



*Bokslut 2010, Bilaga 1  
Korrektur, tacksam för  
ev synpunkter till:  
[inger.kjaerboe@stadshusab.se](mailto:inger.kjaerboe@stadshusab.se)  
[sara.feinberg@stadshusab.se](mailto:sara.feinberg@stadshusab.se)*

# ÅRSREDOVISNING 2010

STOCKHOLMS STADSHUS AB



## Innehåll

Direktörerna har ordet	2
Fastigheter och investeringar	6
Mål och målluppfyllelse	11
Personal	13
Koncernöversikt	15
Dotterbolagen	23
Årsredovisning	41
Styrelse och revisorer	62

År 2030 beräknas Stockholms stad ha cirka en miljon invånare och hela regionen närmare 3,5 miljoner invånare. Det ställer krav på att utveckla allt från bostäder, kommunikationer, rekreation och företagsklimat till vård, skola, omsorg och kultur. År 2010 har stadens bolag arbetat målinriktat för att bidra till stadens vision om ett Stockholm i världsklass. Ett betydelsefullt led i arbetet har varit Stimulans för Stockholm, som med satsningar under året på 3 miljarder kronor för utökad bostadsbyggande, upprustning och miljöeffektivisering av miljonprogramområden, skolor och äldreboenden, bidragit till ett växande och hållbart Stockholm.

Detta skapar förutsättningar för att Stockholm även i fortsättningen ska vara en kvalitetskommun och en stad i utveckling. Stockholm – the Capital of Scandinavia, en stad 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 nämnder utgör dessa den samlade kommunkoncernen.

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 23 kan du läsa mer om varje dotterbolag.

Kommunfullmäktige (KF) i Stockholms stad har för bolagen delegerat den operativa ägardialogen till styrelsen i moderbolaget Stockholms Stadshus AB – kon-

cernstyrelsen – som består av en politiskt sammansatt styrelse. Moderbolaget Stockholms Stadshus AB – koncernledningen – ansvarar för strategisk ledning samt för koncernens övergripande utveckling. Viktiga uppgifter är styrning och strategisk planering som innebär att de finansiella resurserna används på ett optimalt sätt samt att bolagen uppnår satta mål och genomför KF:s ägardirektiv.

Kommunala bolag styrs av fler lagar än privata och publika bolag; de berörs av aktiebolagslagen, kommunallagen, lagen om offentlig upphandling, offentlighets- och sekretesslagen och arkivlagen. Vissa bolag omfattas även av annan lagstiftning, till exempel VA-lagen, lag om kommunala bostadsbolag och Försäkringsrörelselagen. Från sidan 15 kan du läsa mer om koncernen och kommunala bolag.

## Arbetet med att utveckla och förbättra staden fortsätter

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 ägardirektiv och inriktningsmål. Vd Irene Lundquist Svenonius och vice vd Per Blomstrand ser tillbaka på årets arbete med att utveckla och förbättra staden och att bidra till att nå vision 2030 om ett Stockholm i världsklass.

Stadens vision 2030 och översiktsplanen kräver fortsatta strategiska vägval och prioriteringar, vilket inte minst gäller investeringarna. Koncernen har en mycket stark finansiell ställning. Staden står dock inför ett stort behov av investeringar för att bland annat möta befolkningsökningen i Stockholmsregionen.

Flera viktiga steg har under mandatperioden tagits för att uppfylla de långsiktiga målen.

### Stimulans med miljöprofil

Som en stimulansåtgärd under finanskrisen och den påföljande konjunkturedgången beslöt kommunfullmäktige i mars 2009 att satsa 20 miljarder kronor under fem år genom "Stimulans för Stockholm". Pengarna ska användas till ett utökat bostadsbyggande och intensifierade insatser för att möta eftersatt underhåll i framförallt miljonprogramsområden, äldreboenden och skolor.

Stimulans för Stockholm har främst berört sex bolag inom koncernen: Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder, Micasa Fastigheter, Skolfastigheter i Stockholm AB och Stockholm Parkering. Dessa har tillsammans genomfört stimulansåtgärder motsvarande två miljarder kro-

nor under 2009 och ytterligare tre miljarder kronor under 2010. Målet med dessa åtgärder är att långsiktigt sänka stadens kostnader, generera värdetillväxt och bidra till en fortsatt stark tillväxt i Stockholmsområdet.

De kommunala bostadsbolagen – Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem – har ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden och göra hela Stockholm attraktivt. Under 2010 genomförde de tre bostadsbolagen omfattande satsningar i ytterstadsområdenas fastigheter inom ramen för Järvalyftet, Söderortsvisionen och Stimulans för Stockholm. Detta sker för att skapa en positiv social och ekonomisk utveckling i dessa områden och för att därmed även säkra värdeutvecklingen i fastighetsinnehavet.

Stimulans för Stockholm kommer att fortsätta under 2011, med en ytterligare stärkt miljöprofil. Under 2010 har Järva, Skärholmen, Bredäng, Farsta och ett stort kvarter på Södermalm identifierats som särskilda miljöprofilområden. För dessa cirka 12 400 lägenheter har gemensamma mål och ambitioner för miljöprofilsatsningen utarbetats. Bland annat ska energiförbrukningen minskas med mer än 30 procent samtidigt som en viss del av värme- och elförbrukning ska vara egenproducerad. Bolagen omfattas även av den miljöprofilering som görs av nyexploateringen i Norra Djurgårdsstaden och Lövholmen, där det kommer att byggas nya bostäder.

### Nyproduktion och upprustningar

Fler bostäder i Stockholm och högt tempo i bostadsbyggandet är en uppgift med högsta politiska prioritet. Sedan 2006 har de kommunala bostadsbolagen byggt eller påbörjat cirka 6 200 lägenheter, varav omkring 1 000 under 2010. Bostadsbolagens



Irene Lundquist Svenonius, VD

projektportföljer innehåller för närvarande ytterligare cirka 8 000 lägenheter. Även privata fastighetsbolag har påbörjat ett större antal hyreslägenheter i Stockholm än tidigare. Förutsättningarna för att dessa i ökad utsträckning kommer att bidra till kommunfullmäktiges mål om minst 15 000 nya bostäder är därmed goda.

Ett villkor för ökat bostadsbyggande är att processen för att ta fram detaljplaner påskyndas. Ett sådant arbete pågår nu inom staden.

Behovet av fler studentlägenheter är fortfarande stort. Micasa Fastigheter har under mandatperioden skapat cirka 200 studentlägenheter genom att temporärt använda vakanta servicehuslägenheter. Svenska Bostäder planerar omkring 400 nya studentbostäder i Hjorthagen, Albano och på Södermalm. Koncernledningen har under 2010 undersökt förutsättningarna för ytterligare tillskott av studentlägenheter. En möjlighet som nu undersöks är att bygga om ett fartyg för studentboende.

Micasa Fastigheter fortsatte under 2010 upprustningsarbetet inom ramen för "Äldrelyftet". Genom Stimulans för Stockholm har bolaget kunna tidigarelägga underhålls-, trygghets- och energieffektiviseringsåtgärder i fastigheter avsedda för äldre och för personer med funktionsnedsättning.

Micasa Fastigheters seniorbostäder och de kommande trygghetsbostäderna kommer att vara ett viktigt tillskott som boendialternativ för de äldre i Stockholm. Kommunfullmäktige har initialt fattat beslut om att tio servicehus ska omvandlas till trygghetsboende. Under året påbörjades ombyggnaderna av ett par av dessa fastigheter. Totalt investeras cirka 1,5 miljarder kronor i underhåll och utveckling av boenden för äldre.

Inom Stimulans för Stockholm fortsätter upprustningen av Stockholms skolor. Främst handlar det om energi-effektiviseringar, tillgänglighetsanpassningar och förbättrade inomhusmiljöer.

### Effektiv förmedling och fortsatt ombildning

Staden erbjuder hyresgäster i de kommunala bostadsbolagen – allmännyttan – möjlighet att friköpa de fastigheter de bor i och ombilda dem till bostadsrätter, i enlighet med direktiv som styrelsen för Stockholms Stadshus AB beslutat om. I slutet av 2010 hade uppemot 730 bostadsrättsföreningar med sammanlagt cirka 44 500 lägenheter, de flesta belägna i när- eller ytterförort, anmält intresse för detta.

Totalt har cirka 22 000 lägenheter sålts sedan hösten 2006, varav omkring 7 500 under år 2010. Detta har genererat realisationsvinster om 22,6 miljarder, varav 7,5 miljarder under 2010, vilket bland annat bidragit till att möjliggöra Stimulans för Stockholm. Arbetet med ombildning samordnas och leds av moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

Förmedling av lägenheter via Stockholms Stads Bostadsförmedling ökade under året med cirka 20 procent. Sammanlagt lämnades cirka 10 200 lägenheter in för förmedling under 2010. Antalet köande ökade samtidigt med ungefär 44 000 till omkring 331 000 personer. Ökningen av antalet inlämnade och förmedlade lägenheter beror bland annat på att bostadsförmedlingen tog över samordningen av internbytesköerna hos stadens bostadsbolag. Etablering av en ny samlad marknadsplats för studentlägenheter, med förmedling



Per Blomstrand, vice VD

åt bland annat Svenska Bostäder och Vasakronan AB, bidrog också till ökat antal förmedlingar. Grunden har även lagts för att förmedla ytterligare en ny boendeform, trygghetsboenden för äldre.

### Effektivisering, omstrukturering och renodling

Moderbolaget, Stockholms Stadshus AB, har i uppdrag att bedriva en aktiv fastighetsförvaltning och genomföra strategiska transaktioner när så bedöms lämpligt. Detta kan innebära försäljning av fastigheter i områden där allmännyttan är överrepresenterad, förvärv av fastigheter i mer attraktiva områden där allmännyttan är svagt representerad eller förvärv av projektfastigheter för att kunna tidigarelägga nyproduktion. Sedan hösten 2006 har ett antal sådana strategiska fastighetsaffärer genomförts. Sammantaget har fastigheter motsvarande nära 8 000 lägenheter sålts och fastigheter med närmare 1 000 lägenheter förvärvats i dessa affärer.

Stockholm Vatten startade under 2008 ett fordonsgasbolag. Syftet var att samla Stockholm Vattens anläggningar för gasproduktion och därefter genomföra en försäljning av verksamheten. Kommunfullmäktige fattade under våren 2010 beslut om att sälja fordonsgasbolaget till Scandinavian Biogas Fuels International AB. Under året fattades även beslut om att sälja Stockholms Hamns dotterbolag, Stockholms Stuveri och Bemanning AB, till Logistikentreprenader i Sverige AB. Båda dessa försäljningar är ett led i att renodla bolagens verksamheter och fokusera på kärnverksamhet.

### Stockholmsarenan – koncernens största projekt

Flera av stadens bolag ansvarar för större projekt som är kommunövergripande och som har stor ekonomisk bety-

delse. Ett antal av dessa är utvecklingsprojekt av stor betydelse för stadens infrastruktur.

Ett sådant exempel är utvecklingen av Globenområdet, enligt Vision Söderstaden, och byggandet av Stockholmsarenan för drygt 30 000–45 000 åskådare, beroende på evenemang, i områdets södra del. Detta är i nuläget det enskilt största projektet inom koncernens bolag. Stockholmsarenan beräknas stå klar för sitt första evenemang våren 2013. Under 2010 har detaljplanen för området antagits, bygglov medgivits och byggarbetet av den nya arenan påbörjats.

### Värtapiren och ny hamn i Norvik

En viktig faktor för Stockholms fortsatta tillväxt är att utvecklingen av infrastruktur och varuförsörjningsbehov fungerar. Ytterligare ett stort infrastruktur- och utvecklingsprojekt som pågått under året är Norvik, där kommunfullmäktige fattat beslut om att bygga en ny hamn, vilket även kommer att bidra till att frigöra mark i Värtahamnen. Miljööverdomstolen tillstyrkte i december 2010 byggandet av hamnen i Norvik.

Kommunfullmäktige har fattat ett inriktningsbeslut om ännu ett projekt, den så kallade Värtapiren. Denna nya kryssningsterminal i Värtahamnen frigör mark för stadsutveckling och utbyggnaden av Värtapiren är ett första steg i den nya hamnstadsdelens utveckling. Inom kort väntas ett slutligt genomförandebeslut för projektet. Miljödomstolen meddelande under året att man inte tillstyrker utbyggnaden. Domen har överklagats och kommer att behandlas i miljööverdomstolen i början av 2011.

*Ytterligare och detaljerad information om bland annat Stimulans för Stockholm, bostadsbyggande, investeringar och bolagens måluppfyllelse återfinns på kommande sidor.*





## Upprustning för en bättre miljö för Stockholmarna

Med ett fastighetsinnehav på cirka 10,5 miljoner kvadratmeter uthyrningsbar yta till ett marknadsvärde om cirka 113 miljarder kronor är Stockholms Stadshus AB en av Sveriges största fastighetsägare. Bolagens mål är att fortsätta att renodla, effektivisera, förvalta och utveckla sina fastighetsbestånd för att möta stockholmarnas behov. Under 2010 investerades totalt drygt 8 miljarder kronor i olika projekt, varav många påbörjades under året.

### Upprustning och miljöinsats pågår

Koncernens fastigheter genomgår en omfattande upprustning. Stimulans för Stockholm har gjort det möjligt att förbättra miljön för stockholmarna och de boende och minska energiförbrukningen snabbare än planerat.

Under 2010 satsade bolagen Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder, Micasa Fastigheter, Skolfastigheter i Stockholm AB och Stockholm Parkering drygt tre miljarder extra genom Stimulans för Stockholm. Av dessa har cirka en miljard satsats på ytterligare nyproduktion och närmare 900 miljoner till upprustning av det befintliga fastighetsbeståndet, främst i miljöprogramsområden. Mer än 800 miljoner kronor har satsats på energieffektivisering och återstående cirka 460 miljoner

har använts till olika trygghetsåtgärder som förbättrad belysning, utbyte av portar och nya låssystem.

### Bostäder

Stadens mål är att minst 15 000 nya bostäder byggs även under kommande mandatperiod. Stadens bostadsbolag har påbörjat cirka 6 200 lägenheter sedan år 2006. Under 2010 påbörjade bolagen cirka 1 000 av dessa i bland annat Annedal, Hässelby, Hagsåtra, Henriksdalshamnen, Älvsjö, Mariehäll, Aspudden, Råcksta och Kungsholmen. Under året färdigställdes även cirka 1 000 lägenheter i exempelvis Hammarbyhöjden, Kärrtorp, Solberga, Rågsved, Farsta Hammarby Sjöstad, Sköndal, Liljeholmen och Råcksta.

År 2010 har präglats av omfattande upprustning och nyproduktion, liksom av fortsatta ombildningar till bostadsrätt. Under år 2010 valde omkring 7 500 lägenhetsinnehavare att köpa sina lägenheter och totalt har cirka 22 000 lägenheter sålts sedan hösten 2006.

Bostadsbolagen har fortsatt projektet Järvalyftet genom att tillsammans med de boende ta fram ett antal upprustningsprogram. Arbetet övergår nu från planering till handling. Hyresgästföreningen har träffat överenskomelser med berörda bolag om upprustningsnivåer, principer för samråd och hyressättning. Upprustning pågår nu

### Åtgärder genomförda 2010 inom ramen för Stimulans för Stockholm

	Mnkr	% andel
<b>Åtgärder</b>		
Nyproduktion	977	32%
Upprustning-standardhöjande åtgärder	855	28%
Energieffektiviserande åtgärder	809	26%
Trygghetsskapande åtgärder	247	8%
Övrigt	191	6%
<b>Totalt</b>	<b>3 077 mnkr</b>	<b>100%</b>





i flera kvarter på både södra och norra Järnvälfältet och den första visningslägenheten i Husby stod klar i november.

Projektet ska fungera som förebild för andra områden, till exempel Bredäng, och ett liknande arbete med att bland annat förstärka förvaltningsorganisationen har startats av Stockholms hem i söderort.

## Lokaler

Den nya Stockholmsarenan är en del av Vision Söderstaden och den utveckling som planeras i området kring och i Slakthusområdet. Arenan ska rymma 30 000 åskådare vid match och uppemot 45 000 vid konsert och beräknas stå klar våren 2013. Under året har detaljplanen antagits och byggandet av den nya arenan pågår för fullt.

I februari 2010 invigde SGA Fastigheter och det externa evenemangsbolaget Stockholm Globe Arena gondolerna som tar besökare upp till Globens tak. SkyView, som under 2010 haft runt 160 000 besökare, har medfört att café och besökscentrum utvecklats på Globentorget.

Efter kommunfullmäktiges beslut om inriktningen för Vision Söderstaden har S:t Erik Markutveckling under året förvärvat fastigheten Kylhuset 15 inför den planerade utvecklingen i Globen- och slakthusområdet.

Bolaget har också fortsatt utvecklingen av handelsplatsen i Ulvsunda – Bryggeriet – en del i den successiva stadsutvecklingen med planerade bostäder i enlighet med Bällstavisionen.

## Skolor

Stimulans för Stockholm har inneburit att Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har kunnat tidigarelägga ett antal angelägna åtgärder. Så har exempelvis Skanskvarns skolan och Johan Skytteskolan helrenoverats med ny ventilation, värmeåtervinning och utbytt energisnål belysning med närvarostyrning. Flera förskolor har fått ny ventilation med värmeåtervinning och ett trettiotal fastigheter, både skolor och förskolor, har fått ventilationen åtgärdad på andra sätt.

Under 2010 har SISAB även genomfört flera olika energieffektiviseringsarbeten. Östra Reals gymnasium har till exempel energieffektiviserats med hjälp av en ny kombipump för restvärme från Stokab. Flera skolor, bland andra Klatorpsskolan och Sätterskolan, har fått energiglas. Ett antal förskolor och skolor har utrustats med ny energisnål belysning.

### Fastighetsbeståndet 2010

Användning	Area (m <sup>2</sup> )	Antal lgh/lok (st)	Bokfört värde (mnkr)	Verkligt värde* (mnkr)	Hysesint -10 (mnkr)
Bostäder	5 219 401	84 179	35 173	82 307	5 852
Lokaler	4 698 047	7 969	10 823	20 937	2 490
Butiker	218 496	1 493	1 203	2 937	247
Övrigt	337 073	2 022	2 150	6 085	384
Bilplatser	104 718	3 394	425	425	91
<b>Totalt</b>	<b>10 577 735</b>	<b>99 057</b>	<b>49 775</b>	<b>112 611</b>	<b>9 064</b>

\* Normalt marknadsvärde



## Äldreboenden

Micasa Fastigheter genomför omfattande upprustningar inom det så kallade Äldrelyftet. Under året kunde satsningarna förstärkas genom Stimulans för Stockholm. Totalt investeras närmare 1,5 miljarder kronor i ombyggnad och underhåll.

Under 2010 påbörjade bolaget utvecklingen av ett antal servicehus till trygghetsboende, bland annat Fästmanns soffan i Nälsta och Väduren i Vasastan. Ett tiotal nya trygghetsboenden planeras genom omvandling av cirka 800 lägenheter i befintliga fastigheter. Under året genomfördes detta i fyra fastigheter. Bolaget har också påbörjat ombyggnader till gruppboende.

