28,5	34,1

Merparten av bolagens omsättning avser hyres och arrendeintäkter från fastighetsbolagen. Det är Stockholm stadsteater som erhåller statsbidrag för sin verksamhet. I bostadsbolagen redovisas statliga räntebidrag bland finansiella intäkter, se not 7.

Av övriga rörelseintäkter är 109 (267) mnr hänförliga till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). De består av försäkringsersättning 30 (128) mnr samt ersättning från Stockholms stad för särskilda arbeten inom IT och ventilation 69 (132) mnr. Stockholm Business Regions rörelseintäkter uppgår till 123 mnr varav 100 (100) mnr ersättning från staden. Stockholm Vattens övriga rörelseintäkter uppgår till 77 mnr. De största posterna avser särskilda arbeten, försäljning Hammarbyverket samt ersättning vid omhändertagande av industriavlopp. Bostadsbolagens övriga intäkter uppgår till sammanlagt 116 mnr. En stor del av dessa tjänster utgörs av försäljningar och vidarefaktureringar av sophämtning, värme, vatten samt kommunikationstjänster.

NOT 2 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

mnr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
<i>Ersättning till revisorer ingår med följande värden:</i>				
Revisionsuppdrag				
Ernst & Young	5,3	4,1	0,5	0,5
Deloitte	0,3	1,9		
KPMG	0,2			
Övrig ersättning				
Ernst & Young	2,1	0,9	1,4	0,1
Deloitte	0,9	0,8	0,2	0,2
Totalt ersättning till revisorer	8,8	7,7	2,1	0,8

Koncernföretagens inköp från Stockholms stad uppgår till 606 (593) mnr.

Moderbolagets inköp från övriga koncernföretag uppgår till 3,5 (6,0) mnr och inköpen från Stockholms stad uppgår till 14,0 (14,0) mnr.

NOT 3 PERSONAL

mnr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Medelantal anställda	2 533	2 568	8	8
Varav män, %	61,7	63,0	62,5	62,5
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>				
Styrelse, ledande befattninghavare, Vd, vVD	41,6	35,5	2,1	2,1
Sociala kostnader	25,0	17,1	0,7	2,5
varav pensionskostnader	9,8	3,8	0,1	1,9
Övriga anställda	1 070,5	1 029,2	6,8	6,3
Sociala kostnader	441,8	805,4	6,4	7,4
varav pensionskostnader	63,5	350,5	3,0	1,5
Totalt löner och andra ersättningar	1 112,1	1 064,7	8,9	8,4
Sociala kostnader	466,8	822,5	7,1	9,9
varav pensionskostnader	88,5	354,3	3,1	1,9

Ersättningar till ledande befattningshavare inom koncernen

Koncernen

Inom koncernen utgår styrelsearvode enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om. Fast lön utgår till ledande befattningshavare i koncernen och det förekommer inga bonus- eller incitament-system.

Moderbolaget

Styrelsens ledamöter är valda av kommunfullmäktige. Av styrelsens ordinarie ledamöter är 5 kvinnor och 4 män. För suppleanterna är fördelningen 3 kvinnor och 6 män. Ordförande har arvoderats med 69 (67) tkr och vice ordförande med 54(54) tkr. Då ordföranden och vice ordföranden var borgarråd utgår ingen personlig ersättning.

Verkställande direktören i moderbolaget är samtidigt stadsdirektör i Stockholms stad och avlönas helt av staden. Vice VD är anställd på samma villkor som förvaltningschefer i staden. Dessa villkor innebär tillsvidareanställning med rätt till PA-KL efter tolv års tjänstgöring, dock tidigast från 60 års ålder. Rätt till två årslöners avgångsvederlag föreligger vid uppsägning från bolagets sida. Övriga anställda i moderbolaget är ledande befattningshavare. För dessa utgår ingen tilläggs-lön. De har rätt till pension enligt PA-KFS eller PFA/KAP-KL.

Ersättningar och övriga förmåner under året (belopp i tkr)

Irene Svenonius, VD moderbolaget, avlönas av Stockholms Stad

Per Blomstrand, vice VD moderbolaget

Grundlön: 1 599 (1 540)

Pensionsavsättning och ansvarsförbindelse: 4 948 (4 354). Av avsättningen har 298 tkr kostnadsförts under året

PA-KL pensionsålder från 60 år

Koncernens personal

Antalet anställda (tillsvidareanställda) försätter att minska inom koncernen och uppgick vid årets slut till 2 366 (2 415), varav 38 (37) procent var kvinnor. Bland männen var 35 (37) procent 55 år eller äldre och bland kvinnor var motsvarande andel 24 (27) procent.

Av den totala årsarbetstiden inom koncernen Stadshus AB utgjorde 81 (81) procent s k arbetad tid, dvs närvaro på jobbet. Semester utgjorde 10 (10) procent, sjukdom 3 (3) procent, föräldraledighet 3 (3) procent och resten övrig ledighet.

Den totala sjukfrånvaron fortsätter att minska och ligger nu på 3,4 procent av ordinarie arbetstid. Kvinnor hade något högre sjukfrånvaro än männen.

Andelen långtidssjukskrivna (mer än ett år) har minskat bland kvinnor och uppgår till cirka 15 (26) medan den även har minskat för män till 7 (11) procent av total sjukfrånvaro.

På sidan 12 redovisas bl.a. åldersfördelning och tidsanvändning för personalen.

Pensionsplaner i koncernen

PA-KL är en förmånsbestämd bruttopension som gällt anställda inom kommun och landsting. Pensionsavtalet är för flertalet anställda ersatt med annat avtal, men är fortfarande giltigt för vissa chefspersoner. PA-KL innebär att arbetsgivaren utlovar en bruttopension motsvarande viss nivå av lönen.

PFA är en pensionsplan för anställda inom kommuner och landsting som innefattar avgiftsbestämd ålderspension och förmånsbestämd kompletterande ålderspension.

PFA ersattes under 2006 av **KAP-KL** som också är en avgiftsbestämd ålderspension med kompletterande förmånsbestämda tillägg. Övergångsreglerna är komplicerade och kommer att påverka resultatet i koncernen under ett antal år.

PA-KFS är en ITP-liknande tjänstepensionsplan som gäller anställda i kommunala bolag. Den innehåller avgiftsbestämda och förmånsbestämda delar, kompletterande ålderspension och efterlevandepension.

NOT 4 AVSKRIVNINGAR AV IMMATERIELLA OCH MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Immateriella anläggningstillgångar				
Balanserade utvecklingskostnader	-12,6	-6,0		
Hysesrätter				
Goodwill				
Summa	-12,6	-6,0	0,0	0,0
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	-1 724,0	-1 695,0		
Tekniska anläggningar	-190,9	-169,4		
Inventarier	-59,5	-54,4	-0,1	-0,1
Summa	-1 974,6	-1 918,8	-0,1	-0,1
Summa avskrivningar	-1 987,2	-1 924,8	-0,1	-0,1

NOT 5 NEDSKRIVNINGAR

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	-40,4	-29,1		
Pågående nyanläggning	-26,2	-21,2		
Inventarier	-1,5	-2,2		
Summa	-68,1	-52,5	0,0	0,0
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långsiktiga värdepapper				
Summa	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa nedskrivning	-68,1	-52,5	0,0	0,0

År 2009

AB Svenska Bostäder: Återföring av tidigare nedskrivningen om 10 mnkr avser i huvudsak nybyggnationsprojekt i kv Ekerö/Nåttarö.

AB Familjebostäder: Nedskrivningarna uppgår till -40,8 mnkr. I pågående nyproduktion i Farsta har 32 mnkr skrivits ned i fyra projekt. I Glasteglet 3, Bandhagen och i projektutvecklingsfastigheten Sandhamn har sammanlagt 9,0 mnkr skrivits ned.

AB Stokab: Såväl nedskrivning som återföring av nedskrivning om -4,6 mnkr avser aktiverad kommunikationsupprustning.

SISAB: Nedskrivningen i fastigheter för skola och barnomsorg med -45,3 mnkr varav Kvarnpigan svarar för -10,1 mnkr, Tumultet 1 -11,8 mnkr, Rosendal mindre -8,9 mnkr, Skolfilmen 1 -7,8 mnkr. Återföring av tidigare nedskrivningar uppgår till 10,8 mnkr.

NOT 6 UTDELNING FRÅN DOTTERFÖRETAGEN

Utdelning dotterföretag Svenska bostäder 31,0 (32,6) mnkr, Familjebostäder 2,7 (2,8) mnkr och Stockholmshem 3,1 (3,2) mnkr

NOT 7 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Räntor	484,5	573,0	454,3	517,8
Räntebidrag	29,0	40,2		
Övrigt	10,3	77,4		
Summa	523,8	690,6	454,3	517,8
Varav från Stockholms stad	478,6	588,6	454,3	510,4

Moderbolaget står för merparten av koncernens ränteintäkter. Ränteintäkterna är något lägre i år vilket bl.a är en effekt av räntenivån under året. De statliga räntebidragen som bostadsbolagen tidigare ehållit vid nyproduktion minskar succesivt och kommer att upphöra inom några år.

NOT 8 SKATTER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Upplysning om skatter i resultaträkningen				
Gällande skattesats, %	26,3	28,0	26,3	28,0
Aktuell skatt				
Redovisat resultat före skatt	8 643,8	7 923,0	446,9	1 821,3
Skatt enligt gällande skattesats	-2 273,3	-2 218,4	-117,6	-510,0
Skatteeffekter av kostnader som inte är avdragsgilla	-175,6	-536,9	-1,2	-1,6
Skatteeffekter av resultatmässiga koncernjusteringar				
Skattemässig effekt av koncernmässig reavinst		84,4		
Skatteeffekt av obeskattade reserver	470,1	86,6		
Skatteeffekt av omkostnadsbelopp vid reavinst	86,1			
Skatteeffekt av intäkter som inte är skattepliktiga	345,6	1 005,1	9,7	356,9
Utnyttjade, tidigare inte redovisade underskottsavdrag	3,1	0,1		
Aktuell skattekostnad för året	-1 544,0	-1 579,1	-109,1	-154,7
Aktuell skatt tidigare perioder	-6,0	38,9		35,8
Skattelagstiftning St Erik Livförsäkring	68,4	15,2		
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-585,8	-323,3		
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	15,5	105,0		
Redovisad skattekostnad	-2 051,9	-1 743,3	-109,1	-118,9

NOT 8 SKATTER (forts)