Micasa genomför samtidigt ett omfattande energieffektiviseringsprojekt, med målsättningen att minska energiförbrukningen med 30 procent. Genom att 250 miljoner kronor tillförts från Stimulans för Stockholm har projektet kunnat utökas och gått fortare. På motsvarande sätt kunde åtgärderna för det eftersatta underhållet utökas genom ett tillskott på 186 miljoner kronor, detta utöver redan planerade 70 miljoner kronor.

## Hamn

En utdragen miljöprövning har försenat hamnprojekten Norvik och Värtapiren. I december 2010 lämnade Miljööverdomstolen besked om att en godshamn får byggas på Norvikudden i Nynäshamn. Investeringsutgiften för hamnen är beräknad till 2,1 miljarder kronor. Regeringen

har under året antagit detaljplanen för Värtapiren. Huvudförhandling om Värtapiren har skett i miljööverdomstolen i februari 2011.

Stockholms Hamn investerade under året bland annat i renoveringen av Stora Tullhuset, där Fotografiska Muséet på kort tid blivit Stockholms tredje största begivenhet med uppemot 200 000 besökare sedan invigningen i maj 2010. Under året har även arbetet med en genomgripande renovering av Strömkajen fortsatt. Planering av en modernisering av hamnen i Kapellskär har pågått under en längre tid. Utbyggnaden av Kapellskär kommer enligt plan att tas ställning till under 2011.

## Parkering

Året har präglats av omfattande energieffektiviserings- och upprustningsarbete i Stockholm Parkerings anläggningar. Stimulans för Stockholm gjorde det möjligt att åtgärda anläggningar och under året Q-märktes ytterligare tio sådana. Därmed finns det nu 62 anläggningar som är Q-märkta, vilket innebär att de bland annat är belysta och har passersystem som gör att de ska upplevas som trygga och säkra att parkera i. Stockholm Parkerings utbyggnad av garageanläggningar fortsatte under 2010 genom att parkeringshuset Rosendal på Södermalm påbörjades. Under 2010 har Stockholm Parkering tillsammans med stadens berörda nämnder tagit fram en plan för ytterligare 24 anläggningar med drygt 6 000 platser.

## Bruttoinvesteringar 2010

mnkr	Finansiella anlägg.	Pågående anlägg.	Maskiner och inv.	Byggnader	Mark	Summa 2010
<b>MODERBOLAGET</b>						
Stockholms Stadshus AB	250	0	0	0	0	250
<b>DOTTERBOLAGEN</b>						
AB Svenska Bostäder <sup>1)</sup>	0	1 449	6	28	0	1 483
AB Familjebostäder	0	2 057	16	-4	0	2 069
AB Stockholmshem	0	714	0	743	2	1 459
Stockholms Stads Bostadsförmedling AB	0	0	0	0	0	0
Micasa Fastigheter i Stockholm AB <sup>2)</sup>	0	460	2	0	0	462
Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)	0	435	0	0	0	435
Stockholm Vatten AB	0	610	0	0	0	610
Stockholms Hamnar AB	0	325	2	0	0	328
AB Stokab	0	360	1	0	0	361
Stockholms Stads Parkerings AB	0	47	15	0	0	62
Stockholms Stadsteater AB	0	0	8	0	0	8
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB <sup>3)</sup>	0	529	0	0	31	560
S:t Erik Försäkrings AB	0	0	0	0	0	0
Stockholm Business Region AB	0	0	2	0	0	2
S:t Erik Markutveckling AB	0	0	0	163	0	163
S:t Erik Livförsäkring AB	53	0	0	0	0	53
Stockholms Stads Utrednings och Statitikkontor AB	0	0	0	0	0	0
<i>Koncernjusteringar, netto</i>	-250	-8	0	-25	0	-283
<b>Koncernen</b>	<b>53</b>	<b>6 978</b>	<b>53</b>	<b>905</b>	<b>33</b>	<b>8 022</b>

<sup>1)</sup>Tillkommer kostnadsförda investeringar på 585

<sup>2)</sup>Tillkommer kostnadsförda investeringar på 128

### KOMMENTARER TILL BRUTTOINVESTERINGAR ÅR 2010

Koncernens investeringsvolym har varit omfattande under senare år och är på en fortsatt hög nivå även år 2010. Den totala volymen uppgår till drygt 8 miljarder kronor, vilket understiger budgeterad nivå med 1,5 miljarder. Avvikelsen beror till stor del på förskjutningar i bostadsbolagens nyproduktionsprojekt och förseningar i vissa av infrastrukturprojekten i Stockholms Hamnar på grund av miljöprövningar.

Av bolagens totala investeringsvolym under år 2010 svarar Stimulans för Stockholm för 2 051 mnkr.

Bostadsbolagen har under år 2010 fokuserat på nyproduktion av bostäder, eftersatt underhåll och energieffektivise-

ringar. SGA Fastigheter har under året påbörjat byggnationen av den nya Stockholmsarenan i Globenområdet, vilket innebär en kraftigt höjd investeringsnivå för bolaget i jämförelse med tidigare år.

SISAB har under året genomfört flera ombyggnadsprojekt och tidigarelagt underhållsåtgärder genom Stimulans för Stockholm. Även Micasa Fastigheter genomför omfattande upprustningsprojekt inom ramen för Äldrelyftet och under året har utvecklingen till trygghetsboenden av vissa befintliga fastigheter kommit igång.

S:t Erik Markutveckling har under året förvärvat en fastighet i Globenområdet, fastigheten Kyllhuset 15.





## Kraftfulla satsningar på en hållbar stad

Stadens Vision Stockholm 2030 är den långsiktiga visionen om hur stadens ska utvecklas och redovisar stadens långsiktiga mål, vilka utmaningar staden står inför samt strategier för en långsiktig och hållbar utveckling. Styrsystemet, integrerat system för ledning, styrning och uppföljning av verksamhet och ekonomi, benämns ILS. I kommunfullmäktiges budget fastställs inriktningsmål, mål för verksamhetsområdet, indikatorer och aktiviteter. Indikatorerna mäter måloppfyllelsen och aktiviteterna ska bidra till att målen nås.

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

- 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 2010. En fullständig redovisning av bolagens måloppfyllelse återfinns i det webbaserade verktyget ILS-webb, vilket man kan nå via Stockholms Stadshus AB:s hemsida ([www.stadshusab.se](http://www.stadshusab.se)).

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

Konjunkturen är fortsatt stark i Stockholm. Sysselsättningen har fortsatt att öka under 2010, samtidigt som antalet lediga tjänster hos arbetsförmedlingen ökat med 40 procent. Stockholms dragningskraft avspeglas i befolkningsstatistiken som visar att antalet invånare i länet ökar stabilt med över 35 000 personer per år.

Under året har den regionala samverkan inom partnerskapet Stockholm Business Alliance fortsatt och ett nytt avtal har tecknats med 50 kommuner för åren 2011–2015. I detta partnerskap mellan kommuner ligger fokus på att

attrahera utländska investeringar till regionen. Stockholm Business Region (SBR) har uppdraget att för regionens räkning och i samarbete med kommunerna genomföra olika aktiviteter. Arbetet med att påverka investeringsrådgivare har resulterat i att Stockholm utsågs till fjärde hetaste investeringsort, enligt tidningen Financial Times ranking.

Stockholm är en växande storstad och ett av stadens mål var att 15 000 nya lägenheter skulle byggas under mandatperioden 2006–2010. Stadens tre bostadsbolag har haft i uppdrag att bidra med 6 000 av dessa. Sedan 2006 har de tillsammans påbörjat 6 200 lägenheter, varav cirka 1 000 under 2010. Genom Stimulans för Stockholm kunde under 2010 upprustningsåtgärder och nyproduktion för cirka 3 miljarder kronor tidigareläggas. I detta ingår även åtgärder för energieffektivisering, ökad boendetrygghet, upprustning av boenden för äldre och funktionshindrade, skolor och förskolor. Stockholm Parkering Q-märkte under 2010 ytterligare tio parkeringsgarage som nu bedöms som trygga och säkra.

Stockholm ska vara en hållbar storstad, såväl socialt som miljömässigt. Bostadsbolagen har under året fortsatt sitt engagemang i Järvalyftet och satsningen på söderort, med omfattande upprustning och förstärkt förvaltning i samråd med de boende. Totalt omfattades cirka 38 000 lägenheter av olika åtgärder inom Stimulans för Stockholm under 2010. Samtliga fastighetsbolag genomför även omfattande energieffektiviseringsåtgärder, med en bedömd energibesparing på över 30 procent.

I ett antal utvalda miljöprofil- och miljonprogramsområden – exempelvis Järva, Skärholmen, Bredäng och Farsta – har bolagen än högre miljöambitioner. Det innebär bland annat att en viss andel energi ska vara egenproducerad. Flera av fastighetsbolagen har överträffat målsättningarna om minskad energiförbrukning, bland andra Stockholms hem och SISAB. I samtliga fastighetsbolag pågår ett intensivt energieffektiviseringsarbete.

Resultatmätningarna har dock försvårats av såväl stora förändringar i fastighetsbestånden som den onormalt kalla vintern både i början och slutet av år 2010.

Under året fortsatte antalet gästnätter i Stockholm att öka, vilket delvis kan kopplas till kronprinsessans bröllop i juni och det tillhörande "Love Stockholm 2010". Evenemanget lockade såväl stockholmare som besökare utifrån, liksom ett stort antal journalister. SBR hade, tillsammans med stadsledningskontoret och kulturförvaltningen, ansvaret för att sköta PR- och kommunikationsaktiviteterna i samband med stadens fest inför bröllopet.

Under 2010 slog passagerartrafiken inom Stockholms Hamnar återigen rekord med över tolv miljoner resenärer till och från hamnarna i Stockholm, Kapellskär och Nynäshamn. Rorogodset (det gods som fraktas på färja) ökade med 17 procent under 2010 och totalt hanterades 6 miljoner ton färjegods under året.

Stadsteatern tog tillsammans med Parkteatern emot 463 000 besökare, varav 21 procent var barn eller ungdom. Stadsteaterns beläggning var fortsatt hög, 85 procent.

### Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

I kommunfullmäktiges övergripande mål ingår omvandlingen av hyreslägenheter till bostadsrätter. Under åren 2006–2010 har cirka 44 500 hyresgäster anmält intresse för detta. Från och med våren 2010 har antalet tillträden ökat och totalt har cirka 22 100 lägenheter sålts sedan hösten 2006, varav cirka 7 500 under år 2010.

Stockholms Bostadsförmedling tog under året över ansvaret för bostadsbolagens interna köer, vilket innebär att hyresgästerna hos stadens bolag fått ett större urval av lägenheter att välja mellan. Bostadsförmedlingen har även tagit över och samlat förmedlingen av studentlägenheter från bolagen och flera privata fastighetsägare. Totalt lämnades 10 170 lägenheter in för förmedling, en ökning med cirka 20 procent jämfört med 2009. Antalet inlämnade lägenheter från privata fastighetsägare och bostadsbolag i andra kommuner har också ökat under året.



Micasa fortsatte om- och tillbyggnaden av stadens vård- och omsorgsboende så att dessa ska vara moderna, tillgängliga och trygga. Satsningarna på Äldreflytet och Stimulans för Stockholm har påskyndat utvecklingen. Två fastigheter byggdes under året om till trygghetsboende och

ytterligare åtta planeras, vilket totalt berör 800 lägenheter.

Stokab har under 2010 planenligt fullföljt den fortsatta utbyggnaden av fibernätet. Därmed har ytterligare 75 000 hushåll och företag förutsättningar att välja fritt bland leverantörerna av bredbandstjänster.

SISAB är på väg att klara målet 100 procent godkända OVK, funktionskontrollerade ventilationssystem. Under året överträffades målet om minskad energiförbrukning, 5 procent mot målsättningen 3 procent.

### Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Stadens fastighetsbolag arbetar kontinuerligt för att minska drift- och underhållskostnaderna i fastighetsbestånden. Under 2010 har stora förändringar skett, vilket har medfört att stora delar av effektiviseringsåtgärderna ännu inte fått genomslag i hela fastighetsbeståndet. Uppföljningar som gjorts på genomförda projekt inom bland annat Stimulans för Stockholm pekar dock på goda förutsättningar att minska driftskostnaderna efter genomförda åtgärder.

Under året har Stockholm Parkering fortsatt övertagande av parkeringsanläggningar från stadens övriga bolag och nämnder för att samordna och effektivisera driften och utvecklingen av stadens parkeringar. Stockholm Vatten fortsatte att fokusera på kärnverksamheten i och med att fordonsgasbolaget under året såldes.

SISAB har i samarbete med S:t Erik Försäkring fortsatt arbetet med skadeförebyggande åtgärder. Kostnaderna för glaskross, klotter och yttre skadegörelse minskade med ytterligare 28 procent.

Huvuddelen av bolagen redovisar en fortsatt minskad sjukfrånvaro och i samtliga bolag är sjukfrånvaron lägre än kommunfullmäktiges mål på 5 procent.



# Kompetenshöjning och friskvård

Hur väl staden och dess bolag lyckas ge stockholmarna en god service och tjänster är i hög grad beroende av kompetens och engagemang hos medarbetare och chefer. Det är därför av största vikt att bolagen fortsätter att vara attraktiva arbetsgivare.

## Kompetenshöjande åtgärder

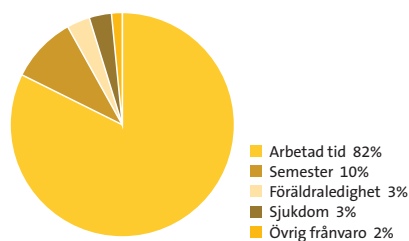
Bolagen har fortsatt att satsa på kompetenshöjande insatser. Chefer i flera av bolagen genomgick ledarskapsutbildning under året. Samtidigt genomfördes en inventering, med utveckling och uppföljning av medarbetarnas kompetens. Satsningarna är delvis en förberedelse inför kommande pensionsavgångar.

## En fortsatt frisk organisation

Arbetet med att främja medarbetarnas hälsa och verka för en låg sjukfrånvaro fortsatte under året. Såväl kostrådgivning och hälsocoacher som hälsoundersökningar och företagshälsovård är exempel på detta. Förutom att stödja träningsaktiviteter ekonomiskt, erbjuder de flesta bolag också möjlighet att träna på arbetstid.

Sjukfrånvaron under 2010 fortsatte att vara låg, totalt 3,3 procent. Jämfört med föregående år steg männens sjukfrånvaro marginellt till 3,2 procent och kvinnornas minskade något till 3,6 procent. Långtidssjukfrånvaron (minst 60 dagar) utgör 29 procent av totala sjukfrånvaron, vilket är oförändrat.

Tidsanvändning totalt 2010



## Personalstatistiken förfinas

Under året har ett arbete med att utveckla definitionerna och säkerställa personalstatistiken inom koncernen Stockholms Stadshus AB genomförts. En effekt av detta blir att bolagens personalsiffror lättare kan jämföras och konsolideras med övriga staden. Ett av måtten som utretts är måttet "antal anställda". Anställda kan mätas utifrån flera definitioner; som "antal" eller som "årsarbetare". Begreppet "årsarbetare" innebär att man för tillsvidare- och visstidsanställda summerar ihop samtligas sysselsättningsgrad. Exempelvis blir två deltidanställda på 50 procent en årsarbetare. Sysselsättningsgraden kan sedan baseras på den "avtalade" eller den "faktiskt arbetade" tiden. Vidare uttrycker "medelantalet årsarbetare" ett genomsnitt under året.

Medelantalet årsarbetare, enligt avtalad tid, var inom koncernen under året 2 498. Mätt som faktiskt arbetad tid var medelantalet årsarbetare 2 315. De olika måtten på årsarbetare kompletterar varandra då de fångar två olika aspekter. Den avtalade tiden inbegriper exempelvis sjukskrivna och föräldralediga och visar på de årsarbetare som bolagen har arbetsgivaransvar för. Faktiskt arbetad tid visar däremot på hur många årsarbetare som är i tjänst.

Jämfört med 2009 har medelantalet årsarbetare, enligt avtalad tid, minskat. Till stor del består minskningen av att Stockholms Hamnar sålde Stockholms Stuveri och Bemanning AB och att Svenska Bostäder har haft en organisationsöversyn. I gruppen "tillsvidareanställda" var 39 procent kvinnor, vilket är 1 procentenhet mer än året innan.

Antal anställda omräknat i antal månadsavlönade uppgår för bolagen till sammanlagt 2 553 (2 703).



## 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 för bolagens verksamhet. Bolagsordningen får inte ändras utan KF:s medgivande. KF ska även ta ställning till beslut som är av större vikt eller principiell karaktär, till exempel 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.

Bolagsstämman är det högsta beslutande organet, där aktieägarna utövar sin rätt att besluta i bolagets angelägenheter. Kommunfullmäktige utser ombud till årsstämman för moderbolaget Stockholms Stadshus AB. Koncernstyrelsen, styrelsen i Stockholms Stadshus AB, utser årligen ombud till såväl ordinarie som extra bolagsstämmor i dotterbolagen.

Ägardirektiven för bolagen fastställs av kommunfullmäktige i samband med beslut om budget för Stockholms 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 lekmanarevisorer 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 6 anställda, som svarar för koncernövergripande frågor och för att ägardirektiv verkställs samt att verksamheterna inom koncernen koordineras och följs upp. Förutom uppföljning av att bolagen uppnår satta mål och genomför KF:s ägardirektiv, samordnar moderbolaget rapportering och erbjuder 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, seniorkonsult

Sara Feinberg, administrativ sekreterare

Joachim Quiding, administrativ direktör

Nedre raden från vänster:

Inger Johansson Kjaerboe, ekonomidirektör

Per Blomstrand, vice VD

Irene Lundquist Svenonius, VD tillika

stadsdirektör Stockholms stad

## Resultat per bolag

Resultat efter finansiella poster (mnkr)	2010	2009	2008	2007	2006
<b>MODERBOLAGET</b>					
Stockholms Stadshus AB	402	447	497	338	196
<i>Realisationsvinster</i>	–	–	1 228	5 696	–
<i>Varav utdelning från dotterbolag</i>	31	37	39	99	32
<b>DOTTERBOLAGEN</b>					
AB Svenska Bostäder (k)	217	125	-67	-432	33
<i>Stimulans för Stockholm</i>	-360	-250	–	–	–
<i>Realisationsvinster</i>	3891	4231	2 866	666	–
AB Familjebostäder (k)	101	144	133	121	91
<i>Stimulans för Stockholm</i>	-174	-189	–	–	–
<i>Realisationsvinster</i>	2138	2082	1 032	143	–
AB Stockholmshem (k)	124	204	177	165	149
<i>Stimulans för Stockholm</i>	-194	-257	–	–	–
<i>Realisationsvinster</i>	1657	2171	2 610	279	34
Stockholms Stads Bostadsförmedling AB	12	23	18	13	7
Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)	-18	-7	-6	-9	-11
<i>Stimulans för Stockholm</i>	-80	-40	–	–	–
<i>Realisationsvinster</i>	11	–	–	–	–
Micasa Fastigheter i Stockholm AB	-74	-34	-61	46	40
<i>Stimulans för Stockholm</i>	-200	-85	–	–	–
<i>Realisationsvinster</i>	–	–	41	–	–
CentrumKompaniet i Stockholm AB *	–	–	–	0	78
S:t Erik Markutveckling AB (k)	8	8	-1	-22	-26
Stockolm Globe Arena Fastigheter AB (k)	-64	-74	-53	-68	-61
Stockholm Vatten AB (k)	-20	64	-47	-83	-378
<i>Realisationsvinster</i>	45	–	–	–	–
Stockholms Hamn AB (k)	71	36	43	80	65
AB Stokab (k)	168	149	143	94	45
Stockholms Stads Parkerings AB	31	33	33	45	34
<i>Stimulans för Stockholm</i>	-19	-14	–	–	–
Stockholms Stadsteater AB	-215	-210	-213	-203	-177
Stockholm Business Region AB (k)	1	1	1	0	5
S:t Erik Försäkrings AB	21	21	7	1	-21
S:t Erik Livförsäkring AB	54	286	-54	114	3
Stockholms Stads Utrednings och Statistikkontor	6	3	9	–	–
Koncernjusteringar, netto	-324	-224	-413	-205	-11
Koncernen	7 217	8 644	7 923	6 779	95
<i>varav realisationsvinster</i>	7 492	8 329	7 461	6 710	29
<i>varav Stimulans för Stockholm</i>	-1026	-835	–	–	–
Resultat exkl. realisationsvinster	-275	315	462	69	66

Notering: Dotterbolag med beteckningen (k) har egna underkoncerner

\*Bolaget har sålts from 2007-08-31

## Kommentarer till Resultat per bolag

Under senare år har **koncernen Stockholms Stadshus AB** redovisat en stark resultatutveckling. Så är även fallet för år 2010. En bidragande faktor är att under åren 2007 till 2010 ingår betydande realisationsvinster, som genererats av försäljningar av anläggningstillgångar. Årets resultat, efter finansnetto, uppgår till 7 217 mnkr. Det är framförallt bostadsbolagens försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningarna som svarar för realisationsvinster, som uppgår till cirka 7 500 mnkr.

**Bolagens** resultat, exklusive realisationsvinsterna, uppgår till -275 mnkr. Det negativa resultatet förklaras av att kommunfullmäktige har gett flera av koncernens bolag i uppdrag att genomföra åtgärder inom Stimulans för Stockholm, se bland annat tabellen på sidan 6. I resultatet för koncernen 2010 ingår kostnadsförda åtgärder, om sammanlagt 1 026 mnkr för Stimulans för Stockholm. Bolagen har, inom Stimulans för Stockholm, genomfört energieffektiviseringsinsatser och omfattande underhållsinsatser i stadens miljöprogramområden. I resultatetsammansättningen (till vänster) särredovisas stimulansåtgärderna hos berörda bolag. **Svenska Bostäder** har genomfört insatser om 360 mnkr och i dessa ingår även Järvalyftet.

I årets resultat efter finansnetto för koncernen, ingår ökade kostnader, i jämförelse med tidigare år, för snöröj-

ning för fastighetsbolagen. En positiv avvikelse i jämförelse med 2009 är minskade räntekostnader, med sammanlagt cirka 200 mnkr för bolagen inom koncernen. Det är framförallt räntenivån och minskade skulder efter genomförda försäljningar som påverkat ränteutfallet.

**Micasa Fastigheter** redovisar ett negativt resultat på -74 mnkr, exklusive stimulansåtgärder. Det är beslutade underhållsinsatser inom Äldrelyftet som påverkar resultatet.

**Stockholm Vatten** redovisar ett negativt resultat på -20 mnkr, exklusive realisationsvinst. Det beror på att i resultatet redovisas jämförelsestörande poster om 33 mnkr. Posterna är av engångskaraktär och avser bland annat pensionsåtaganden.

**S:t Erik Livförsäkrings** resultat är drygt 230 mnkr sämre än 2009. Avvikelsen beror på att i 2009 års resultat ingår bolagets försäkring av en del av dotterbolagens gamla pensionsåtaganden.

**Stockholm Hamnar** och **Stokab** har förbättrat resultatet, i jämförelse med föregående år. Stockholm Hamnar redovisar ökade hyresintäkter och hamnavgifter samt lägre räntekostnader. Stokab redovisar ökad försäljning och lägre räntekostnader.

Koncernjusteringarna uppgår till 324 mnkr. De avser i huvudsak avskrivningar på övervärden i koncernen.

## Koncernen i sammandrag

Finansiella nyckeltal (mnkr om ej annat anges)	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelseintäkter	12 158	13 291	12 914	12 634	12 504
Resultat efter finansiella poster	7 217	8 644	7 923	6 779	95
Skatt enligt resultaträkningen	2 008	2 052	-1 743	-297	14
Årets resultat	5 206	6 589	6 172	6 482	113
Avkastning på totalt kapital %	11,8	14,6	14,4	12,2	2,0
Avkastning på sysselsatt kapital %	28,9	29,5	27,2	20,8	3,8
Avkastning på eget kapital %	12,1	16,3	17,0	17,5	0,3
Räntetäckningsgrad	7,9	8,0	6,2	5,6	1,1
Vinstmarginal %	59,4	65,0	61,4	53,7	0,8
Antal anställda	2 498	2 533	2 568	2 823	3 092
Bruttoinvesteringar	8 022	8 503	8 193	8 610	12 412
Anläggningstillgångar	69 454	67 247	63 796	62 864	66 800
Omsättningstillgångar	1 725	2 201	2 247	2 508	3 870
Minoritetsintresse	20	15	13	5	12
Eget kapital	46 294	42 012	36 348	30 877	25 007
Ej räntebärande skulder	8 771	8 283	8 748	7 536	5 924
Räntebärande skulder (brutto)	28 563	32 377	34 713	39 700	39 727
Balansomslutning	71 179	69 448	66 043	65 372	70 670
Soliditet %	65,1	60,5	55,1	47,2	35,4
Skuldsättningsgrad	0,6	0,8	1,0	1,3	1,6

### DEFINITION AV NYCKELTAL

#### Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittlig balansomslutning.

#### Avkastning på sysselsatt kapital

Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader dividerat med balansomslutning, minskat med icke räntebärande skulder inklusive uppskjuten skatt.

#### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster och avdrag för schablonskatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

#### Räntetäckningsgrad

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

#### Vinstmarginal

Resultat efter finansiella poster i förhållande till rörelseintäkterna.

#### Antal anställda

Medelantalet årsarbetare enligt avtalad tid. Årsarbetare innebär att tillsvidareanställdas och visstidsanställdas sysselsättningsgrad summeras ihop. Avtalad tid inbegriper till exempel sjukskrivna och föräldralediga och visar på de årsarbetare som man har arbetsgivaransvar för.

#### Synligt eget kapital

Redovisat Eget kapital enligt koncernbalansräkningen. I eget kapital ingår kapitalandelen av obeskattade reserver.

#### Soliditet

Synligt eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

#### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med Eget kapital.



## Kommentarer till Koncernen i sammandrag

Koncernen Stockholm Stadshus AB redovisar en omsättning på 12 158 mnkr. Årets lägre omsättning i jämförelse med föregående år förklaras bland annat av att i föregående års bokslut redovisades en jämförelsestörande intäkt på närmare 800 mnkr. Posten var en effekt av att S:t Erik Livförsäkring slutförde försäkringen av dotterbolagens pensionsskulder under första halvåret 2009.

Resultat efter finansnetto uppgår till 7 217 mnkr.

Årets resultat efter skatt och minoritetsintressen uppgår till 5 206 mnkr. Bolagen har de senaste två åren redovisat höga skattekostnader om drygt 2 000 mnkr per år.

Det beror framförallt på beskattningen av bostadsbolagens realisationsvinster vid försäljningar av fastigheter.

Balansomslutningen uppgår till 71 179 mnkr. Det egna kapitalet har under de senaste fem åren ökat med närmare 21 300 mnkr och uppgår till 46 294 mnkr år 2010. Ökningen är en effekt av de försäljningar av anläggningstillgångar som genomförts under den senaste mandatperioden.

Soliditeten uppgår till 65 % att jämföra med 35,4 % år 2006.



## Bokslutsdispositioner koncernen år 2010

tkr	Lämnade koncern- bidrag	Erhållna koncern- bidrag	Lämnade aktieägar- tillskott	Erhållna aktieägar- tillskott	Utdelning Stadshus AB	Utdelning staden
<b>STOCKHOLMS STAD</b>						750 000
<b>MODERBOLAGET</b>						
Stockholm Stadshus AB	-403 718					-750 000
<b>DOTTERBOLAGEN</b>						
AB Svenska Bostäder <sup>1)</sup>	-80 192				23 914	
AB Familjebostäder <sup>1)</sup>	-45 709				2 068	
AB Stockholmshem <sup>1)</sup>	-6 905				2 369	
Micasa Fastigheter i Stockholm AB <sup>1)</sup>		132 806				
Micasa Fastigheter i Stockholm AB		98 908				
Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)		93 346				
S:t Erik Markutveckling AB	-10 873				4 602	
Stockholm Vatten AB						
Stockholms Hamn AB					85 000	
AB Stokab						
Stockholms Stads Parkerings AB	-12 500					
Stockolm Globe Arena Fastigheter AB		63 036				
Stockholms Stads Bostadsförmedling AB	-11 770					
Stockholms Stadsteater AB		210 000				
Stockholm Business Region AB						
S:t Erik Försäkring AB	-26 429					
S:t Erik Livförsäkring AB						
Stockholms Stads Utrednings- och Statitikkontor AB					5 000	
<b>Koncernjusteringar</b>	<b>-598 096</b>	<b>598 096</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>122 953</b>	<b>0</b>

<sup>1)</sup> Avser koncernbidrag från bostadsbolagen till Micasa Fastigheter

## Kommentarer till Bokslutsdispositioner

Koncernens bokslutsdispositioner framgår av tabell på sidan 20. Bokslutet 2010 innebär att förluster i vissa dotterbolag om sammanlagt 598 mnkr täcks med motsvarande koncernbidrag. Det innebär att koncernen utnyttjar tillgängligt resultat dels för att täcka underskotten i de bolag som redovisar förluster, dels för att frigöra medel för utdelning till staden. Årets resultat exklusive realisationsvinsterna har dock inte varit tillräckligt för att klara den budgeterade utdelningen till staden. Stockholms Stadshus AB:s egna fria kapital från tidigare år kommer därför att ianspråkta. Förutom utdelningen till moderbolaget

kommer bostadsbolaget lämna koncernbidrag till Micasa Fastigheter enligt tidigare direktiv. Koncernbidraget till Micasa Fastigheter avser eftersatt underhåll i servicehus som tidigare ägts av bolagen.

De resultat som bolagen redovisat under senare år har varit en viktig förutsättning för att kunna genomföra Stimulans för Stockholm.

Investeringsvolymen är fortsatt hög i koncernen. En bidragande orsak till årets volym är satsningarna inom Stimulans för Stockholm.





# VÅRA BOLAG

# Svenska Bostäder



Svenska Bostäder ska erbjuda bra och prisvärda bostäder, en god service och trygga bostadsområden. Med hjälp av vårt omfattande upprustningsprogram och en förvaltning i toppklass ska vi nå ett av våra viktigaste mål – väl underhållna, energieffektiva fastigheter.

**Realisationsvinster** från fastighetsförsäljningarna och stadens stimulanspaket bidrar till fortsatt utökad underhållssatsning under de närmaste åren.

**325 nya lägenheter** påbörjades under 2010. Ytterligare 320 lägenheter planeras under 2011 bland annat i Bromsten, Vällingby och Södermalm. Svenska Bostäders dotterbolag Stadsholmen förvärvade under året fem fastigheter från Micasa Fastigheter. Samtliga fastigheter utgör lokalytor.

**Ombildningen till bostadsrätter** fortsatte. Under året genomfördes 40 försäljningar med 3 398 lägenheter till bostadsrättsföreningar. Den sammanlagda köpeskillingen uppgick till 5 239 mkr.

**Svenska Bostäder bidrar** aktivt till att utveckla Stockholms ytterområden bland annat genom Järvalyftet och Söderortsvisionen. Inom Järvalyftet fortsätter det omfattande arbetet med att öka attraktiviteten och tryggheten i stadsdelarna. Svenska Bostäder påbörjar upprustningen av ett stort antal hus och gårdar efter samråd med hyresgästerna. Extra resurser läggs på att få husen så energisnåla som möjligt. Arbetet inom Söderortsvisionen fortgår med utökad underhåll, energisparåtgärder, trygghetsåtgärder och gårdsupprustningar.



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 28 000 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.

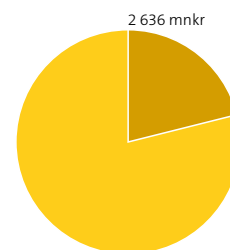
Genom vårt dotterbolag Stadsholmen förvaltar vi också en del av stadens allra finaste kulturarv – de många kulturhistoriskt värdefulla fastigheterna i Stockholm.



## Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelseintäkter, mnkr	2 636	3 068	3 361	3 414	3 245
Rörelseresultat, mnkr	3 782	4 308	3 139	603	307
Resultat efter finansnetto, mnkr	3 748	4 106	2 799	234	33
Avkastning totalt kapital, %	25,5	27,5	18,8	3,7	2,3
Soliditet, %	87,9	67,0	43,6	28,8	30,4
Räntetäckningsgrad, ggr	82,6	19,9	8,9	1,6	1,1
Balansomslutning, mnkr	14 588	15 136	16 287	17 301	15 850
Bruttoinvesteringar, mnkr	1 483	1 852	2 554	2 868	2 352
Avskrivningar, mnkr	-466	-497	-496	-448	-398
Antal årsarbetare, st	362	394	443	431	531

## Andel av koncernens omsättning



## Familjebostäder



Nyproduktionsvolymen har varit hög för Familjebostäder och bolaget var under en period den mest aktiva byggherren i Stockholm med 186 projekt till ett värde av 2,6 mdkr. Under 2010 påbörjades 151 lägenheter. En del nyproduktion har på grund av bland annat överklagade detaljplaner skjutits till 2011, som därmed har en planerad byggstart av 507 lägenheter.

**Familjebostäder deltar aktivt** i satsningar kring Järvafältet och i söderort. Fokus för insatserna är trygghet, bättre städning och insatser för ungdomar. Medborgardialoger har genomförts för att ta tillvara de boendes synpunkter och engagemang. Förutom egna förvaltningsinsatser har bolaget initierat samverkan med andra aktörer. Därutöver stöder Familjebostäder läxhjälp på högstadieskolor, sponsrar ungdomsverksamhet, ordnar sommarjobb samt lov- och fritidsaktiviteter. Bolaget har fått stort gehör för utvecklingen av Rinkebystråket till en boulevardgata.

**Stimulans för Stockholm** har inneburit att bolagets investeringar har kunnat tidigareläggas, vilket särskilt

gynnat områden med stora upprustningsbehov. Satsningen har under året omfattat sammanlagt 9 300 lägenheter, drygt två tredjedelar av insatserna avser energi- och miljöåtgärder.

**Stambytesprogrammet** är nästan avslutat och ytterligare 1 125 lägenheter har åtgärdats. Familjebostäder anpassar kontinuerligt boendet efter en åldrande befolkning. Därutöver har bolaget igångsatt ett omfattande trygg- och säkerhetsprogram med modernisering av bland annat källarutrymmen.

Familjebostäder har under året sålt 2 024 lägenheter till bostadsrättsföreningar.



Bosse Sundling, VD

Familjebostäders affärsidé är att erbjuda attraktiva bostäder och lokaler med hyresrätt i trygga och välskötta 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 21 370 bostäder och 157 075 m<sup>2</sup> lokaler i Stockholms stad. Största delen av fastighetsbeståndet finns i söderort och mer än hälften i områden byggda mellan 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.

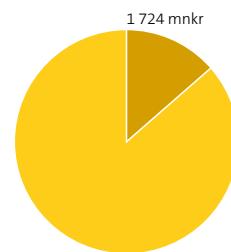


FAMILJEBOSTÄDER

### Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelseintäkter, mnkr	1 724	1 641	1 605	1 560	1 529
Rörelseresultat, mnkr	2 137	2 027	1 263	344	145
Resultat efter finansnetto, mnkr	2 065	2 037	1 165	265	91
Avkastning totalt kapital, %	18,5	20,8	14,6	4,5	2,1
Soliditet, %	72,3	63,0	61,9	57,5	62,0
Räntetäckningsgrad, ggr	27,1	23,7	11,1	3,9	2,4
Balansomslutning, mnkr	11 926	11 356	9 141	8 373	7 495
Bruttoinvesteringar, mnkr	2 069	2 968	1 418	1 080	912
Avskrivningar, mnkr	-224	-203	-188	-174	-161
Antal årsarbetare, st	288	265	258	271	281

### Andel av koncernens omsättning



Totalt 12 158 mnkr



# Stockholmshem



Nytt kakel sätts i ett badrum som helrenoveras i samband med stambyte.

Det gångna året blev på många sätt ett rekordår för Stockholmshem. Aldrig tidigare har vi satsat så mycket på nyproduktion, upprustning, energieffektivisering och trygghetsåtgärder under ett och samma år. Den ökade aktiviteten möjliggjordes av de extra satsningarna inom Stimulans för Stockholm.

**Nästan 1600 lägenheter** i fyrtio- och femtiotalbeståndet byggdes om och fick stambyte. Satsningarna på energisparande åtgärder fortsatte med bland annat investeringar i frånluftsvärmepumpar, värmeledningar och ventilationsfläktar.

**Nyproduktionen ökade** till 480 lägenheter. Årsmålet på 705 lägenheter nåddes därmed inte, främst på grund av förseningar i planprocesser.

**Trygghet**, både i boendet och i stadsdelen i övrigt, var en fråga som hyresgästerna återkom till under de dialogdagar som hölls inom Söderortsvisionen i Hökarängen, Rågsved och Farsta Strand. Trygghetskapande åtgärder, som nya passersystem och förbättrad belysning, genomfördes också bland annat i Bagarmossen och Rågsved.

**Dialogdagarna** är ett komplement till den årliga hyresgästenkät som även i år visade ett positivt resultat. Hela 93 procent kan rekommendera Stockholmshem som hyresvärd.

**Omvandlingen till bostadsrätter** ledde till försäljning av närmare 1 800 lägenheter. Nästan två tredjedelar av dessa ligger i närförort och ytterstaden.

**Resultatet** efter finansnetto blev -69 mnkr, exklusive engångsposter och realisationsvinster, vilket var lägre än förväntat. De främsta orsakerna till detta var ökade kostnader för snöröjning och uppvärmning både i början och slutet av året. Motsvarande resultat utan de extra insatserna inom Stimulans för Stockholm var 125 mnkr.



Ingela Lindh, VD

Stockholmshem är landets näst största bostadsföretag. Hos oss bor närmare 50 000 hyresgäster i 25 500 bostäder runt om i Stockholms stad. Företaget startade 1937 och har sedan dess varit en av de största aktörerna i stadens utbyggnad och framväxt. Samtliga bostäder är uthyrda och vakansgraden för lokaler, som står för cirka tio procent av omsättningen, är låg.