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Upplysning om skatter i balansräkningen				
Aktuella skattefordringar	290,5	133,4	69,5	
Aktuella skatteskulder	-611,4	-1 267,4		-47,8
<i>Uppskjutna skattefordringar</i>				
Skillnad skattemässiga/ bokföringsmässiga värden på fastigheter	206,2	150,8		
Ej skattepliktiga reserveringar	2,3	44,2		
UER investeringar 93/94	49,6	52,4		
Bostadslånepost		70,5		
Villkorade fastighetsförsäljningar		81,3		
Summa uppskjutna skattefordringar	258,1	399,2	0,0	0,0
<i>Uppskjutna skatteskulder</i>				
Uppskjuten skatt övervärden	-141,0	-128,2		
Uppskrivningar	10,7			
Obeskattade reserver	-1 385,9	-884,5	0,0	
Summa uppskjutna skatteskulder	-1 516,2	-1 012,7	0,0	0,0

NOT 9 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Balanserade utvecklingskostnader				
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>				
Årets anskaffningar	1,9	5,4		
Omklassificeringar	9,5	24,8		
Utrangeringar		-0,5		
Utgående anskaffningsvärde	64,6	53,2	0,0	0,0
<i>Ingående avskrivningar</i>				
Årets avskrivningar	-12,6	-6,0		
Utrangeringar		0,2		
Utgående avskrivningar	-28,1	-15,5	0,0	0,0
Utgående nettovärde	36,5	37,7	0,0	0,0
Hyresrätter				
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>				
Utrangeringar		-0,1		
Utgående anskaffningsvärde	27,6	27,6	0,0	0,0
<i>Ingående avskrivningar</i>				
Utrangeringar				
Utgående avskrivningar	-26,8	-26,8	0,0	0,0
Utgående nettovärde	0,8	0,8	0,0	0,0
Goodwill				
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>				
Utrangeringar				
Utgående anskaffningsvärde	23,3	23,3	0,0	0,0
<i>Ingående avskrivningar</i>				
Utrangeringar				
Utgående avskrivningar	-21,2	-21,2	0,0	0,0
<i>Ingående nedskrivningar</i>				
Utrangeringar				
Utgående nedskrivningar	-2,1	-2,1	0,0	0,0
Utgående nettovärde	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa immateriella tillgångar	37,3	38,5	0,0	0,0

NOT 10 BYGGNADER OCH MARK

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Byggnader				
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	65 337,0	63 615,3		
Årets anskaffningar	1 894,3	922,0		
Försäljning/utrangeringar	-5 768,8	-6 087,4		
Omklassificeringar	5 832,4	6 887,1		
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	67 294,9	65 337,0	0,0	0,0
<i>Ingående avskrivningar</i>	-18 543,5	-18 509,1		
Årets avskrivningar	-1 712,7	-1 681,0		
Försäljning/utrangeringar	2 297,4	1 707,1		
Omklassificeringar	2,7	-60,5		
<i>Utgående avskrivningar</i>	-17 956,1	-18 543,5	0,0	0,0
<i>Ingående uppskrivningar</i>	853,3	973,2		
Årets avskrivningar	-11,3	-14,0		
Försäljning/utrangeringar	-151,2	-105,9		
<i>Utgående uppskrivningar</i>	690,8	853,3	0,0	0,0
<i>Ingående nedskrivningar</i>	-1 648,1	-1 397,7		
Årets nedskrivningar	-40,4	-29,1		
Försäljning/utrangeringar	17,5	162,7		
Omklassificeringar		-384,0		
<i>Utgående nedskrivningar</i>	-1 671,0	-1 648,1	0,0	0,0
Utgående nettovärde byggnader	48 358,6	45 998,6	0,0	0,0
Mark				
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	5 421,5	6 066,7		
Årets anskaffningar	323,5	397,5		
Försäljning/utrangeringar	-258,2	-715,9		
Omklassificeringar		-326,8		
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	5 486,8	5 421,5	0,0	0,0
<i>Ingående uppskrivningar</i>	0,2	0,2		
Omklassificeringar/ Utrangeringar	-0,2	0,0		
<i>Utgående uppskrivningar</i>	0,0	0,2	0,0	0,0

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
<i>Ingående nedskrivningar</i>	-19,5	-43,0		
Försäljning/Utarrangering		23,5		
<i>Utgående nedskrivningar</i>	-19,5	-19,5	0,0	0,0
Utgående nettovärde mark	5 467,3	5 402,2	0,0	0,0
Taxeringsvärde byggnader	42 504,5	46 811,9		
Taxeringsvärde mark	23 777,8	25 725,2		
Verkligt värde	114 548,8	113 235,8		

Årets nedskrivningar och återföring av tidigare års nedskrivningar redovisas i not 5.

Verkligt värde är beräknat enligt följande:

Svenska Bostäder: Värderingen grundar på en intern modell sig på faktiska förhållanden och bedömningar av marknadsmässiga avkastningskrav.

Familjebostäder: Värderingen gjord av externa oberoende värderingsföretag.

Stockholms hem: Värderingen huvudsakligen gjord av externa oberoende värderingsföretag, kompletterat med interna avkastningsvärderingar.

SISAB: En intern avkastningsvärdering baserad på återvinningsvärdet.

Micasa: En intern avkastningsvärdering baserad på återvinningsvärdet.

Stockholms Hamnar: Värderingen gjord av externt oberoende värderingsföretag, baserat på marknadsvärde.

Sammanställning avseende förvaltningsfastigheter

	2009	2008
<i>Av värdena för byggnader och mark ovan utgör följande nettovärden förvaltningsfastigheter:</i>		
Intäkter	43 668,0	41 700,4
Driftskostnader	10 834,3	8 995,5
Övriga kostnader	-4 723,2	-2 289,5
Finansiella kostnader	-1 572,1	-1 912,9
Resultat	-474,1	-841,9
Resultat	4 064,9	3 951,2
<i>Uppllysning avseende statliga stöd:</i>		
Statliga bidrag som ingår i intäkter		
Räntebidrag som ingår i finansiella intäkter	68,7	71,2
Statliga bidrag som reducerat anläggningsvärden	13,0	3,5
Räntefria lån	0,0	0,0

NOT 11 MASKINER OCH TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde	5 685,7	5 239,6		
Årets anskaffningar	651,7	0,1		
Försäljning/utrangeringar	-44,0	-55,4		
Omklassificeringar	364,3	501,4		
Utgående anskaffningsvärde	6 657,7	5 685,7	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	-1 955,9	-1 886,9		
Årets avskrivningar	-190,9	-169,4		
Försäljning/utrangeringar	35,0	100,4		
Utgående avskrivningar	-2 111,8	-1 955,9	0,0	0,0
Ingående nedskrivningar	-1,0	-3,1		
Årets nedskrivningar		2,1		
Utgående nedskrivningar	-1,0	-1,0	0,0	0,0
Utgående nettovärde tekniska anläggningar	4 544,9	3 728,8	0,0	0,0

NOT 12 INVENTARIER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde	791,0	744,4	1,4	1,5
Årets anskaffningar	74,5	45,8	0,1	
Försäljning/utrangeringar	-153,1	-130,9	-0,2	-0,1
Omklassificeringar	235,6	131,7		
Utgående anskaffningsvärde	948,0	791,0	1,3	1,4
Ingående avskrivningar	-502,5	-532,7	-0,9	-0,9
Årets avskrivningar	-59,5	-54,4	-0,1	-0,1
Försäljning/utrangeringar	98,5	84,6	0,2	0,1
Utgående avskrivningar	-463,5	-502,5	-0,8	-0,9
Ingående nedskrivningar	-5,2	-3,1		
Årets nedskrivningar	-1,6	-2,1		
Försäljning/utrangeringar				
Utgående nedskrivningar	-6,8	-5,2	0,0	0,0
Utgående nettovärde inventarier	477,7	283,3	0,5	0,5

NOT 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde	7 039,2	7 998,6		
Årets anskaffningar	6 307,9	6 881,9		
Försäljning/utrangeringar	-25,0	-241,8		
Omklassificeringar	-6 446,1	-7 218,1		
Kostnadsförda investeringar	-437,5	-381,4		
Utgående anskaffningsvärde	6 438,5	7 039,2	0,0	0,0
Ingående nedskrivningar	-67,8	-491,1		
Årets nedskrivningar	-36,4	-21,2		
Reversering nedskrivning	10,2			
Omklassificeringar		444,5		
Utgående nedskrivningar	-94,0	-67,8	0,0	0,0
Utgående nettovärde	6 344,5	6 971,4	0,0	0,0

NOT 14 ANDELAR I DOTTERBOLAG

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>			6 289,8	6 190,8
Årets anskaffningar				0,3
Erhållet aktieägartillskott			33,0	99,0
Sålda fusionerade bolag				-0,3
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>			6322,8	6289,8

	Andel % kapital o röster	Antal andelar	Bokfört värde		Org.nummer	Säte:
			2009	2008		
AB Svenska Bostäder	100%	15 190 000	2087,9	2087,9	556043-6429	Stockholm
Fastighets AB Burspråket	100%				556021-5336	Stockholm
Centrumhuset i Vällingby KB	100%				916637-1469	Stockholm
AB Stadsholmen	91%				556035-1511	Stockholm
Lodet Fastighets AB	100%				556090-0572	Stockholm
Härolden Fastighets AB	100%				556102-5916	Stockholm
Fastighets AB Centrumhuset Vällingby	100%				556203-5559	Stockholm
IT-BO i Stockholm AB	100%				556615-7292	Stockholm
Svenska Bostäder L-Bolag	100%				556748-4141	Stockholm
AB Stadsholmen	9%		0,4	0,4	556035-1511	Stockholm
AB Familjebostäder	100%	7 500 000,	1398,2	1398,2	556035-0067	Stockholm
AB Familjebostäder Fastighetsnät	100%				556715-5386	Stockholm
Hemmahamnen Kontor AB	100%				556736-2156	Stockholm
Hemmahamnen Bostad AB	100%				556736-2222	Stockholm
AB Stockholmshem	100%	17 640 000,	1630,2	1630,2	556035-9555	Stockholm
Västertorp Energi AB	100%				556052-2160	Stockholm
Bostads AB Hammarbygård	100%				556664-4745	Stockholm
AB Stockholmshem Fastighetsnät	100%				556715-5394	Stockholm
Asignalen S5 AB	100%				556730-2681	Stockholm
Asignalen Å5 AB	100%				556730-5783	Stockholm
Micasa Fastigheter i Stockholm AB	100%	15 000	29,9	29,9	556581-7870	Stockholm
Stockholms Stads Bostadsförmedling AB	100%	1 000,	0,1	0,1	556057-8303	Stockholm
Skolfastigheter i Stockholm AB	100%	5 000,	158,3	158,3	556034-8970	Stockholm
Stockholm Vatten AB	98%	980,	122,4	122,4	556210-6855	Stockholm
Stockholm Vatten VA AB	100%				556008-1647	Stockholm
Stockholm Vatten Utveckling AB	100%				556489-7899	Stockholm
Stockholms Hamn AB	100%	500 000,	96,9	96,9	556008-1647	Stockholm
Kapellskärs Hamn AB	91%				556189-1010	Stockholm
Nynärhamns Hamn AB	100%				556038-0882	Stockholm
Stockholms stuveri och bemanning AB	100%				556022-2514	Stockholm
AB Stokab	100%	500 000,	159,9	159,9	556475-6467	Stockholm
S:t Erik Kommunikation AB	100%				556738-9951	Stockholm
Stockholms Parkerings AB	100%	40 000,	49,8	49,8	556001-7153	Stockholm
Stockholms Stadsteater AB	100%	12 500,	1,2	1,2	556026-1553	Stockholm
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB	100%	180,	119,0	113,0	556206-4914	Stockholm
Stockhome Fastighetsförvaltning AB	100%				556564-2633	Stockholm
S:t Erik Försäkrings AB	100%	100 000,	119,8	119,8	516401-7948	Stockholm
AB Glasbrukskvarteret SWF	100%	40 000,	7,5	7,5	556409-1832	Stockholm
S:t Erik Markutveckling AB	100%	1 000,	232,1	205,1	556064-5813	Stockholm
Fastighets AB G-mästaren	100%				556605-2170	Stockholm
Fastighets AB Runda Huset	100%				556605-2386	Stockholm
Stockholm Norra Station AB	100%				556661-9929	Stockholm
Fastighets AB Styckmästaren	100%				556026-2049	Stockholm
Impluvium Fyra AB	100%				556745-4862	Stockholm
Stockholm Business Region AB	100%	21 000,	9,1	9,1	556491-6798	Stockholm
Stockholm Visitors Board AB	100%				556027-5736	Stockholm
Stockholm Business Region Development AB	100%				556083-1306	Stockholm
S:t Erik Livförsäkring AB	100%	100 000,	100,0	100,0	516406-0427	Stockholm
Stockholms Utrednings och Statistikkontor AB	100%	1 000,	0,1	0,1	556740-1640	Stockholm
Summa			6 322,8	6 289,8		