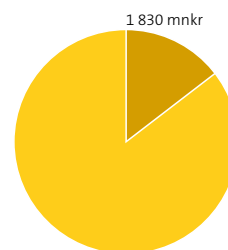
Stockholmshems affärsidé är att äga och hyra ut bostäder i Stockholm. Vår vision är att vara den bästa hyresvärden för Stockholms bostadshyresgäster, det bästa bostadsbolaget för ägaren Stockholms stad och den mest attraktiva arbetsgivaren inom bostadssektorn. Vårt miljöarbete är sedan 1999 certifierat enligt ISO 14001.

**Stockholmshem**

## Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelseintäkter, mnkr	1 830	1 917	2 026	2 006	1 925
Rörelseresultat, mnkr	1 709	2 077	3 022	711	385
Resultat efter finansnetto, mnkr	1 588	2 118	2 787	444	183
Avkastning totalt kapital, %	13,6	18,7	24,7	6,0	3,6
Soliditet, %	66,0	59,4	47,5	29,4	29,3
Räntetäckningsgrad, ggr	12,9	13,1	11,9	2,6	1,9
Balansomslutning, mnkr	12 885	12 454	12 100	12 533	11 530
Bruttoinvesteringar, mnkr	1 460	1 525	1 400	1 314	1 194
Avskrivningar, mnkr	-245	-262	-237	-233	-216
Antal årsarbetare, st	312	307	306	323	333

## Andel av koncernens omsättning



Totalt 12 158 mnkr

# Stockholms Stads Bostadsförmedling



Under 2010 ökade antalet inlämnade lägenheter med 18 procent jämfört med året innan. Totalt förmedlades 10 170 lägenheter. Ökningen beror på att bostadsförmedlingen tagit över de interna bytesköerna från stadens bostadsbolag.

Vid sidan av den interna bytesköen etablerade bostadsförmedlingen i början av 2010 en ny samlad marknadsplats för studentlägenheter, med förmedling åt bland annat Vaskronan AB, AB Svenska Bostäder och Riksten Fri-luftsstad AB. Grunden har även lagts för att börja förmedla ytterligare en ny boendeform, trygghetsboenden, för äldre.

Av de förmedlade lägenheterna härrör 54 procent från Stockholms kommunala bostadsbolag, 38 procent från privata fastighetsägare samt 8 procent från övriga kommuners bostadsbolag.

Samarbetet med övriga kommuner har utvecklats under året, framförallt med Sigtuna kommun och Sollentuna kommun. Arbetet inom Stockholm Bygger har fortsatt, där staden och bygg- och fastighetsbranscherna för dialog om att realisera det växande Stockholm. Genom dialogmöten, branschråd och arbetsgrupper har samsyn

nåtts kring ett antal viktiga frågor som berör förutsättningarna för det fortsatta bostadsbyggandet.

Bosam är ett webbaserat system för matchning av nyanländas behov av bostad, utbildning, arbete med mera, som bostadsförmedlingen samordnat åt kommunerna i Stockholms län. Från och med årsskiftet 2010/2011 administreras det av Länsstyrelserna i Stockholms och Västra Götalands län.

Under 2010 minskade antalet lägenheter som förmedlades genom förtur. Totalt förmedlades drygt 300 lägenheter genom förtur. Målet om att förmedla 300 försöks- och träningslägenheter under 2010 uppnåddes och överträffades något.



Per Anders Hedkvist, VD

Stockholms Stads Bostadsförmedling AB har 71 anställda och omsatte 82 miljoner under 2010. Bostadsförmedlingen bildades 1947 och har funnits som bolag sedan 1999.

Stockholms Stads Bostadsförmedling AB ska vara den ledande marknadsplatsen för hyresrätter i hela Stockholmsregionen för såväl fastighetsägare som personer som söker bostad. Detta uppnår vi genom att:

- med hög servicenivå förmedla lägenheter åt fastighetsägare för att säkerställa ett stort inflöde av lägenheter.
- med hög servicenivå förmedla lägenheter till våra kunder i bostadskön på ett tydligt och öppet sätt efter kötid.
- med hög servicenivå pröva förutsättningarna för förtur och förmedla sådana lägenheter.
- vara en effektiv och attraktiv arbetsplats för medarbetare och arbetssökande.

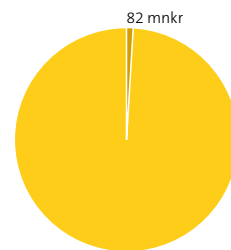


STOCKHOLMS STADS  
BOSTADSFÖRMEDLING  
www.bostad.stockholm.se

## Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelseintäkter, mnkr	82	84	76	69	63
Rörelseresultat, mnkr	10	22	16	12	6
Resultat efter finansnetto, mnkr	12	23	18	13	7
Avkastning totalt kapital, %	20,7	38,9	33,1	31,9	22,3
Soliditet, %	4,2	3,8	2,7	3,1	4,1
Räntetäckningsgrad, ggr	e.t	e.t	e.t	e.t.	e.t.
Balansomslutning, mnkr	55	63	58	50	34
Bruttoinvesteringar, mnkr	0	0	1	1	1
Avskrivningar, mnkr	0	-6	-1	-1	-1
Antal årsarbetare, st	70	69	68	67	67

## Andel av koncernens omsättning



Totalt 12 158 mnkr

## Skolfastigheter i Stockholm AB



Vasa Real försågs med energiglasfönster tack vare medel från Stimulans för Stockholm.

Under 2010 invigdes sju nya förskolor med plats för sammanlagt ungefär 700 barn, samt två nya sporthallar. S:t Eriks Gymnasium genomgick en omfattande renovering. Samtidigt sjönk skadegörelsen drastiskt på skolorna.

**Smedens förskola** i Västberga har plats för 144 barn på åtta avdelningar och tre plan. Den präglas av effektiva ytor och flexibla lösningar. Det finns inga korridorer och verksamheten kan utnyttja ytor för flera ändamål. Ett inre kapprum kan till exempel med enkla åtgärder bli en lektyta. Förskolan utgör ett gott exempel på ett kvalitetsbygge, som trots komplicerade byggtekniska förutsättningar kunde genomföras med god ekonomi.

**Stora mängder snö** röjdes undan hela vintern 2009/10. Inför påföljande vinter rustade vi oss ytterligare genom att ta fram en intern utbildning i vinterunderhåll samt informationsmaterial till våra kunder.

**Skadegörelsen sjönk** kraftigt på skolorna för tredje året i rad. Kostnaderna minskade med 28 procent, från 15,6 miljoner kronor 2009 till 11,2 miljoner kronor 2010. En

förklaring är vårt arbete med termosensorer, vilket fick stor medial uppmärksamhet och även nominerades till Årets säkerhetslösning i Security Awards.

**En god inomhusmiljö** i våra skolor är en högt prioriterad uppgift. Målet är att ha 100 procent godkända ventilationsanläggningar och vi kan konstatera att vi nästan är där. Vid årsskiftet var 96 procent godkända och vi arbetar för fullt med att åtgärda de återstående fyra procenten av anläggningarna.

**Till årets hållbara projekt** utsågs samarbetet mellan SISAB och Stokab av tidningen CIO Sweden. Spillvärme från en bredbandsknutpunkt i bergrummet under Östra Real tas tillvara för att värma upp skolan. Kostnaderna för uppvärmning och drift sänks samtidigt som koldioxidutsläppen minskar.



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 1 756 mkr och förvaltar 1 699 423 kvm lokalyta. Vakansgraden i lokalerna är oförändrat låg och motsvarar för närvarande 1,3 procent av den förvaltade ytan.

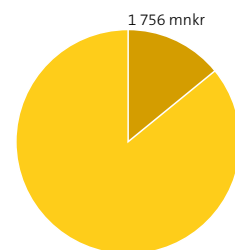


Skolfastigheter i Stockholm AB

### Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelseintäkter, mnkr	1 756	1 778	1 890	1 746	1 748
Rörelseresultat, mnkr	165	201	268	262	231
Resultat efter finansnetto, mnkr	-87	-47	-6	-9	-11
Avkastning totalt kapital, %	2,0	2,5	3,3	3,3	3,0
Soliditet, %	2,7	2,6	4,2	3,1	4,7
Räntetäckningsgrad, ggr	0,7	0,8	1,0	1,0	1,0
Balansomslutning, mnkr	8 242	8 233	8 147	8 093	7 925
Bruttoinvesteringar, mnkr	435	533	515	908	773
Avskrivningar, mnkr	-416	-397	-389	-371	-397
Antal årsarbetare, st	165	159	151	159	158

### Andel av koncernens omsättning



## Micasa Fastigheter



Micasa Fastigheter omvandlar på uppdrag av staden totalt tio servicehus till trygghetsboenden. Sammanlagt handlar det om ungefär 800 lägenheter. De kommande trygghetsbostäderna kommer att utgöra ett viktigt tillskott som boendialternativ för de äldre i Stockholm.

**Under hösten 2010 påbörjades** ombyggnaden av Vädurens servicehus och av Nälsta servicehus till trygghetsboende. I Skärholmens servicehus, som påbörjades som ett underhållsprojekt har under tiden omvandlats till ett trygghetsboende, har ombyggnaden av etapp 1 slutförts och etapp 2 och 3 har påbörjats under hösten och beräknas vara klara hösten 2011. Ytterligare fyra servicehus har omvandlats till trygghetsboende under året – Hammarbyhöjden, Kastanjen, Tunet och Långbroberg.

**Trädgårdar och utemiljön** har varit i fokus under året. Tre innergårdar har byggts om.

Utgångspunkten har varit att skapa största möjliga tillgänglighet samt stimulera till fysisk aktivitet och även ge sinnlig stimulans. Beroende på gårdens förutsättningar har utrymme givits för träningsredskap, konstupplevelse, samvaro och kontemplation.

**Konstnärlig utsmyckning** bidrar till att skapa trivsel både för de boende, anhöriga och för dem som arbetar i fastigheterna. Micasa Fastigheter vill kunna erbjuda sina hyresgäster ett sådant mervärde och har därför inventerat konsten i samtliga 132 fastigheter. Ett arbete med att restaurera, ljussätta och i vissa fall omplacera konsten har påbörjats och kommer att slutföras under år 2011.

Bolagets målsättning är att i om- och nybyggnadsprojekt avsätta minst 1 procent av byggkostnaden till konstnärlig utsmyckning. Detta sker i nära samarbete med Stockholm Konst.



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.

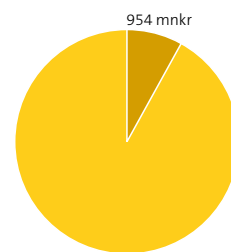
Micasa Fastigheter ska också, i samverkan med andra aktörer, vara en drivande kraft i branschutvecklingen. En omsorgsfastighet kan vara ett servicehus, ett behandlingshem, en gruppboende eller ett sjukhem. Bolaget har även senior-, trygghets- och studentlägenheter.



### Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelseintäkter, mnkr	954	921	895	830	823
Rörelseresultat, mnkr	-69	71	121	199	169
Resultat efter finansnetto, mnkr	-274	-119	-20	46	40
Avkastning totalt kapital, %	neg	1,2	3,3	3,9	3,4
Soliditet, %	2,3	2,7	3,5	2,8	3,9
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	0,4	0,9	1,3	1,3
Balansomslutning, mnkr	6 764	6 327	5 992	6 015	5 531
Bruttoinvesteringar, mnkr	462	424	118	647	991
Avskrivningar, mnkr	-127	-119	-122	-101	-95
Antal årsarbetare, st	81	73	69	70	56

### Andel av koncernens omsättning



Totalt 12 158 mnkr

## S:t Erik Markutveckling



Det före detta bryggeriet i Ulvsunda har skiftat inriktning från en fastighet för tillverkningsindustri till en modern och välbelägen handelsplats för stockholmarna.

**Under 2010 fortsatte** arbetet med att utveckla handelsplatsen samtidigt som bolaget deltog aktivt i planeringen för en successiv stadsutveckling i enlighet med Bällstavisionen. Arbetet med en långsiktig fastighetsutvecklingsplan har pågått under året.

**Mitt på Slussen** ligger fastigheten Södra Torn 1, ett förvärv som gjordes 2004 inför Slussens ombyggnad. Fastigheten beräknas kunna användas åtminstone till 2011, då den ska avyttras till Stockholms stads exploateringsnämnd. Bolaget förvärvade under året en kontorsfastighet med 13 000 kvm uthyrbar yta i Stockholms Slakthusområde.

**Fastighets AB Styckmästaren** är ett dotterbolag som förvärvades i december 2009. Samtliga av bolagets lokaler, belägna i Slakthusområdet, är uthyrda. I samma område återfinns också Fastighets AB Charkuteristens lokaler. Även detta bolag förvärvades i december 2009. Syftet med förvärven var främst att få rådighet och kontroll över fastigheterna inför framtida utveckling i området.

Kommunfullmäktige beslutade i juni 2010 om Vision Söderstaden 2030. Ambitionen är att Söderstaden, (det vill säga Gullmarsplan–Globen–Slakthusområdet), ska utvecklas som ett evenemangs- och nöjescentrum, kombinerat med kontor, bostäder och handel.



Marie Wallhammar, VD

S:t Erik Markutveckling AB ska äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i syfte att främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning. Bolaget har bedrivit verksamhet sedan år 2004.

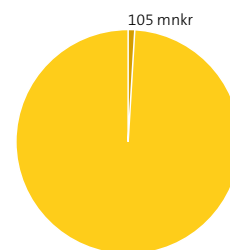
Dotterbolagen Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Runda Huset, Fastighets AB Charkuteristen och Fastighets AB Styckmästaren äger fastigheter i de centrala stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slussen och Söderstaden (Gullmarsplan-Globen-Slakthusområdet). Fastigheternas marknadsvärde uppgår till cirka 970 mnkr. Dotterbolaget Stockholm Norra Station AB är vilande.

### S:T ERIK MARKUTVECKLING AB

#### Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelseintäkter, mnkr	105	81	76	73	71
Rörelseresultat, mnkr	31	26	21	7	0
Resultat efter finansnetto, mnkr	8	8	-1	-22	-26
Avkastning totalt kapital, %	7,1	3,9	2,7	0,7	0,0
Soliditet, %	5,8	7,4	3,5	1,6	0,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	1,4	0,9	0,2	0,0
Balansomslutning, mnkr	869	707	677	901	1 139
Bruttoinvesteringar, mnkr	163	56	7	121	79
Avskrivningar, mnkr	-14	-10	-8	-5	-5
Antal årsarbetare, st	2	2	2	1	1

#### Andel av koncernens omsättning





## Stockholm Vatten



Vår verksamhet påverkas starkt av väderleken. Den kalla inledningen på året med djup tjäle gav upphov till betydligt fler vattenläckor än normalt. Sommarens värmebölja resulterade i en markant ökning av vattenproduktionen.

**Under juni** och stora delar av juli gick användningen upp jämfört med att den vanligtvis går ner under semestermånaderna. Vid ett dygn toppnoterades produktionen till drygt 450 000 m<sup>3</sup> vatten på Lovö och Norsborgs vattenverk tillsammans.

**Arbetsättet Lean** har nu implementerats i hela organisationen. Under året har tolv förändringsledare utbildats för att stödja avdelningar och enheter i det fortsatta arbetet. Intresset i organisationen är stort och hittills genomförda aktiviteter har visat att det går att kombinera effektivisering med ökat engagemang och trivsel.

**En ny rapport** från Stockholm Vatten visar att det är möjligt att med kompletterande reningstekniker minska halterna av läkemedel i vårt avloppsvatten med ytterligare

95 procent. Projektet har pågått under fyra års tid och finansierats med medel ur Stockholms stads miljömiljard.

**Aktierna i dotterbolaget** Stockholm Vatten Utveckling AB såldes den 31 augusti till Scandinavian Biogas Fuels International AB. Stockholm Vatten fortsätter att leverera rågas från avloppsreningsverken för uppgradering till biogas.

**Stockholm Vattens avgifter** för vatten och avlopp förblir oförändrade under 2011. Detta betyder att den fortfarande är densamma som 2008. Boende i Stockholm och Huddinge har de lägsta avgifterna i landet.



Gösta Lindh, VD

Stockholm Vattens uppgift är att tillgodose kundernas behov av vattentjänster och samtidigt bidra till en långsiktigt 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.

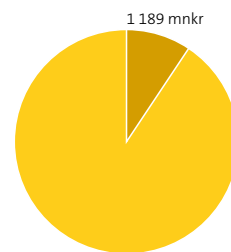
I vårt uppdrag ingår även att rena avloppsvattnet, skydda vattenmiljön och restaurera sjöar så att Stockholmsregionen kan växa och utvecklas utan att naturen tar skada. Avloppsreningsverken i Bromma och Henriksdal tar emot avloppsvatten från Stockholm, Huddinge och sex grannkommuner.



### Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelseintäkter, mnkr	1 189	1 158	1 136	1 149	821
Rörelseresultat, mnkr	236	255	147	106	-239
Resultat efter finansnetto, mnkr	25	64	-47	-83	-378
Avkastning totalt kapital, %	6,7	4,0	2,5	2,0	neg
Soliditet, %	3,8	3,5	2,5	3,3	2,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,1	1,3	0,8	0,6	neg
Balansomslutning, mnkr	7 061	6 777	6 279	5 857	5 203
Bruttoinvesteringar, mnkr	610	566	633	686	649
Avskrivningar, mnkr	-220	-202	-183	-175	-185
Antal årsarbetare, st	407	408	412	514	568

### Andel av koncernens omsättning



# Stockholms Hamnar



Stockholms stad arbetar med "Vision Stockholm 2030". Inom Stockholms Hamnar konkretiseras denna vision genom det dagliga arbetet och genom fem 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.

I **Norvikprojektet** fick Stockholms Hamnar under året ett ja för tillåtligheten av verksamheten i Miljööverdomstolen. Dom från Miljööverdomstolen för Värtaprojektet väntas under första halvåret 2011, men detaljplanen för området har antagits. I projektet Kapellskär är förhoppningen att miljöprövningen sätts ut för huvudförhandling under våren 2011. Anläggandet av Strömkajen har under året övergått från etapp ett till två. I Stora Tullhuset flyttade Fotografiska in under året och blev en större succé än någon vågat hoppas på.

**Passagerartrafiken slog rekord** under 2010 med över tolv miljoner passagerare som reste via Stockholms Hamnar. Färjagodset ökade med 17 procent under 2010 till

6,2 miljoner ton. I Nynäshamns Hamn passerade godsvo-lymen en miljon ton, vilket är nytt rekord och en uppgång med 20 procent.

**Miljön har** som tidigare år stått i fokus för verksamheten. Stockholms Hamnars Miljöboj 2010 tilldelades Unifeeder. Vi deltar även i Clean Baltic Sea Shipping (CBSS) som genom olika satsningar vill åstadkomma en renare sjöfart i Östersjön. Projektet finansieras av EUs Östersjöprogram.

Marknadschef och vice vd Henrik Widerståhl har agerat som vd för bolaget under hela 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.