NOT 15 ANDELAR I INTRESSEBOLAG

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	8,7	7,3		
Justering uppskrivning	0,1	-0,1		
Årets resultatandel		1,5		
<i>Utgående nettovärde</i>	8,8	8,7	0,0	0,0

	Andel % kapital o röster	Antal andelar	Bokfört värde		Org.nummer	Säte:
			2009	2008		
Sydvästra Stockholmsregionens VA-verks AB, SYVAB	33 %	40	2,4	0,1	556255-1928	Stockholm
Nynäshamns Mark AB	50 %	2 000	2,0	2,0	556314-3113	Stockholm
BODAB Bostadsföretagens i Storstockholm drift AB (koncern)	50 %	500	4,4	6,6	556308-6627	Stockholm
Summa			8,8	8,7		

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	934,8	614,4		
Inköp	787,5	321,0		
Nedskrivning				
Försäljning/utrangering	2,5	-0,6		
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 724,8	934,8	0,0	0,0
Utgående nettovärde	1 724,8	934,8	0,0	0,0

Årets inköp avser S:t Erik Livförsäkrings placeringar av pensionspremier.

NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Upplupna ränteintäkter	5,6	6,5		
Upplupna hyror	0,0	0,3		
Övriga upplupna intäkter	77,2	106,5		
Övriga förutbetalda kostnader	376,2	406,1	0,4	1,2
Övriga poster				
Summa förutbetalda kostnader	459,0	519,4	0,4	1,2

NOT 18 OBESKATTADE RESERVER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Periodiseringsfond			96,4	96,4
Summa	0,0	0,0	96,4	96,4

NOT 19 AVSÄTTNINGAR

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Avsättningar för pensioner				
<i>Avsättning vid periodens ingång</i>	649,9	646,4	6,6	5,0
Periodens Avsättningar/ lanspråktaget under perioden	-608,3	3,5	1,5	1,6
<i>Avsättning vid periodens utgång</i>	41,6	649,9	6,6	6,6
Pensionsavsättningar S:t Erik Liv försäkring	1 315,7	776,2		
Övriga avsättningar Pensioner				
Periodens Avsättningar/ lanspråktaget under perioden	-287,9	141,1		
<i>Övriga avsättningar Pensioner</i>	6,0	293,9	1,3	1,3
Övriga avsättningar				
<i>Avsättning vid periodens ingång</i>	19,6	46,9		
Periodens övriga avsättningar lanspråktaget under perioden	-10,5	-30,7		
<i>Avsättning vid periodens utgång</i>	9,1	19,6	0,0	0,0

Tidigare år har en extra avsättning för inbetalning av premier till S:t Erik Livförsäkring AB tagits upp 6,0 (293,3) (se redovisningsprinciper). Under år 2009 har resterande bolag försäkrats och merparten av avsättningarna har därigenom lösts upp. Periodens övriga avsättningar avser saneringskostnader för oljeberg- rum, St Erik Markutveckling, 6,4 mnkr samt en återbetalning till Stockholms läns landsting, Stokab, 2,7 mnkr. Under året har 10,5 mnkr lösts upp för dessa ändamål.