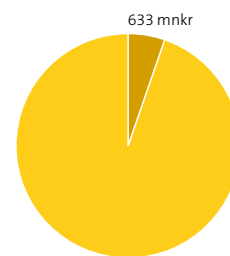


STOCKHOLMS HAMNAR

## Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelseintäkter, mnkr	633	672	657	641	655
Rörelseresultat, mnkr	98	57	59	93	74
Resultat efter finansnetto, mnkr	71	36	43	80	65
Avkastning totalt kapital, %	7,2	4,8	5,9	10,5	8,2
Soliditet, %	29,5	30,0	33,7	38,2	34,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	2,7	3,5	6,9	7,2
Balansomslutning, mnkr	1 459	1 261	1 105	921	862
Bruttoinvesteringar, mnkr	328	250	255	126	46
Avskrivningar, mnkr	-83	-74	-64	-65	-67
Antal årsarbetare, st	142	215	209	214	251

## Andel av koncernens omsättning



## Stokab



Resultat före skatt 2010 ökade med 13 procent till 168 miljoner kronor jämfört med 2009, vilket var det bästa resultatet i bolagets historia. Resultatet beror på en fortsatt hög efterfrågan på bolagets produkter, en hög leveranskapacitet och en lägre kostnadsmassa till följd av effektiviseringar. Det positiva resultatet möjliggör fortsatta investeringar i nätet.

**Orderingången uppgår** till 565 miljoner kronor, vilket är 141 procent (331 mnkr) högre än föregående år. Samtliga kundkategorier har under året beställt produkter, vilket i huvudsak beror på en ökad efterfrågan från hushåll och företag på mera bredbandskrävande tjänster.

Den höga orderingången innebär att nettoomsättningen fortsatte att öka och uppgår till 624 miljoner kronor. Det är en ökning på 13 procent (71 mnkr) jämfört med föregående år.

**Under året levererades** 2 212 förbindelser, vilket är den högsta leveranssiffran för bolaget någonsin.

**Minst 90 procent** av Stockholms hushåll ska kunna ansluta sig till Stokabs nät. Arbetet med att möjliggöra detta påbörjades under 2009 och har under 2010 löpt planenligt. Nätet byggs så att konkurrens, mångfald och valfrihet stimuleras.

**Under året invigdes** Stokabs sjunde knutpunkt. Spillvärmens från den aktiva bredbandsutrustningen, cirka 100 kW, konverteras in i gymnasieskolan Östra Reals värmeanläggning. Anläggningen utsågs i december till "Årets hållbara IT-projekt" av tidskriften CIO Sweden.



Jörgen Kleist, VD

Stokab bildades 1994 och har till uppgift att tillhandahålla ett öppet och konkurrensneutralt fibernät för att stimulera utvecklingen i Stockholms stad och Stockholmsregionen. Nätet hyrs ut på likvärdiga villkor till tjänsteleverantörer, företag och offentlig verksamhet.

Utbyggnaden sker i takt med marknadens efterfrågan och den tekniska utvecklingen. Utbyggnad utanför Stockholms stad sker i samverkan med andra aktörer och berörda kommuner.

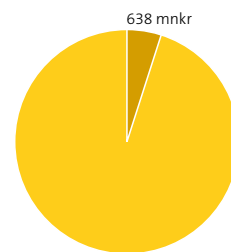
Stokab sköter också Stockholms stads interna data- och telekommunikationsnät via dotterbolaget S:t Erik Kommunikation.



### Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelseintäkter, mnkr	638	570	507	478	409
Rörelseresultat, mnkr	200	182	177	123	76
Resultat efter finansnetto, mnkr	168	149	143	94	45
Avkastning totalt kapital, %	21,4	11,5	12,7	9,8	6,1
Soliditet, %	22,8	18,5	13,0	4,9	5,0
Räntetäckningsgrad, ggr	6,1	5,3	5,1	4,2	2,5
Balansomslutning, mnkr	1 875	1 656	1 523	1 282	1 237
Bruttoinvesteringar, mnkr	361	331	421	–	143
Avskrivningar, mnkr	-190	-161	-140	-141	-136
Antal årsarbetare, st	100	101	108	116	144

### Andel av koncernens omsättning



# Stockholm Parkering



Bolagets utveckling under året har till stor del präglats av bolagets ursprungliga idé, nämligen att samla styrning och kontroll av parkeringsfrågor och investera i nya anläggningar.

**Utveckling och planering** tillsammans med stadsbyggnadskontoret och andra intressenter har fördjupats. Syftet är att förbättra förutsättningarna för en framtida stadsbild med väl fungerande garageanläggningar. En helt ny idékatalog med över tjugo nya projekt har tagits fram och sträcker sig mer än 10 år fram i tiden. Förverkligandet av planerna kommer att bli viktiga tillskott i nya stadsmiljöer med garageanläggningar under mark.

**Samarbetet med nämnder** och bolag har utökats och resulterat i att ett stort antal nya parkeringsanläggningar kommer att övertas av Stockholm Parkering.

**Ett av de nya byggprojekten** är "miljögaraget" Högalid som färdigställs i början av 2011 med ett starkt fokus på klimatsmarta lösningar. Garaget kommer till exempel att drivas utan tillskottsvärme och erbjuder ladduttag för elbilar vid alla platser. I samarbete med Fortum har

laddstolpar också satts upp bland annat på Norr Mälärstrand och i Ropsten.

Bolagets verksamhet har utvecklats enligt plan och intäkts- och kostnadsutvecklingen visar på ett utfall enligt mål.

**Upprustningsarbetet inom** ramen för Stimulans för Stockholm har resulterat i att anläggningarnas konkurrenskraft har förbättrats och bidragit till att realisera bolagets nyckelbegrepp: rena, ljusa, trygga och attraktiva anläggningar.

**Kunderna är mycket nöjda** med bolaget. Det visar årets kundenkät vars resultat också visar på en förbättring jämfört med förra året, trots störningar i samband med upp- rustnings- och förbättringsåtgärder.



Christian Rockberger, VD

Stockholm Parkering började sin verksamhet 1977 efter ett beslut i kommunfullmäktige 1974 om att bilda ett kommunalt parkeringsbolag för tomtmarksparking. Grundtanken var att skapa en samordnande roll för parking och parkeringspolitik i staden. Verksamheten startade med ett par rivningstomter och har successivt vuxit till nuvarande omfattning med drift och skötsel av cirka 75 000 bilplatser fördelade på cirka 220 garage och ett stort antal markparkeringar.

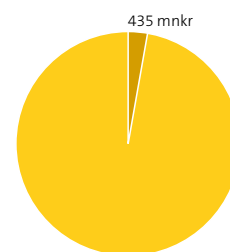
Affärsidén är att utveckla och erbjuda såväl enskilda kunder som fastighetsägare attraktiva parkeringslösningar till konkurrenskraftigt pris. Bolagets vision är att Stockholm Parkering ska vara det ledande företaget i branschen.



## Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelseintäkter, mnkr	435	427	407	373	359
Rörelseresultat, mnkr	30	35	38	57	43
Resultat efter finansnetto, mnkr	12	19	33	45	34
Avkastning totalt kapital, %	4,1	5,1	7,9	10,3	8,7
Soliditet, %	13,5	14,0	17,9	15,8	18,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,2	3,3	4,7	4,5
Balansomslutning, mnkr	761	735	616	601	502
Bruttoinvesteringar, mnkr	62	148	48	106	45
Avskrivningar, mnkr	-37	-29	-24	-22	-22
Antal årsarbetare, st	80	80	79	113	115

## Andel av koncernens omsättning



## Stockholms stadsteater



Stadsteatern skapades för 50 år sedan för att stockholmarna skulle få en egen teater. Visionen att vara en angelägenhet för alla stockholmare är idag en realitet. 50-årsdagen firades med premiär på Harry Martinssons *Aniara* i Lars Rudolffssons regi och med nyskriven musik av Kleerup.

**Stadsteaterns övergripande uppgift** är att stärka yttrandefriheten och demokratin. Scenen ska vara en garant för att många olika röster kommer till tals, den ska ge inblick i många sorters verkligheter. Teatern är unik i det att levande människor möter andra levande människor.

**Stadsteatern är idag förankrad** hos den breda publiken och är, sedan ett par år tillbaka, Nordens ledande teater. Allt som allt besökte 352 124 någon av de 1 549 föreställningarna vid Sergels Torg eller i Skärholmen, medan 111 754 besökte Parkteaterns 79 föreställningar. 20,7 % av besökarna var barn eller ungdom.

**En organisationsförändring** genomfördes 2010. Organisationen är nu mer tydligt fokuserad på föreställningsverksamheten – uppdelad på scener under ledning av producenter där man arbetar i team med produktions- och

föreställningsteknisk personal i samverkan och gränsöverskridande arbetsuppgifter. Dessutom har nya samrådsforum bildats för att minska kommunikationsvägarna, öka de anställdas delaktighet och göra ledarskapet tydligare.

**Under vintern/våren 2010** byggdes Klarascenen om. Ventilationen, som länge varit ett problem, åtgärdades, tillgängligheten för funktionshindrade förbättrades och antalet publikplatser ökades. Den nya Klarascenen har blivit en vacker och ändamålsenlig scen. I samband med återinvigningen av Klarascenen, öppnades även en nyrenoverad publikfoajé i anslutning till ingången mot Drottninggatan.



Benny Fredriksson, VD

1960 invigdes Stockholms stadsteater i Folkets hus vid Norra Bantorget. 1990 flyttade Stockholms stadsteater till Sergels torg.

Stockholms stadsteater har sju scener som förutom repertoarteater rymmer gästspel på c/o Stadsteatern, samt Skärholmsscenen och Marionetteatern 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.

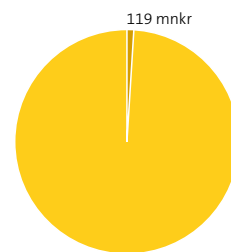
På Stockholms stadsteater finns ett 40-tal olika yrken representerade; skådespelare, smeder, biljettkassörer, skräddare, och många fler.

**stockholms stadsteater**

### Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelseintäkter, mnkr	119	124	122	124	172
Rörelseresultat, mnkr	-210	-205	-210	-201	-176
Resultat efter finansnetto, mnkr	-215	-210	-213	-203	-177
Avkastning totalt kapital, %	neg	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	0,8	1,4	2,7	0,6	2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	neg	neg	neg
Balansomslutning, mnkr	274	277	267	256	255
Bruttoinvesteringar, mnkr	8	8	7	8	4
Avskrivningar, mnkr	-8	-7	-7	-7	-8
Antal årsarbetare, st	339	327	333	351	347

### Andel av koncernens omsättning





# Stockholm Globe Arena Fastigheter



År 2010 har varit händelserikt. Byggnationen av Stockholms nya idrotts- och evenemangsarena Stockholmsarenan har påbörjats, SkyView har invigts och en informationspaviljong har uppförts i området. Tillsammans utgör de viktiga steg i vår vision att skapa ett unikt evenemangsområde i världsklass.

**Stockholmsarenan fick grönt** ljus i och med att kommunfullmäktige den 14 december 2009 fattade sitt genomförandebeslut. I januari 2010 startade produktionen med rivnings- och schaktarbeten. Det officiella startskottet för bygget kom i september efter det att detaljplanen, utan överklagan, vunnit laga kraft i juli. I december stod fyra 40 meter höga stomstabiliserande pyloner på plats och montagen av betongelementen kunde påbörjas. Det första evenemanget planeras till början av år 2013. Projektet kan följas på [www.stockholmsarenan.se](http://www.stockholmsarenan.se).

**Stockholms nya turistattraktion**, SkyView invigdes i februari. De två "minigloberna" som tar besökare upp till toppen av Ericsson Globe har varit en succé och hade närmare 150 000 resenärer under 2010.

En informationspaviljong uppfördes på Arenatorget. I paviljongen får besökarna information om Stockholmsarenan, från idé till genomförande. Vidare har under året Annexets komplementutrymmen renoverats och regirummet i Ericsson Globe har byggts om till loge. Arbetet med energibesparande åtgärder fortsatte, till exempel genom uppgradering av vår foajébelysning.

Det nya skyltprogrammet för Globen City färdigställdes under hösten. Nya adress- och hänvisningsskyltar har monterats upp och hänvisningsportaler har placerats vid varje entré in i området. Projektet innebär också en förbättring av områdets ljussättning.



Mats Grönlund, VD

Koncernen har till uppgift att äga, förvalta och utveckla arenafastigheterna i Globen City, ansvara för uppförandet av Stockholmsarenan samt, i samverkan med övriga fastighetsägare, utveckla området i strävan att nå Stockholms Stads vision 2030.

Koncernen består av två bolag, moderbolaget Stockholm Globe Arena Fastigheter AB samt dotterbolaget Stockholmsarenan AB. Koncernen har 15 anställda. Stockholm Globe Arena Fastigheter äger de befintliga arenorna Söderstadion, Hovet, Annexet och Ericsson Globe.

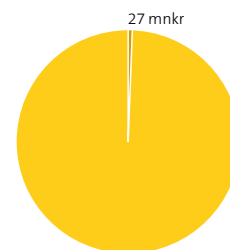
Stockholmsarenan AB har till uppgift att vara byggherre för den nya arenan och äger den fastighet där arenan uppförs. Av koncernens anställda arbetar 4–5 heltid med projektet.



## Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelseintäkter, mnkr	27	27	62	153	146
Rörelseresultat, mnkr	-50	-54	-44	-65	-58
Resultat efter finansnetto, mnkr	-64	74	-53	-68	-61
Avkastning totalt kapital, %	neg	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	31,1	23,0	27,0	49,0	49,3
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	neg	neg	neg
Balansomslutning, mnkr	1 480	918	783	395	393
Bruttoinvesteringar, mnkr	560	154	360	25	35
Avskrivningar, mnkr	-21	-23	-16	-18	-15
Antal årsarbetare, st	13	11	8	103	104

## Andel av koncernens omsättning



# Stockholm Business Region



2010 blev ett fantastiskt år för Stockholm då den ekonomiska utvecklingen nådde nya toppnivåer. Året kom att präglas av stora händelser. Staden blev Europas första miljöhuvudstad och det kungliga bröllopet i juni skapade ett intresse från allmänhet och media långt över det vanliga. Hela världens blickar kom därmed att riktas mot Stockholm som befäste sin attraktionskraft.

**Befolkningsökningen fortsatte** och inflyttningen nådde historiska högsta noteringar.

**Samarbetet i Storstockholm** tog ny fart när 50 kommuner inom Stockholm Business Alliance tecknade ett nytt femårigt samarbetsavtal kring det regionala näringslivsarbetet och det gemensamma varumärket "Stockholm – The Capital of Scandinavia".

**Stockholm deltog framgångsrikt** med ett antal partners i världsutställningen i Shanghai. Under sex dagar fördelade under sommaren och hösten genomfördes en rad olika seminarier och andra aktiviteter där viktiga kontakter knöts.

**Servicen till våra** många besökare förbättrades markant när vår nya turistbyrå öppnade på Vasagatan. Här finns design och tekniska lösningar i världsklass.

**Antalet utländska investeringar** ökade i regionen och antalet utländska huvudkontor har också ökat. Närmare vartannat internationellt huvudkontor i Skandinavien är numera lokaliserat till Stockholm.

Sammanfattningsvis kan man säga att Stockholm även under detta år stärkt sin ställning 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".

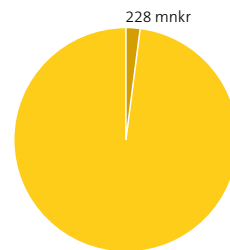
I samarbete med näringslivet, kommunala förvaltningar och bolag arbetar koncernen Stockholm Business Region med att förbättra förutsättningarna för att driva, starta och etablera företag i Stockholm samt att marknadsföra regionen som attraktiv besöksdestination.

## Stockholm Business Region

### Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelseintäkter, mnkr	228	219	212	206	175
Rörelseresultat, mnkr	-3	-2	-3	-3	4
Resultat efter finansnetto, mnkr	1	1	1	0	5
Avkastning totalt kapital, %	1,2	1,0	0,8	0,1	4,0
Soliditet, %	30,6	32,1	32,0	27,3	29,0
Räntetäckningsgrad, ggr	50,4	18,5	11,1	1,2	9,1
Balansomslutning, mnkr	139	130	127	145	137
Bruttoinvesteringar, mnkr	2	1	2	2	7
Avskrivningar, mnkr	-1	-1	-2	-2	-2
Antal årsarbetare, st	79	72	71	75	91

### Andel av koncernens omsättning



## S:t Erik Försäkring



Enskilt största skadan under 2010 var skolbranden i Rinkeby Akademin. S:t Erik Försäkring försäkrar hela byggnaden och inventarierna. Beräknad kostnad är cirka 11 miljoner kronor.

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 storköpsfordelar 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 för att hantera större skadehändelser. Skaderegleringen utförs av ett upphandlat fristående skaderegleringsföretag.

**Skador under 2010.** Efter kraftfulla skadeförebyggande insatser har antalet bränder inom våra skolor och förskolor fortsatt att minska. De totala egendomsskadorna inom kommunkoncernen beräknas kosta 38 miljoner kronor (76 miljoner kronor 2009). Under året inträffade 36 brandskador (61 stycken 2009) och 62 vattenskador (27 stycken 2009).

Vårt skadeförebyggande arbete fortsätter genom att vi tillsammans med våra kunder arbetar i olika skadeförebyggande projekt. Alla större anläggningar riskbesiktigas årligen av externa riskingenjörer för att vi ska få en beskrivning av deras status och förslag på skadeförebyggande åtgärder. Besiktningarna följs upp av oss, så att våra krav och rekommendationer åtgärdas.



Anders Carlsund, VD

Bolagets vision är att medverka till att Stockholms stad har ett riskmedvetande och säkerhetstänkande så att skador förebyggs, stadens tjänster alltid fungerar och att försäkringskostnaderna minimeras.

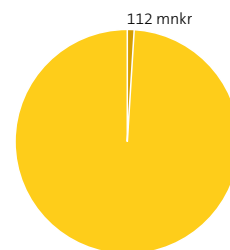
Bolaget upphandlar årligen återförsäkring för koncernens samlade egendomsvärden på cirka 230 miljarder kronor. Syftet med upphandlingarna är att skapa bästa möjliga konkurrens genom tillgång till både svensk och internationell försäkringsmarknad. S:t Erik Försäkring försäkrar endast anläggningar som ägs av Stockholms stad eller närstående bolag. Verksamheten började 1987.



### Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Premieintäkt (mnkr)	112	122	127	99	91
Resultat efter finansnetto, mnkr	21	21	7	1	-21
Soliditet, %	38,5	29,2	33,8	25,7	29,8
Konsolideringskapital, mnkr	115,0	156,4	135,0	128,0	127,0
Balansomslutning, mnkr	275	363	377	475	407
Antal årsarbetare, st	6	6	6	5	6

### Andel av koncernens omsättning



Totalt 12 158 mnkr

## S:t Erik Livförsäkring



2010 var första året då S:t Erik Liv inte tog över och försäkrade några gamla upparbetade skulder från dotterbolagen i koncernen. Istället har bolaget enbart försäkrat det nyintjänande som skett i kundföretagen. Därmed är livbolagets premieintäkter nu nere på mer normala nivåer jämfört med tidigare år.

**När verksamheten** nu har gått in i en något lugnare fas har arbetet under året inriktats på att förbättra och finlipa bolagets processer.

**Återhämtningen på världens finansmarknader** fortsatte även under 2010. S:t Erik Livförsäkrings resultat påverkades positivt av detta. Av bolagets resultat hänförs sig cirka 35 mkr till värdeökning i bolagets aktieportfölj och 80,5 mkr i värdeökning av obligationsportföljen. Detta gav sammantaget en avkastning på plus 24 miljoner kronor jämfört med ursprunglig budget. Aktieandelen var i placeringsportföljen vid årets slut 21,3 procent vilket är en oförändrad nivå jämfört med årets början.

**2010 blev ett bra år** för livbolaget sammantaget, med ett resultat före skatt om plus 60 mkr jämfört med budgeterade plus 34 mkr.



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 pensions-skuld har påverkat bolagens 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 pensionskulder från tidigare kommunala pensionsplaner.

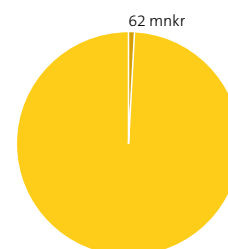


S:t Erik Liv

### Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Premieintäkter, mnkr	62	832	243	695	32
Resultat efter finansnetto, mnkr	54	286	-54	114	3
Soliditet, %	26,5	25,0	17,1	27,0	78,0
Solvensgrad	138,0	134,2	122,2	141,9	457,9
Konsolideringskapital	491,5	440,8	161,6	216,0	103,0
Balansomslutning, mnkr	1 855	1 766	945	800	132
Antal årsarbetare, st	3	3	2	1	1

### Andel av koncernens omsättning



Totalt 12 158 mnkr

# USK

Stockholms Stads Utrednings- och Statistikkontor AB



USK har fortsatt utvecklingen som stadens konsult och leverantör av fakta och beslutsstöd. Vi får allt fler nöjda kunder och beläggningsen har varit hög med positiv utveckling av omsättning och resultat.

**Statistik och prognos** står för cirka två tredjedelar av uppdragsvolymen och undersökning står för huvuddelen av resterande volym.

**Som den resurs för staden** som USK är och ska vara kommer huvuddelen av omsättningen 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 i konkurrens ensam leverantör till staden inom området statistik- och prognostjänster. Inom utredning respektive undersökning är bolaget en av tre upphandlade leverantörer.

**Externa uppdrag**, främst från kringliggande kommuner i Stockholms län, får USK tack vare bolagets långa erfarenheten av kommunal verksamhet. Efterfrågan på bolagets tjänster har varit fortsatt god.

**Under 2010** har bolaget bland annat utfört

- näringslivsstatistik för Kista Science City
- drogvaneundersökning bland skolelever i Stockholms län
- befolkningsprognoser och fördelningsnycklar för stadens verksamheter
- servicemätning av stadens kontakter med näringslivet

**Utöver den uppdragsstyrda** verksamheten har bolaget under året fortsatt utvecklingen av bolagets affär och interna kultur, med fokus på ökad samverkan, kunskap, kreativitet och affärsmässighet. Den nya projektdrivna organisationen vidareutvecklas med insatser för enhetliga arbetssätt och tydligare rutiner för projektledning och planering. Ett utvecklingsprogram för projektledning pågår liksom översyn av systemstöd.



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.

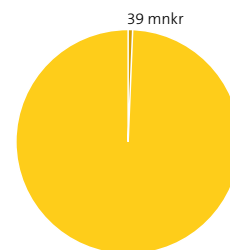
USK har målsättningen att även fortsättningsvis vara den självklara leverantören av beslutsstöd till tjänstemän och förtroendevalda inom Stockholms stad. En expert, som aktivt bidrar till ett Stockholm i världsklass.



## Nyckeltal

	2010	2009	2008
Rörelseintäkter, mnkr	39	38	47
Rörelseresultat, mnkr	6	3	9
Resultat efter finansnetto, mnkr	6	3	9
Avkastning totalt kapital, %	36,5	e.t.	e.t.
Soliditet, %	37,9	e.t.	e.t.
Räntetäckningsgrad, ggr	e.t.	114,3	235,8
Balansomslutning, mnkr	20	15	18
Bruttoinvesteringar, mnkr	0	0	2
Avskrivningar, mnkr	0	-1	0
Antal årsarbetare, st	32	32	35

## Andel av koncernens omsättning







# ÅRSREDOVISNING

## Förvaltningsberättelse 2010

### 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; AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem, AB Familjebostäder, ett skolfastighetsbolag; Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), ett omsorgsfastighetsbolag; Micasa Fastigheter i Stockholm AB, och ett bolag för utvecklingsfastigheter; S:t Erik Markutveckling AB. Vidare finns ett fastighetsbolag som äger och förvaltar evenemangsarenorna i Globenområdet; Stockholm Globe Arena Fastigheter (SGA Fastigheter). 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 AB, Stockholms Stads Parkerings AB och Stockholms Hamn AB samt AB Stokab. Därtill kommer de bolag som arbetar med evenemangs- och kulturverksamhet och marknadsföring av Stockholm såsom Stockholms Stadsteater AB och Stockholm Business Region AB. Stockholm Stadshus AB har två försäkringsbolag som arbetar inom koncernen, S:t Erik Försäkrings AB med sakförsäkringar och S:t Erik Livförsäkring AB med koncernbolagens pensionsåtaganden. I övrigt finns ett bolag som tillhandahåller utrednings och statistik-tjänster; Stockholms Stads Utrednings- och Statistikkontor AB (USK).

### Verksamhet och resultat i koncernen

#### Resultat

Årets resultat efter finansnetto för koncernen uppgår till 7 217 (8 644) mnkr. De starka positiva resultaten under senare åren förklaras av poster av engångskaraktär i form av realisationsvinster från främst fastighetsförsäljningar. I resultaten ingår realisationsvinster från årets försäljningar med sammanlagt 7 492 (8 329) mnkr netto och nedskrivningar med sammanlagt -36 (-68) mnkr netto.

Det är framförallt bostadsbolagens försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar, som har medfört en realisationsvinst om 7 436 mnkr. Övriga försäljningar av aktiebolag och fastigheter har genererat realisationsvinster om 56 mnkr.

Årets nedskrivningar är främst hänförliga till vissa ny- och ombyggnadsprojekt hos Familjebostäder, SISAB samt Micasa Fastigheter och uppgår till -64 mnkr. Därtill kommer reverseringar av tidigare gjorda nedskrivningar hos SISAB på 28 mnkr.

Koncernens rörelseintäkter uppgår till 12 158 (13 291) mnkr. Minskningen beror framförallt på att i föregående års bokslut redovisades en intäkt av engångskaraktär på 804 mnkr. Intäkten är hänförlig till S:t Erik Livförsäkring AB och avser premiebetalningar i samband med försäkring av resterande pensionsskuld år 2009. Rörelsekostnaderna har ökat med 460 mnkr, vilket framförallt förklaras av att resultatet för försäljning av anläggningstillgångar har minskat något i jämförelse med föregående år. Resultatet för försäljning av anläggningstillgångar redovisas som en nettopost under kostnader i resultaträkningen. Kostnader för avskrivningar enligt plan är 106 (62) mnkr högre än föregående år.

Koncernens finansnetto förbättrades under året med 167 (170) mnkr. Räntekostnaderna minskade med 188 (283) mnkr, samtidigt som ränteintäkterna minskade med 61 (113) mnkr. Det förbättrade finansnettot under de två senaste åren beror på bostadsbolagens försäljningar av fastigheter, den låga räntenivån och förskjutningar i investeringsvolymen.

Koncernens skattekostnad uppgår till 2007 (2052) mnkr. Den höga nivån förklaras av beskattningen av bolagens realisationsvinster vid försäljningar av fastigheter hos bostadsbolagen.

Årets resultat för koncernen uppgår till 5 206 (6 589) mnkr.

#### Investeringar

Investeringsvolymen i koncernen har succesivt ökat de senaste åren och är på en fortsatt hög nivå, drygt 8 022 (8 503) mnkr. Av koncernens sammanlagda investeringsnivå år 2010 utgör 2 051 mnkr insatser som stadens bolag genomfört inom ramen för "Stimulans för Stockholm".

Årets investeringar består främst av de allmännyttiga bostadsbolagens nyproduktion av bostäder och det omfattande upprustningsprogram som samtliga fastighetsbolag nu genomför.

Under året har 11 nybyggnadsprojekt påbörjats hos bostadsbolagen och omfattar cirka 1 000 nya lägenheter.

Micasa Fastigheter och SISAB har sammantaget investerat drygt 897 mnkr i ombyggnads- och underhållsåtgärder i skolor, barnomsorgslokaler och äldreboende. Stockholm Hamnar har investerat 328 mnkr. Under året har upprustningen av Strömkajen fortsatt och bolaget har avslutat renoveringen av Stora Tullhuset. Stockholm Vatten har i första hand genomfört investeringar om 610 mnkr i ledningsnät och exploateringsprojekt.

### Finansiell ställning

Koncernens eget kapital uppgick vid årsskiftet till 46 294 (42 012) mnkr. Soliditeten uppgick till 65,1 % (60,5%).

### Moderbolaget

Resultat efter finansiella poster uppgår till 402 (447) mnkr för moderbolaget. I resultatet ingår utdelning på 31 (37) 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 352 (338) mnkr.

Under året har moderbolaget lämnat ett ägartillskott om 250 mnkr avseende den nya Stockholmsarenan till SGA Fastigheter enligt kommunfullmäktiges beslut i december år 2009.

### Personal

Medelantalet årsarbetare (avtalad tid) i koncernen uppgick under året till 2 498 (2 533), varav 1 524 (1 618) män och 974 (950) kvinnor. Antalet anställda i moderbolaget uppgick till 6 (8) personer, varav 3 män och 3 kvinnor.

### Stimulans för Stockholm

Under våren 2009 beslutade kommunfullmäktige att under en femårsperiod genomföra Stimulans för Stockholm. Syftet är att långsiktigt stärka stadens ekonomiska utveckling och arbetsmarknad. Under år 2009 och 2010 har framförallt koncernens fastighetsbolag genomfört omfattande insatser i form av ett utökat bostadsbyggande och omfattande upprustningsåtgärder i stadens miljonprogramområden, skolor och äldreboende.

De bolag som genomfört insatserna är Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem, Micasa Fastigheter, SISAB och Stockholms Stads Parkering.

Under år 2010 har stadens bolag genomfört åtgärder motsvarande 3 077 mnkr. Genomförda investeringar såsom nyproduktion av lägenheter och upprustningsinsatser uppgår till 2 050 mnkr. Övriga upprustningsinsatser och energieffektiviseringsprojekt har resulterats och uppgår till 1 027 mnkr.

Av genomförda stimulansåtgärder utgör ca 32 procent nyproduktion av bostäder. Upprustnings- och energieffektiviseringsprojekt svarar för 28 procent respektive 26 procent. Återstående insatser, som uppgår till 14 procent, avser bl.a. satsningar på förbättrad trygghet och säkerhet såsom passersystem och belysning.

Genomförda åtgärder i bolagens fastighetsbestånd förväntas ge förbättrade driftnetton och miljövinster. Under 2010 har en första uppföljning gjorts av energieffektiviseringsåtgärder inom ramen Stimulans för Stockholm. Uppföljningen visar att genomförda projekt ger både miljömässiga och ekonomiskt goda resultat.

### Händelser under året

Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem 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 7 500 lägenhetsinnehavare sina lägenheter.

Stockholms Hamns styrelse har genomfört en försäljning av stuveriverksamheten i början av året. Dotterbolaget har sålts Logistikutreprenader i Sverige AB.

Stockholm Vatten har under året genomfört en försäljning av for-  
donsgasbolaget till Scandinavian Biogas International AB.

S:t Erik Markutveckling förvärvade i början av året en fastighet, Kylhuset 15, i Slakthusområdet. Syftet med förvärvet är att få rådgivning och kontroll över fastigheterna inför den framtida utvecklingen av området.

SGA Fastigheter har under året påbörjat byggandet av den nya Stockholmsarena i Globenområdet efter kommunfullmäktiges beslut i december år 2009. Projektet är för närvarande ett av bolagskoncernens största projekt.

### 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, bolagens finansiella ställning och bolagens arbete med ägardirektiven i budget och tertiärrapporter. Koncernstyrelsen får även fortlöpande rapporter och analyser avseende större projekt. Koncernstyrelsen har under året tillstyrkt försäljningen av samtliga aktier i Stockholm Vatten Utveckling AB till Scandinavian Biogas Fuels International AB. Koncernstyrelsen har även tillstyrkt överlåtelsen av samtliga aktier i Stockholms Stuveri och Bemanning AB till Logistikutreprenader i Sverige AB. Under hösten godkände koncernstyrelsen förslag till investeringsprogram för Stockholm Stads Parkerings AB:s garage i innerstaden.

### Miljöredovisning och miljöprofilområden

Stockholms stad har under år 2010 varit Europas miljöhuvudstad, en utmärkelse tilldelad av den Europeiska kommissionen

Samtliga dotterbolag bedriver ett aktivt miljöarbete utifrån Stockholms stads miljöprogram och utifrån enskilda bolagets verksamhet. Programmet har uppsatta mål och tydlig ansvarfördelning för uppföljningen. Med utgångspunkt från miljöprogrammet har flera bolag tagit fram egna miljöhandlingsplaner som beskriver den egna verksamheten miljöpåverkan och de egna åtgärderna för målluppfyllelse.

Flera av bostadsbolagen och Stockholms Hamn har valt att certifiera sitt miljöarbete.

Stockholms Hamn bedriver tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Tillståndsplikten avser den del av koncernens verksamhet som utgörs av hamnar, lastnings- eller lossningskajer som medger fartygstrafik.

Stockholm Vattens verksamhet är beroende 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.

Kommunfullmäktige beslutade hösten 2009 att stadens tekniska nämnder och bolag ska samverka kring ett antal Miljöprofilområden.



Vidare beslutade kommunfullmäktige att de upprustningar som genomförs i miljonprogramsområden ska göras med en tydlig miljöprofil. Exploateringsnämnden fick i uppdrag att inrätta ett beredande och samordnande råd för genomförandet av miljöprofilområden.

Under 2010 har koncernledningen, i samarbete med de tre bostadsbolagen tagit fram gemensamma mål och ambitioner för miljöprofilsatsningen i lämpliga bostadsområden. De definierade områdena omfattar ca 12 400 lägenheter, varav Svenska Bostäder svarar för ca 7 000 lägenheter, Familjebostäder för ca 4 100 och Stockholmshem för ca 1 400 lägenheter.

#### **Framtida utveckling och väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

En viktig uppgift för bolagskoncernen är att fullfölja planerade insatser i Stimulans för Stockholm de närmaste åren under perioden fram till 2013.

Arbetet med bostadsrättsombildningen försätter under år 2011 enligt de direktiv som koncernstyrelsen antagit i början av år 2011. Arbetet med en aktiv förvaltning av fastighetsportföljen.

Utvecklingen av Globenområdet försätter med byggandet av Stockholmsarenan och fullföljandet av Vision Söderstaden.

Bland andra stora projekt, som är under uppstart, återfinns Stockholms Hamns projekt avseende utbyggnad av Norvik och förslag om utbyggnad av Värtapien. Miljööverdomstolen har tillstyrkt utbyggnad av hamnen i Norvik och kommer i början av år 2011 att pröva utbyggnaden av Värtapien. Miljödomstolen ska fastställa villkoren för en ny hamn i Norvik.

Fr o m den 1 januari 2011 infördes en ny lag, som innebär nya villkor för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Samtidigt införde nya regler för hyressättningen. Syftet med den nya lagstiftningen är att skapa likvärdiga förutsättningar för kommunala bostadsaktiebolag och privata hyresvärdar. Den nya lagen ska ge förutsättningar för en bättre fungerande bostadshyresmarknad, ett större intresse för att investera i och förvalta hyresrätter och på sikt ett förbättrat utbud av hyresbostäder. Syftet är även att få den svenska lagstiftningen på området i överensstämmelse med EU-rättens konkurrensregler.

Ett krav i den nya lagen är att verksamheten i kommunala bostadsbolag ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Det innebär bl.a. att kommunerna ska ställa marknadsmässiga avkastningskrav på sina bostadsbolag. Staden ska även ta ut marknadsmässiga borgensavgifter på räntor och lån. En annan viktig punkt är att de kommunala bostadsföretagen inte längre ska vara hyresnormerande. Koncernledningen analyserar och förbereder i samråd med bostadsbolagen införandet av den nya lagstiftningen. Inga väsentliga händelser har rapporterats in från bolagen efter räkenskapsårets utgång.

#### **Finansiella risker**

Stockholms stads finansavdelning 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.

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 28 327 mnkr, 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.

Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden för kommunkoncernens nettoskuld till 1,02 (1,42) år. Kommunkoncernens och bolagskoncernens målduration uppgår till 1,5 år +/- 0,3 år för den externa nettoskuldportföljen. Kommunkoncernen har starka finanser och räntekostnaderna är en förhållandevis liten del av de totala kostnaderna. Bland annat av detta skäl har staden valt en genomsnittlig räntebindningstid på 1,5 år. I och med att kommunkoncernen under året fortsatt att amortera sin skuld som ett resultat av fastighetsbolagens försäljningar, så har den genomsnittliga räntebindningstiden tillåtit att tillfälligt avvika från målet.

#### **Riskhantering**

Sedan år 2007 bedriver Stockholms stad ett systematiserat arbete för att få en helhetsbild och samordning av stadens verksamheter utifrån ett risk- och sårbarhetsperspektiv. Samtliga bolag gör årligen egna risk- och sårbarhetsanalyser utifrån sin verksamhet. Dessa analyser sammanställs och därefter görs en övergripande analys för staden som helhet.

#### **Vinstdisposition**

På sidan 60 framgår förslag till utdelning. Styrelsen föreslår årsstämman besluta om vinstutdelning med 750 mnkr.