NOT 20 SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Statliga lån				
Skuld till Stockholms stad	0,0	12,9		
Övriga långfristiga skulder	27,4	27,3		
Summa långfristiga skulder	27,4	40,2		
Långfristiga räntebärande skulder	27,4	40,2		
Kortfristiga räntebärande skulder	32 377,0	34 713,2	0,0	0,0

Den långfristiga skulden mot staden minskar bl.a. beroende på att ett äldre lån mellan staden och AB Svenska Bostäder 12,9 mnkr har reglerats och skrivits ned. Av långfristiga skulder förfaller i koncernen 0 (0) mnkr till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Bolagens upplåning sker enligt Stockholms stads finanspolicy för kommunkoncernen genom Stockholms stads finansavdelning.

NOT 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Semesterlöneskuld	88,9	83,1	0,4	0,4
Sociala avgifter	40,7	41,3	0,1	0,1
Upplupna räntor		0,0		
Förutbetalda hyresintäkter	595,0	414,9		
Övriga förutbetalda intäkter	400,9	258,9		
Övriga upplupna kostnader	604,1	964,7	1,3	2,4
Summa upplupna kostnader	1 729,6	1 762,9	1,8	2,9

NOT 22 ANSVARSFÖRBINDELSER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Borgen och ansvarsförbindelser	71,2	18,3		
Pensionsförpliktelser	11,6	10,5	2,7	2,5
Kapitalvärde av pensionsåtaganden utöver avsättning				
Villkorade aktieägartillskott				
Summa ansvarsförbindelser	82,8	28,8	2,7	2,5

AB Familjebostäder redovisar en uppskjuten lagfartskostnad avseende fastighetsbeståndet i Farsta på 54,0 mnkr.

Moderbolaget har utfärdat kapitaltäckningsgaranti till förmån för:

Stockholms Stadsteater AB, S:t Erik Markutveckling AB, Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, Stockholms Stads Utrednings och statistikkontor

AB, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, Kapitaltäckningsgarantierna är oberoende av belopp och ingår inte i summa ansvarsförbindelser

NOT 23 POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Avskrivningar	1 987,2	1 924,8	0,1	0,1
Nedskrivningar	68,1	52,5		
Nedskrivning långfristiga skulder		-55,4		
Avsättningar	-367,1	329,4		3,0
Förändring av räntefordran	-24,4	80,8		32,4
Förändring av ränteskuld		-93,4		
Övrigt	8,6	-18,6		0,3
	1 672,4	2 220,1	0,1	35,8

NOT 24 FÖRVÄRV AV FASTIGHETER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Micasa Fastigheter	29,9	38,5		
Globe Arena fastigheter	39,2	362,9		
AB Stockholms hem	875,8	588,5		
AB Svenska Bostäder	3,8	127,0		
AB Familjebostäder	1 187,4			
S:t Erik Markutveckling AB	55,7			
Övriga fastigheter	26,0	202,5		
	2 217,8	1 319,4	0,0	0,0

Stockholm Globe Arena Fastigheter har under 2009 byggt en TV-studio. S:t Erik markutveckling har förvärvat fastigheter i Globenområdet ,55,7 mnkr. AB Stockholms hem har förvärvat markområden och fastigheter i bl.a. Årstadal, Örnsberg, Räcksta och Annedal för 483 mnkr. Micasa Fastigheter har bl.a. förvärvat Vårdhemmet 2, 25 mnkr. AB Familjebostäder har förvärvat ett fastighetsbestånd samt Vitbetan 22 och Österbotten 33 om sammanlagt 1 123 mnkr.

NOT 25 ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålls i Stadshuset den 3 maj 2010 kl 13.00.

Förslag till vinstdisposition

KONCERNEN

Koncernens fria egna kapital enligt koncernbalansräkningen uppgår till 33 372,1 mnkr.

MODERBOLAGET

Till årsstämmans förfogande står

Balanserat resultat	15 088 402 715
---------------------	----------------

Årets resultat	337 920 536
----------------	-------------

Tillsammans	15 426 323 251
--------------------	-----------------------

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägaren delas ut (324,56 kr per aktie)	925 000 000
---	-------------

I ny räkning överföres	14 501 323 251
------------------------	----------------

15 426 323 251

Stockholm den 22 mars 2010

Sten Nordin
Styrelseordförande

Carin Jämtin
Vice ordförande

Lotta Edholm

Roger Mogert

Magnus Tegborg

Rolf Könberg

Ann Mari Engel

Ewa Samuelsson

Yvonne Ruwaida

Irene Lundquist Svenonius
VD

Min revisionsberättelse har avgivits den 25 mars 2010

Magnus Fagerstedt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

TILL ÅRSSTÄMMAN I STOCKHOLMS STADSHUS AB ORG.NR 556415-1727

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen (sidan 35–53) och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Stockholms Stadshus AB för räkenskapsåret 2009. 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 ersättningskyldig 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 25 mars 2010

Magnus Fagerstedt
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

TILL ÅRSSTÄMMAN I STOCKHOLMS STADSHUS AB ORGANISATIONSNUMMER 556415-1727

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2009.

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 2010-03-12 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 sköts 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 12 mars 2010

Bengt Akalla
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor

Styrelse och revisorer

Styrelsen i Stockholms Stadshus AB

Koncernstyrelsen består av lägst fem och högst nio ledamöter med lägst tre och högst nio suppleanter. Dessa väljs av kommunfullmäktige.

Koncernstyrelsen har det överordnande samordningsuppdraget för bolagen inom koncernen. Koncernstyrelsen ska se till att bolagen

följer de politiskt beslutade riktlinjerna och ekonomiska ramarna. Koncernstyrelsen ska tydliggöra de strategiska vägvalen för kommunfullmäktige och ge kommunfullmäktige underlag för att göra avvägningar mellan kraven på ekonomisk avkastning och de krav på samhällsinsatser som kommunfullmäktige kan ställa på bolagen.