## Resultaträkningar

mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2010	2009	2010	2009
<b>Rörelsens intäkter</b>	1				
Nettoomsättning		11 509,4	12 688,6		
Aktiverat arbete för egen räkning		87,3	81,5		
Övriga rörelseintäkter		561,6	521,0	30,0	29,2
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>12 158,3</b>	<b>13 291,1</b>	<b>30,0</b>	<b>29,2</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Råvaror och förnödenheter		-301,2	-278,9		
Övriga externa kostnader	2	-7 868,9	-8 376,6	-55,5	-57,5
Personalkostnader	3	-1 660,8	-1 625,8	-12,9	-15,1
Avskrivningar	4	-2 092,8	-1 987,2	-0,1	-0,1
Nedskrivningar	5	-36,4	-68,1		
Resultat vid försäljning anläggningstillgångar		7 492,0	8 329,3	-0,1	
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-4 468,1</b>	<b>-4 007,3</b>	<b>-68,6</b>	<b>-72,7</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 690,2</b>	<b>9 283,8</b>	<b>-38,6</b>	<b>-43,5</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag	6			30,9	36,8
Resultat från övriga värdepapper		114,6	74,9		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	462,8	523,8	409,8	454,3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 050,9	-1 238,7	-0,1	-0,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 216,7</b>	<b>8 643,8</b>	<b>402,0</b>	<b>446,9</b>
Bokslutsdispositioner				65,1	0,1
Skatt på årets resultat	8	-2 006,7	-2 051,9	-115,5	-109,1
Minoritetens andel i årets resultat		-3,6	-2,9		
<b>Årets resultat</b>		<b>5 206,4</b>	<b>6 589,0</b>	<b>351,6</b>	<b>337,9</b>



## Balansräkningar

mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
Immateriella anläggningstillgångar	9	61,9	37,3		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	10	54 333,2	53 825,9		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	4 968,7	4 544,9		
Inventarier	12	598,2	477,7	0,3	0,5
Pågående nyanläggningar	13	7 303,6	6 344,5		
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		67 203,7	65 193,0	0,3	0,5
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	14			6 572,8	6 322,8
Fordringar hos Stockholms stad					
Fordringar hos intresseföretag		4,0	4,5		
Andelar i intresseföretag	15	7,8	8,8		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	1 777,7	1 724,9		
Uppskjuten skattefordran	8	374,0	258,1		
Andra långfristiga fordringar		24,4	20,8		
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 187,9	2 017,1	6 572,8	6 322,8
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>69 453,5</b>	<b>67 247,4</b>	<b>6 573,1</b>	<b>6 323,3</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Varulager m m</i>					
Råvaror och förnödenheter		35,0	32,4		
Varor under tillverkning			16,9		
<i>Summa varulager m m</i>		35,0	49,3	0,0	0,0
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		382,5	294,2	0,0	0,0
Fordringar hos Stockholms stad		227,0	347,6	11 748,7	12 832,4
Fordringar hos dotterföretag				95,3	103,5
Fordringar hos intresseföretag		1,0	1,5		
Skattefordringar	8	436,4	290,5	100,2	69,5
Övriga fordringar		255,0	741,0	0,0	0,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	363,4	459,0	0,4	0,4
<i>Summa fordringar</i>		1 665,3	2 133,8	11 944,6	13 006,1
<i>Likvida medel</i>					
Kassa och bank		24,9	18,0		
<i>Summa likvida medel</i>		24,9	18,0		
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 725,2</b>	<b>2 201,1</b>	<b>11 944,6</b>	<b>13 006,1</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>71 178,7</b>	<b>69 448,5</b>	<b>18 517,7</b>	<b>19 329,4</b>

mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital, 2 850 000 aktier		2 850,0	2 850,0	2 850,0	2 850,0
Bundna reserver		6 521,9	5 790,4	570,0	570,0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 371,9</b>	<b>8 640,4</b>	<b>3 420,0</b>	<b>3 420,0</b>
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserad vinst		31 715,5	26 783,1	14 203,7	15 088,4
Årets resultat		5 206,4	6 589,0	351,7	337,9
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>36 921,9</b>	<b>33 372,1</b>	<b>14 555,4</b>	<b>15 426,3</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>46 293,8</b>	<b>42 012,5</b>	<b>17 975,4</b>	<b>18 846,3</b>
<b>Minoritetsintresse</b>		19,5	14,8		
<b>Obeskattade reserver</b>	18			31,3	96,4
<i>Avsättningar</i>	19				
Avsatt till pensioner		74,5	47,6	7,9	7,9
Avsatt till pensioner, S:t Erik Livförsäkring		1 344,3	1 315,7		
Uppskjutna skatter	8	2 091,8	1 516,2		
Övriga avsättningar		12,4	9,1		
<b>Summa avsättningar</b>		<b>3 523,0</b>	<b>2 888,6</b>	<b>7,9</b>	<b>7,9</b>
<i>Långfristiga skulder</i>					
Övriga långfristiga skulder		25,8	27,4		
<b>Summa långfristiga skulder</b>	20	<b>25,8</b>	<b>27,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Leverantörskulder		2 098,0	1 954,4	8,5	6,3
Förskott från kunder		0,6	1,0		
Skulder till koncernföretag				482,6	352,6
Skulder till Stockholms stad		16 573,4	19 782,8	4,1	11,9
Aktuella skatteskulder	8	366,3	611,4		
Övriga kortfristiga skulder		384,6	426,0	5,3	6,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 893,7	1 729,6	2,6	1,8
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 316,6</b>	<b>24 505,2</b>	<b>503,1</b>	<b>378,8</b>
<b>Summa avsättningar och skulder</b>		<b>24 865,4</b>	<b>27 421,2</b>	<b>511,0</b>	<b>386,7</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>71 178,7</b>	<b>69 448,5</b>	<b>18 517,7</b>	<b>19 329,4</b>
<b>Poster inom linjen</b>					
<i>Ställda säkerheter</i>		inga	inga	inga	inga
<i>Ansvarsförbindelser</i>	22	83,8	82,8	2,8	2,7

## Eget kapital

mnkr	Aktie- kapital	Kapital- andelsfond	Övriga Bundna reserver	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt Eget kapital
<b>KONCERNEN</b>						
<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
Resultatdisposition				6 589,0	-6 589,0	0,0
Utdelning				-925,0		-925,0
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital		-0,1	731,6	-731,6		-0,1
Årets resultat					5 206,4	5 206,4
<i>Utgående balans 2010-12-31</i>	2 850,0	8,1	6 513,8	31 715,5	5 206,4	46 293,8

mnkr	Aktie- kapital		Reserv- fond	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt Eget kapital
<b>MODERBOLAGET</b>						
<i>Utgående balans 2008-12-31</i>	2 850,0		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
Resultatdisposition				337,9	-337,9	0,0
Utdelning				-925,0		-925,0
Koncernbidrag				-403,7		-403,7
Skatteeffekt koncernbidrag				106,2	351,7	457,9
Årets resultat						
<i>Utgående balans 2010-12-31</i>	2 850,0	0,0	570,0	14 203,8	351,7	17 975,5

Aktiekapitalet består av 2 850 000 aktier

## Kassaflödesanalys

mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2010	2009	2010	2009
<b>Den löpande verksamheten</b>					
<i>Resultat efter finansnetto</i>		7 216,7	8 643,8	402,0	446,9
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	2 199,6	1 672,4	0,1	0,1
Nettoresultat försäljning av anläggningstillgångar		-7 492,0	-8 329,3		
Betald inkomstskatt		-1 937,7	-2 223,0	-40,0	-226,4
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>		-13,4	-236,1	362,1	220,6
Förändring av varulager och pågående arbeten		14,2	-1,9		
Förändring av korta fordringar		616,3	109,0	8,0	21,9
Förändring av kortfristiga skulder		304,0	-140,4	-16,6	5,1
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		921,1	-269,4	353,5	247,6
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Förvärv av immateriella tillgångar		-0,1	-1,9		
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-53,3	-787,5	-250,0	-33,0
Förvärv av fastigheter och mark	24	-940,4	-2 217,8		
Investering i pågående nyanläggningar		-6 976,6	-5 870,4		
Avyttring av materiella tillgångar					
Förvärv av övriga materiella tillgångar		-52,7	-726,2	0,0	-0,1
Erhållen likvid vid försäljning av anläggningstillgångar		11 299,4	12 280,7		
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		3 276,3	2 676,9	-250,0	-33,1
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Förändring av långfristiga fordringar		-3,0	2,5		
Amortering av skuld		-1,5	-12,8		
Koncernbidrag				-262,7	-215,5
Utbetald utdelning		-925,0	-925,0	-925,0	-925,0
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		-929,5	-935,3	-1 187,7	-1 140,5
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>3 267,9</b>	<b>1 472,2</b>	<b>-1 084,2</b>	<b>-926,0</b>
<i>Likvida medel vid årets början</i>		-19 101,4	-20 573,6	12 831,6	13 757,6
<i>Likvida medel vid årets slut</i>		-15 833,5	-19 101,4	11 747,4	12 831,6
I kassaflödesanalysen ingår likvida medel på stadens koncernkonto. Saldot på koncernkontot ingår i Kortfristiga fordringar/skulder hos Stockholms stad med:					
		-15 858,4	-19 119,4	11 747,5	12 831,6

## Redovisningsprinciper

Stockholms Stadshus AB:s årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens anvisningar för stora bolag samt Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden: RR1 Koncernredovisning, RR7 Kassaflöden, 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 23–39 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 institutionsteater 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 vilken de hänförs. All nyupplåning hanterar Stockholms stads Finansavdelning och respektive bolag 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 fastställd finanspolicy för hela kommunkoncernen. Styrelsen för Stadshus AB antar årligen en finanspolicy för bolagskoncernen som därefter anatas av samtliga bolag i koncernen. 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
Hyresrätter	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 – S:t 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 2010 är koncernens pensionsavsättningar uppdelade i två 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.

### 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 Stockholms Hamn AB, AB Stokab samt Stockholms Stads Parkerings AB. Dessa bolag lämnar information i anslutning till respektive årsredovisning.

### Övriga upplysningar

Kommunfullmäktige har fattat beslut om att utbyggnaden av en ny hamn i Norvik, Nynäshamn, ska genomföras om 1 700 mnkr. Stockholms Hamn har i uppdrag att återkomma med detaljerad tids- och finansieringsplan.

Miljööverdomstolen meddelade i slutet av året dom där man tillät anläggande av hamn. Domen har överklagats av motparterna.

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

Från och med år 2010 gäller att vid försäljning av fastigheter ska inkomsten i normalfallet bokföras vid dagen för tillträdet. Utgifter knutna till försäljningen ska beräknas och bokas vid samma tillfälle. Tidigare hänfördes försäljningstransaktionen till det räkenskapsår under vilket försäljningsavtalet träffats.

## Noter

Verksamheten i koncernen bedrivs till allra största delen i Stockholmsområdet. I koncernöversikten på sidan 15 finns utvecklingen över tiden för vissa nyckeltal och därefter redovisas nyckeltal och information om dotterbolagens verksamhet.

### NOT 1 RÖRELSEINTÄKTER

mnr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Hyror och arrendeintäkter	8 656,6	9 067,6		
Fakturerad försäljning	2 784,4	3 548,9	30,0	29,2
Taxor	68,4	72,1		
Statligt stöd	52,9	50,8		
Aktiverat arbete för egen räkning	87,4	81,5		
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>508,7</b>	<b>470,2</b>		
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>12 158,4</b>	<b>13 291,1</b>	<b>30,0</b>	<b>29,2</b>
varav försäljning till Stockholm stad	2 769,8	2 773,3	0,6	0,6
varav försäljning till koncernföretag			27,2	28,5

Merparten av bolagens omsättning avser hyres- och arrendeintäkter från fastighetsbolagen. Hyresintäkterna hos bostadsbolagen har minskat vilket är en effekt av de försäljningar av anläggningstillgångar som bolagen genomfört. I posten fakturerad försäljning ingick en post av engångskaraktär år 2009 på ca 800 mnr i samband med försäkringen av bolagens pensionsskuld. Stockholm stadsteater erhåller statligt stöd för sin verksamhet och bostadsförmedlingen redovisar ett statligt stöd på 0,8 mnr. I bostadsbolagen redovisas statliga räntebidrag bland finansiella intäkter, se not 7.

Av övriga rörelseintäkter är 102 (109) mnr hänförliga till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). De består av försäkringsersättning 31 (30) mnr samt ersättning från Stockholms stad för särskilda arbeten såsom verksamhetsanpassningar av lokaler och ventilationsarbeten med mera 63 (69) mnr. Stockholm Business regions rörelseintäkter uppgår till 124 (123) varav 106 (100) mnr är ersättning från staden. Stockholm Vattens övriga rörelseintäkter uppgår till 98 (77) mnr. De största posterna avser intäkter för särskilda arbeten, försäljning av vatten till Hammarbyverket samt ersättning vid omhändertagande av industriavlopp. Bostadsbolagens övriga intäkter uppgår till sammanlagt 136 (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	
	2010	2009	2010	2009
<b>Ersättning till revisorer ingår med följande värden:</b>				
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	4,7	5,3	0,3	0,5
Revisionsuppdrag utöver revisionsuppdraget	2,3	2,1	1,2	1,4
Skatterådgivning	0,5			
Övriga tjänster	0,1			
<b>Totalt ersättning till revisorer</b>	<b>7,6</b>	<b>7,4</b>	<b>1,5</b>	<b>1,9</b>

Koncernföretagens inköp från Stockholms stad uppgår till 607,4 (606) mnr och Stockholms stads inköp från koncernbolagen uppgår till 2 769,8 (2773,3) mnr.

Moderbolagets inköp från övriga koncernföretag uppgår till 4,4 (3,5) mnr och moderbolagets inköp från Stockholms stad uppgår till 15,0 (14,0) mnr.

### NOT 3 PERSONAL

mnr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Medelantal anställda	2 499	2 533	6	8
Varav män, %	61,0	61,7	50	62,5
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>				
Styrelse- och ledande				
befattninghavare, Vd, vVD	38,5	41,6	2,3	2,1
Sociala kostnader	22,8	25,0	0,9	0,7
varav pensionskostnader	9,7	9,8	0,3	0,1
Övriga anställda	1 034,9	1 070,5	6,0	6,8
Sociala kostnader	521,0	441,8	4,0	6,4
varav pensionskostnader	175,8	63,5	1,7	3,0
<b>Totalt löner och andra ersättningar</b>	<b>1 073,4</b>	<b>1 112,1</b>	<b>8,3</b>	<b>8,9</b>
Totala sociala kostnader	543,8	466,8	4,9	7,1
varav totala pensionskostnader	198,6	88,5	2,0	3,1

## 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 66 (69) tkr och vice ordförande med 53 (54) tkr.

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 1 629 (1 599)

Pensionsavsättning och ansvarsförbindelse 5 339 (4 948)

PA-KL pensionsålder från 60 år

### Koncernens personal

Antalet tillsvidareanställda försätter att minska i koncernen och uppgick vid årets slut till 2 251 (2 366) varav 39 (38) procent var kvinnor. Bland männen var 35 procent 55 år eller äldre och bland kvinnor var motsvarande andel 24 procent.

Av den totala årsarbetstiden inom koncernen Stockholms Stadshus AB var 81 procent arbetad tid det vill säga närvaro på jobbet. Semester svarade för 10 procent, sjukdom uppgick till 3 procent, föräldraledighet svarade för 3 procent och resten var övrig ledighet.

Den totala sjukfrånvaron ligger kvar på en fortsatt låg nivå 3,3 (3,4) procent av ordinarie arbetstid. Kvinnorna har något högre sjukfrånvaro än männen.

Långtidsfrånvaron (minst 60 dagar) utgör 29 procent av den totala sjukfrånvaron, vilket är samma andel som 2009. Den korta sjukfrånvaron (1 till 14 dagar) utgör 52 procent av den totala sjukfrånvaron.

### 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 i huvudsak förmånsbestämd ålderspension, kompletterande ålderspension och efterlevandepension.

#### NOT 4 AVSKRIVNINGAR AV IMMATERIELLA OCH MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

mnkr	Koncernen		Moderbolaget		
	2010	2009	2010	2009	
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>					
Balanserade utvecklingskostnader	20-33%	-13,9	-12,6		
Hysesrätter	20%				
Goodwill	10-20%				
<b>Summa</b>		-13,9	-12,6	0,0	0,0
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader och mark	2-20%	-1 793,0	-1 724,2		
Tekniska anläggningar	2-33%	-218,4	-191,0		
Inventarier	2-33%	-67,5	-59,6	-0,1	-0,1
<b>Summa</b>		-2 078,9	-1 974,6	-0,1	-0,1
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-2 092,8</b>	<b>-1 987,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>

#### NOT 5 NEDSKRIVNINGAR OCH ÅTERFÖRINGAR AV TIDIGARE ÅRS NEDSKRIVNINGAR AVSEENDE MATERIELLA OCH FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Byggnader och mark		-16,4	-40,4	
Pågående nyanläggning		-20,0	-26,2	
Inventarier			-1,5	
<b>Summa nedskrivningar</b>		<b>-36,4</b>	<b>-68,1</b>	<b>0,0</b>

##### År 2010

AB Familjebostäder: Nedskrivningarna uppgår till -30,0 mnkr och avser Limkakan 3, fastigheten Tegelstapeln 11 samt Blackebergs gård.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB): Nedskrivningen i fastigheter för skola och barnomsorg med -20,9 mnkr varav Skolfilmen 1 svarar för -5 mnkr och Gubbtäppan 11, -2 mnkr. SISAB har skrivit ned -1 mnkr per fastighet i ytterligare 13 fastigheter. Återföringen av tidigare nedskrivningar uppgår till 28,4 mnkr varav 25 mnkr avser Sandhagen 11.

Micasa Fastigheter: Nedskrivningarna i bolaget uppgår till -13,9 mnkr. Det är ombyggnad till trygghetsboende i fastigheten Fästmansoffan, -8,7 mnkr, ny infrastruktur fastigheten Grötlunken, -2,6 mnkr samt Guldbrolloppsminnet -2,6 mnkr.

#### NOT 6 UTDELNING FRÅN DOTTERFÖRETAG

Utdelning dotterföretag Svenska bostäder 26,1 (31,0) mnkr, Familjebostäder 2,2 (2,7) mnkr och Stockholms hem 2,6 (3,1) mnkr.