Styrelseledamöter ordinarie



Sten Nordin (m)
Ordförande
Borgarråd
kommunfullm.
Stockholm



Carin Jämtin (s)
Vice ordförande
Borgarråd
gruppledare
Enskede



Rolf Könberg (m)
Affärsområdeschef
kommunfullm.
Vällingby



Magnus Tegborg (m)
Verkställande
direktör
Bromma



Lotta Edholm (fp)
Borgarråd
kommunfullm.
Stockholm



Ewa Samuelsson (kd)
Borgarråd
kommunfullm.
Enskede



Roger Mogert (s)
Borgarråd
Bandhagen



Ann Mari Engel (v)
Fil dr, kultur-
administratör
kommunfullm.
Stockholm



Yvonne Ruwaida (mp)
Borgarråd
kommunfullm.

Styrelseledamöter suppleanter



Tord Bergstedt (m)
Teknologie doktor
kommunfullm.
Stockholm



Erik Saers (m)
Direktör
Älvsjö



Lotta Juul Martin-Löf (m)
F.d. bankdirektör
kommunfullm.
Stockholm



Sussi Kvarn (fp)
Jur. kand
Bromma



Per Ankersjö (c)
Gruppledare
kommunfullm.
Stockholm



Teres Lindberg (s)
Förtroendevald
kommunfullm.
Bromma



Abdo Goriya (s)
Lärare
kommunfullm.
Spånga



Thomas Ehrnström (v)
Företagare
Stockholm



Paul Lappalainen (mp)
Jurist
Stockholm

Fackliga företrädare



Conny Nilsson
LO
Ledamot
Drifttekniker



Roger Wickenbergh
SKTF
Ledamot
Projektledare

Vakant
SACO
Ledamot



Curt Öhrström
LO
Suppleant
Bovärd



Bengt Winroth
SKTF
Suppleant
Projektledare



Rita Gottberg
SACO
Suppleant
Ordförande
SACO-rådet

Revisorer

Magnus Fagerstedt Auktoriserad revisor
Revisorsuppleant **Mikael Sjölander** Auktoriserad revisor

Lekmannarevisor **Bengt Akalla (m)**
Lekmannarevisor suppleant **Bo Dahlström (s)**

Adresser

Stockholms Stadshus AB (moderbolaget) • 105 35 Stockholm

Stadshuset, plan 3 • Telefon vx: 08-508 290 00 • Fax: 508 290 808

e-post: info@s-husab.stockholm.se • www.s-husab.stockholm.se
org.nummer: 556415-1727

AB Svenska Bostäder • Box 95 • 162 12 Vällingby

Vällingbyplan 2 • Telefon vx: 08-508 370 00

e-post: svenska.bostader@svebo.se • www.svebo.se
org.nummer: 556043-6429

AB Familjebostäder • Box 92100 • 120 07 Stockholm

Hammarby Fabriksväg 67 • Telefon vx: 08-737 20 00

e-post: fb@familjebostader.com • www.familjebostader.com
org.nummer: 556035-0067

AB Stockholmshem • Box 9003 • 102 71 Stockholm

Hornsgatan 128 • Telefon vx: 08-658 05 00

e-post: epost@stockholmshem.se • www.stockholmshem.se
org.nummer: 556035-9555

Stockholms Stads Bostadsförmedling AB

Box 8317 • 104 20 Stockholm • Fleminggatan 6

Telefon vx: 08-785 88 00 • e-post: info@bostad.stockholm.se

www.bostad.stockholm.se

org.nummer: 556057-8303

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) • Box 47311 • 100 74 Stockholm

Förmansvägen 11 • Årstadal • Telefon vx: 08-508 460 00

e-post: diarie@sisab.se • www.sisab.se

org.nummer: 556034-8970

Micasa Fastigheter i Stockholm AB • Box 172 11 • 104 62 Stockholm

Rosenlundsgatan 44 B • Telefon vx: 08-508 360 00 • www.micasa.se

org.nummer: 556581-7870

S:t Erik Markutveckling AB • 105 35 Stockholm.

Hantverkargatan 3 L • Telefon vx: 08-508 290 00

e-post: info@s-husab.stockholm.se • www.s-husab.stockholm.se

org.nummer: 556064-5813

Stockholm Vatten AB • 106 36 Stockholm

Torsgatan 26 • Telefon vx: 08-522 120 00

e-post: stockholmvatten@stockholmvatten.se

www.stockholmvatten.se

org.nummer: 556210-6855

Stockholms Hamn AB • Box 27314 • 102 54 Stockholm

Magasin 2, Frihamnen • Telefon vx: 08-670 26 00 • Fax 08-665 08 38

e-post: info@stockholmshamn.se • www.stockholmshamn.se

org.nummer: 556008-1647

Stokab • Box 6813 • 113 86 Stockholm

Tulegatan 11 • Telefon vx: 08-508 30 200

e-post: stokab@stokab.se • www.stokab.se

org.nummer: 556475-6467

Stockholms Stads Parkerings AB • Box 4678 • 116 91 Stockholm

Medborgarplatsen 3, 7 tr • Telefon vx: 08 772 96 00

e-post: info@stockholmparkering.se • www.stockholm-parkering.se

org.nummer: 556001-7153

Stockholms Stadsteater AB • Box 16412 • 103 27 Stockholm

Beridarbangatan 5 • Telefon vx: 08-506 20 100

e-post: kundtjanst@stadsteatern.stockholm.se

www.stadsteatern.stockholm.se

org.nummer: 556026-1553

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Box 10026 • 121 26 Stockholm-Globen

Arenavägen 35 • Telefon vx: 08-508 353 00

e-post: info@sgafastigheter.se • www.sgafastigheter.se

org.nummer: 556206-4914

Stockholm Business Region AB

Box 16282 • 103 25 Stockholm • Drottninggatan 33

Telefon vx: 08-508 280 00 • e-post: info@svb.stockholm.se

www.stockholmbusinessregion.se

org.nummer: 556491-6798

S:t Erik Försäkrings AB • Box 16179 • 103 24 Stockholm

Beridarbangatan 1 • Telefon vx: 08-508 29 000,

e-post: info@sterikforsakring.stockholm.se

www.sterikforsakring.stockholm.se

org.nummer: 516401-7948

S:t Erik Livförsäkring AB • Box 161 79 • 103 24 Stockholm

Beridarbangatan 1 • Telefon vx: 08-508 29 000

e-post: info@sterikliv.se • www.sterikliv.se

org.nummer: 516406-0427

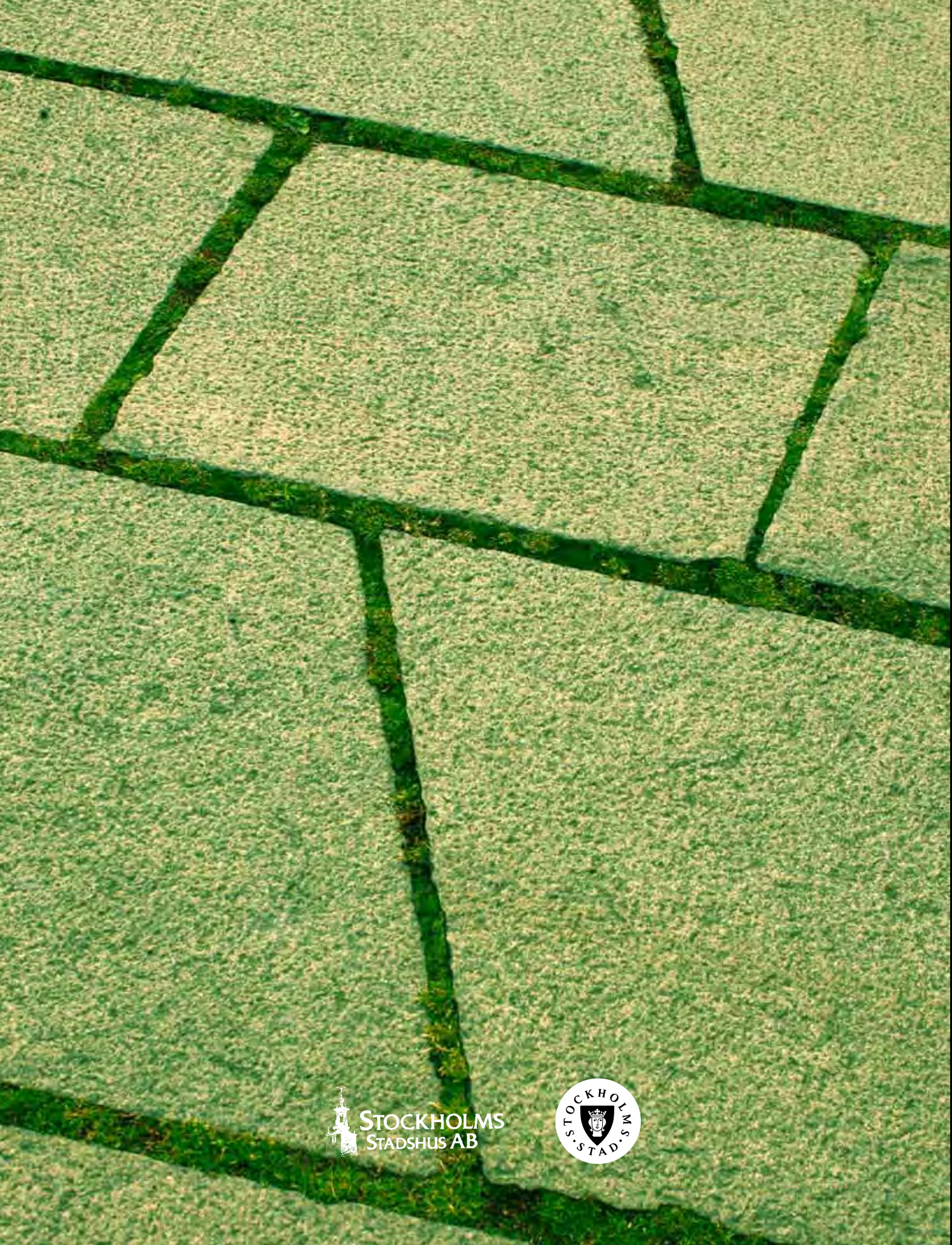
Stockholms Stads Utrednings- och Statistikkontor AB

Box 8320 • 104 20 Stockholm • Kaplansbacken 10

Telefon: 08-508 35 000 • Fax: 08-508 35 079

e-post: uskinfo@usk.stockholm.se • www.stockholm.se/usk

org.nummer: 556740-1640



STOCKHOLMS
STADSHUS AB