#### NOT 7 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Räntor	436,8	484,5	409,8	454,3
Räntebidrag	22,1	29,0		
Övrigt	3,9	10,3		
<b>Summa</b>	462,8	523,8	409,8	454,3
Varav från Stockholms stad	430,1	478,6	409,8	454,3

Moderbolaget står för merparten av koncernens ränteintäkter. Ränteintäkterna är något lägre i år vilket bl.a är en effekt av räntenivån och av minskat eget kapital 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	
	2010	2009	2010	2009
<b>Upplysning om skatter i resultaträkningen</b>				
Gällande skattesats, %	26,3	26,3	26,3	26,3
<b>Aktuell skatt</b>				
Redovisat resultat före skatt	7 216,7	8 643,8	467,1	446,9
Skatt enligt gällande skattesats	-1 898,0	-2 273,3	-122,8	-117,6
Skatteeffekter av kostnader som inte är avdragsgilla	-133,1	-175,6	-0,8	-1,2
Skatteeffekter av resultatmässiga koncernjusteringar	77,0			
Skattemässig effekt av koncernmässig reavinst	-169,5			
Skatteeffekt av obeskattade reserver	354,9	470,0		
Skatteeffekt av omkostnadsbelopp vid reavinst	134,8	86,1		
Skatteeffekt av intäkter som inte är skattepliktiga	67,5	345,6	8,1	9,7
Utnyttjade, tidigare inte redovisade underskottsavdrag	0,5	3,1		

## NOT 8 SKATTER (forts)

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Aktuell skatt tidigare perioder	8,2	-6,0		
Ej inkomstskattepliktig verksamhet (S:t Erik Livförsäkring AB)	11,0	68,4		
<b>Aktuell skattekostnad för året</b>	<b>-1 546,7</b>	<b>-1 481,7</b>	<b>-115,5</b>	<b>-109,1</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-576,9	-585,8		
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	116,9	15,5		
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-2 006,7</b>	<b>-2 051,9</b>	<b>-115,5</b>	<b>-109,1</b>
<b>Uppllysning om skatter i balansräkningen</b>				
Aktuella skattefordringar	436,4	290,5	100,2	69,5
Aktuella skatteskulder	-366,3	-611,4		
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>				
Skillnad skattemässiga/bokföringsmässiga värden på fastigheter	92,6	206,2		
Ej skattepliktiga reserveringar	4,1	2,3		
UER investeringar 93/94	46,9	49,6		
Bostadslånepost	62,8			
Villkorade fastighetsförsäljningar	167,6			
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>374,0</b>	<b>258,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>				
Uppskjuten skatt övervärden	-205,4	-141,0		
Uppskrivningar		10,7		
Obeskattade reserver	-1 886,4	-1 385,9	0,0	0,0
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>-2 091,8</b>	<b>-1 516,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## NOT 9 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
<b>Balanserade utvecklingskostnader</b>				
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	64,6	53,2		
Årets anskaffningar	0,1	1,9		
Omklassificeringar	38,4	9,5		
Utrangeringar	-0,7			
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>102,4</b>	<b>64,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<i>Ingående avskrivningar</i>	-28,1	-15,5		
Årets avskrivningar	-13,9	-12,6		
Utrangeringar	0,7			
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-41,3</b>	<b>-28,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Utgående nettovärde</b>	<b>61,1</b>	<b>36,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Hyresrätter</b>				
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	27,6	27,6		
Utrangeringar				
Utgående anskaffningsvärde	27,6	27,6	0,0	0,0
<i>Ingående avskrivningar</i>	-26,8	-26,8		
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-26,8</b>	<b>-26,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Utgående nettovärde</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Goodwill</b>				
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	23,3	23,3		
Utgående anskaffningsvärde	23,3	23,3	0,0	0,0
<i>Ingående avskrivningar</i>	-21,2	-21,2		
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-21,2</b>	<b>-21,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<i>Ingående nedskrivningar</i>	-2,1	-2,1		
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-2,1</b>	<b>-2,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Utgående nettovärde</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Summa immateriella tillgångar</b>	<b>61,9</b>	<b>37,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>



## NOT 10 BYGGNADER OCH MARK

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
<b>Byggnader</b>				
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	67 294,9	65 337,0		
Årets anskaffningar	906,5	1 894,3		
Försäljning/utrangeringar	-4 502,9	-5 768,8		
Omklassificeringar	4 668,2	5 832,4		
Kostnadsförda investeringar	-0,8			
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	68 365,9	67 294,9	0,0	0,0
<i>Ingående avskrivningar</i>	-17 956,1	-18 543,5		
Årets avskrivningar	-1 783,6	-1 712,7		
Försäljning/utrangeringar	1 364,8	2 297,4		
Omklassificeringar	0,6	2,7		
<i>Utgående avskrivningar</i>	-18 374,3	-17 956,1	0,0	0,0
<i>Ingående uppskrivningar</i>	690,8	853,3		
Årets avskrivningar	-9,4	-11,3		
Försäljning/utrangeringar	-51,6	-151,2		
<i>Utgående uppskrivningar</i>	629,8	690,8	0,0	0,0
<i>Ingående nedskrivningar</i>	-1 671,0	-1 648,1		
Årets nedskrivningar	-44,8	-40,4		
Reversering nedskrivning	28,4			
Försäljning/utrangeringar	78,6	17,5		
Omklassificeringar	-12,0			
<i>Utgående nedskrivningar</i>	-1 620,8	-1 671,0	0,0	0,0
<b>Utgående nettovärde byggnader</b>	<b>49 000,6</b>	<b>48 358,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Mark</b>				
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	5 486,8	5 421,5		
Årets anskaffningar	33,9	323,5		
Försäljning/utrangeringar	-353,6	-258,2		
Omklassificeringar	185,0			
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	5 352,1	5 486,8	0,0	0,0
<i>Ingående uppskrivningar</i>	0,0	0,2		
Omklassificeringar/ Utrangeringar	0,0	-0,2		
<i>Utgående uppskrivningar</i>	0,0	0,0	0,0	0,0

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
<i>Ingående nedskrivningar</i>	-19,5	-19,5		
<i>Utgående nedskrivningar</i>	-19,5	-19,5		0,0
<b>Utgående nettovärde mark</b>	<b>5 332,6</b>	<b>5 467,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Taxeringsvärde byggnader	47 801,7	42 504,5		
Taxeringsvärde mark	28 855,8	23 777,8		
Verkligt värde	112 691,0	114 548,8		

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

**Verkligt värde är beräknat enligt följande:**

Svenska Bostäder: Har genomfört en intern värdering av fastighetsbeståndet. Värderingen görs i en av Datscha utvecklad modell som är en webbaserad tjänst för analys av den svenska fastighetsmarknaden. För Vällingby City har en extern värdering gjorts.

Familjebostäder: Värderingen gjord av externa oberoende värderingsföretag.

Stockholmshem: Värderingen gjord av externa oberoende värderingsföretag.

SISAB: En intern avkastningsvärdering baserad på återvinningsvärdet.

Micasa: Intern värdering som grundar sig på faktiska intäkter, normaliserade kostnader samt ett internt långsiktigt avkastningskrav.

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

**Sammanställning avseende förvaltningsfastigheter**

	2010	2009
<i>Av värdena för byggnader och mark ovan utgör följande nettovärden förvaltningsfastigheter:</i>		
Intäkter	44 294,0	43 668,0
Driftskostnader	10 031,8	10 834,3
Övriga kostnader	-4 576,5	-4 723,2
Finansiella kostnader	-1 623,9	-1 572,1
Resultat	3 596,0	4 064,9
<i>Upplysning avseende statliga stöd:</i>		
Statliga bidrag som ingår i intäkter		
Räntebidrag som ingår i finansiella intäkter	69,5	68,7
Statliga bidrag som reducerat anläggningsvärden	-3,6	13,0
Räntefria lån	0,0	0,0

## NOT 11 MASKINER OCH TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	6 657,8	5 685,7		
Årets anskaffningar	20,3	651,7		
Försäljning/utrangeringar	-165,2	-44,0		
Omklassificeringar	685,2	364,3		
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	7 198,1	6 657,8	0,0	0,0
<i>Ingående avskrivningar</i>	-2 111,8	-1 955,9		
Årets avskrivningar	-218,4	-190,9		
Försäljning/utrangeringar	101,8	35,0		
<i>Utgående avskrivningar</i>	-2 228,4	-2 111,8	0,0	0,0
<i>Ingående nedskrivningar</i>	-1,0	-1,0		
Årets nedskrivningar				
<i>Utgående nedskrivningar</i>	-1,0	-1,0	0,0	0,0
<b>Utgående nettovärde tekniska anläggningar</b>	<b>4 968,7</b>	<b>4 544,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## NOT 12 INVENTARIER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	948,0	791,0	1,3	1,4
Årets anskaffningar	32,5	74,5		0,1
Försäljning/utrangeringar	-63,5	-153,1	-0,4	-0,2
Omklassificeringar	184,6	235,6		
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	1 101,6	948,0	0,9	1,3
<i>Ingående avskrivningar</i>	-463,5	-502,5	-0,8	-0,9
Årets avskrivningar	-67,5	-59,5	-0,1	-0,1
Försäljning/utrangeringar	34,1	98,5	0,3	0,2
<i>Utgående avskrivningar</i>	-496,9	-463,5	-0,6	-0,8
<i>Ingående nedskrivningar</i>	-6,8	-5,2		
Årets nedskrivningar		-1,6		
Försäljning/utrangeringar	0,3			
<i>Utgående nedskrivningar</i>	-6,5	-6,8	0,0	0,0
<b>Utgående nettovärde inventarier</b>	<b>598,2</b>	<b>477,7</b>	<b>0,3</b>	<b>0,5</b>

## NOT 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	6 438,5	7 039,2		
Årets anskaffningar	7 715,6	6 307,9		
Försäljning/utrangeringar	-247,6	-25,0		
Omklassificeringar	-5 762,0	-6 446,1		
Kostnadsförda investeringar	-738,9	-437,5		
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	7 405,6	6 438,5	0,0	0,0
<i>Ingående nedskrivningar</i>	-94,0	-67,8		
Årets nedskrivningar	-20,0	-36,4		
Reversering nedskrivning		10,2		
Omklassificeringar	12,0			
<i>Utgående nedskrivningar</i>	-102,0	-94,0	0,0	0,0
<b>Utgående nettovärde</b>	<b>7 303,6</b>	<b>6 344,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## NOT 14 ANDELAR I DOTTERBOLAG

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>			6 322,8	6 289,8
Lämnade aktieägartillskott			250,0	33,0
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>			6 572,8	6 322,8

	Andel % kapital o röster	Antal andelar	Bokfört värde		Org.nummer	Säte:
			2010	2009		
<b>AB Svenska Bostäder</b>	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
Fastighets AB Centrumhuset Vällingby	100%				556203-5559	Stockholm
IT-BO i Stockholm AB	100%				556615-7292	Stockholm
Svenska Bostäder L-Bolag 1 AB	100%				556748-4141	Stockholm
<b>AB Stadsholmen</b>	9%		0,4	0,4	556035-1511	Stockholm
<b>AB Familjebostäder</b>	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
<b>Micasa Fastigheter i Stockholm AB</b>	100%	15 000	29,9	29,9	55658,1-7870	Stockholm
<b>AB Stockholmshem</b>	100%	17 640 000	1630,2	1630,2	556035-9555	Stockholm
Västertorp Energi AB	100%				556052-2160	Stockholm
Bostads AB Hammarbygd	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
<b>Stockholms Stads Bostadsförmedling AB</b>	100%	1 000	0,1	0,1	556057-8303	Stockholm
<b>Skolfastigheter i Stockholm AB</b>	100%	5 000	158,3	158,3	556034-8970	Stockholm
<b>Stockholm Vatten AB</b>	98%	980	122,4	122,4	556210-6855	Stockholm
Stockholm Vatten VA AB	100%				556175-1867	Stockholm
<b>Stockholms Hamn AB</b>	100%	500 000	96,9	96,9	556008-1647	Stockholm
Kapellskärs Hamn AB	91%				556189-1010	Stockholm
Nynärhamns Hamn AB	100%				556038-0882	Stockholm
<b>AB Stokab</b>	100%	500 000	159,9	159,9	556475-6467	Stockholm
S:t Erik Kommunikation AB	100%				556738-9951	Stockholm
S:t Erik Fiber AB	100%				556801-6603	Stockholm
<b>Stockholms Stads Parkerings AB</b>	100%	40 000	49,8	49,8	556001-7153	Stockholm
<b>Stockholms Stadsteater AB</b>	100%	12 500	1,2	1,2	556026-1553	Stockholm
<b>Stockholm Globe Arena Fastigheter AB</b>	100%	180	369,0	119,0	556206-4914	Stockholm
Stockholmsarenan AB	100%				556564-2633	Stockholm
<b>S:t Erik Försäkrings AB</b>	100%	100 000	119,8	119,8	516401-7948	Stockholm
<b>S:t Erik Markutveckling AB</b>	100%	1 000	232,1	232,1	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
Fastighets AB Charkuteristen	100%				556745-4862	Stockholm
<b>Stockholm Business Region AB</b>	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
<b>S:t Erik Livförsäkring AB</b>	100%	100 000	100,0	100,0	516406-0427	Stockholm
<b>Stockholms stads Utrednings- och Statistikkontor AB</b>	100%	1 000	0,1	0,1	556740-1640	Stockholm
<b>AB Glasbrukskvarteret SWF</b>	100%	40 000	7,5	7,5	556409-1832	Stockholm
<b>Summa</b>			6 572,8	6 322,8		

## NOT 15 ANDELAR I INTRESSEBOLAG

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	8,8	8,7		
Årets resultatandel	-1,0	0,1		
<i>Utgående nettovärde</i>	7,8	8,8	0,0	0,0

	Andel % kapital o röster	Antal andelar	Bokfört värde		Org.nummer	Säte:
			2010	2009		
Sydvästra Stockholmsregionens VA-verks AB, SYVAB	33%	40	2,3	2,4	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	3,5	4,4	556308-6627	Stockholm
<b>Summa</b>			<b>7,8</b>	<b>8,8</b>		

## NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	1 724,8	934,8		
Inköp	53,3	787,6		
Försäljning/utrangering	-0,4	2,5		
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 777,7	1 724,9	0,0	0,0
<b>Utgående nettovärde</b>	<b>1 777,7</b>	<b>1 724,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

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

## NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Upplupna ränteintäkter	6,3	5,6		
Upplupna hyror	7,8	0,0		
Övriga upplupna intäkter	120,0	77,2		
Övriga förutbetalda kostnader	229,3	376,2	0,4	0,4
<b>Summa förutbetalda kostnader</b>	<b>363,4</b>	<b>459,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>

## NOT 18 OBESKATTADE RESERVER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Periodiseringsfond			31,3	96,4
<b>Summa</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>31,3</b>	<b>96,4</b>

## NOT 19 AVSÄTTNINGAR

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
<b>Avsättningar för pensioner</b>				
<i>Avsättning vid periodens ingång</i>	47,6	999,7	7,9	7,8
Periodens Avsättningar/ lanspråktaget under perioden	26,9	-952,1		0,1
<i>Avsättning vid periodens utgång</i>	74,5	47,6	7,9	7,9
Pensionsavsättningar S:t Erik Liv försäkring	1 344,3	1 315,7		
<b>Övriga avsättningar</b>				
<i>Avsättning vid periodens ingång</i>	9,1	19,6		
Periodens övriga avsättningar lanspråktaget under perioden	5,5			
	-2,2	-10,5		
<i>Avsättning vid periodens utgång</i>	12,4	9,1	0,0	0,0

Flertalet bolag i koncernen har merparten av sina pensionskulder försäkrade i S:t Erik Livförsäkring sedan år 2009 (se redovisningsprinciper). Den pensionsavsättning som bolagen redovisar avser garanti- och avtalspensioner. Periodens övriga avsättningar avser saneringskostnader för oljebergrum, S:t Erik Markutveckling, 4,4 mnkr samt en reglering mellan Stockholms Läns Landsting och Stokab, 2,5 mnkr. Stockholms Hamnar har tagit upp en avsättning om 5,5 mnkr år 2010. Avsättningen avser försäkringsersättningar. Under året har S:t Erik Markutveckling löst upp 2,0 för oljesaneringskostnader och Stokab har löst upp 0,2 mnkr.

## NOT 20 SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Övriga långfristiga skulder	25,8	27,4		
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>25,8</b>	<b>27,4</b>		
Långfristiga räntebärande skulder	25,9	27,4		
Kortfristiga räntebärande skulder	28 327,4	32 377,0	0,0	0,0

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	
	2010	2009	2010	2009
Semesterlöneskuld	101,2	88,9	0,4	0,4
Sociala avgifter	36,6	40,7	0,1	0,1
Förutbetalda hyresintäkter	589,1	595,0		
Övriga förutbetalda intäkter	496,7	400,9		
Övriga upplupna kostnader	670,1	604,1	2,0	1,3
<b>Summa upplupna kostnader</b>	<b>1 893,7</b>	<b>1 729,6</b>	<b>2,5</b>	<b>1,8</b>

## NOT 22 ANSVARSFÖRBINDELSER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Borgen och ansvarsförbindelser	73,3	71,2	2,8	2,7
Pensionsförpliktelser	10,5	11,6		
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>83,8</b>	<b>82,8</b>	<b>2,8</b>	<b>2,7</b>

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

## NOT 23 POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Avskrivningar	2 092,8	1 987,2	0,1	0,1
Nedskrivningar	36,4	68,1		
Avsättningar	58,9	-367,1		
Förändring av räntefordran	-0,7	-24,4		
Övrigt	12,2	8,6		
	2 199,6	1 672,4	0,1	0,1

## NOT 24 FÖRVÄRV AV FASTIGHETER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Micasa Fastigheter		29,9		
Globe Arena fastigheter	31,7	39,2		
AB Stockholmshem	745,5	875,8		
AB Svenska Bostäder		3,8		
AB Familjebostäder		1 187,4		
S:t Erik Markutveckling AB	163,0	55,7		
Övriga fastigheter	0,2	26,0		
	940,4	2 217,8	0,0	0,0

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB har under 2010 förvärvat delar av flera fastigheter inom Globenområdet av stadens fastighetsnämnd och exploateringsnämnd.

AB Stockholmshem har under året förvärvat fastigheterna Årstadslsskolan 4 och Krosskvaren 1. Därutöver har bolaget genomfört direktinvesteringar i hyresfastigheter som köpts in som nybyggnadsprojekt med sammanlagt 709,8 mnkr.

S:t Erik Markutveckling AB har förvärvat fastigheten, Kylhuset 15, i Globenområdet

## NOT 25 ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålls i Stadshuset den 4 april 2011 klockan 13:00.



## Förslag till vinstdisposition

### KONCERNEN

Koncernens fria egna kapital enligt koncernbalansräkningen uppgår till 36 921,9 mnkr.

### MODERBOLAGET

Till årsstämman förfogande står

Balanserat resultat 14 203 783 330 kr

Årets resultat 351 652 246 kr

---

**Tillsammans 14 555 435 576 kr**

*Styrelsen föreslår att vinstmedlen  
disponeras på följande sätt:*

Till aktieägaren delas ut (263,16 kr per aktie) 750 000 000 kr

I ny räkning överföres 13 805 435 576 kr

---

**14 555 435 576 kr**

Stockholm den 21 mars 2011

Sten Nordin  
Styrelseordförande

Carin Jämtin  
Vice ordförande

Lotta Edholm

Roger Mogert

Magnus Tegborg

Tord Bergstedt

Ann Mari Engel

Ewa Samuelsson

Yvonne Ruwaida

Irene Lundquist Svenonius  
VD

Min revisionsberättelse har avgivits den 23 mars 2011.

Magnus Fagerstedt  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen (sidan 41–60) 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 revisionsred 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 23 mars 2011

Magnus Fagerstedt  
Auktoriserad revisor

## Granskningsrapport

### TILL ÅRSSTÄMMAN I STOCKHOLMS STADSHUS AB ORGANISATIONSNUMMER 556415-1727

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2010.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsred 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 2011

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  
Finansborgarråd



**Carin  
Jämtin (S)**

Vice ordförande  
Borgarråd



**Tord  
Bergstedt (M)**

Teknologie doktor  
kommunfullm.



**Magnus  
Tegborg (M)**

Verkställande  
direktör



**Lotta  
Edholm (FP)**

Borgarråd  
kommunfullm.



**Ewa  
Samuelsson (KD)**

Bitr. borgarråd  
Gruppledare  
kommunfullm.



**Roger  
Mogert (S)**

Borgarråd  
kommunfullm.



**Ann Mari  
Engel (V)**

Fil dr  
kommunfullm.



**Yvonne  
Ruwaida (MP)**

kommunfullm.

Styrelseledamöter suppleanter



**Anders Hellström (M)**



**Erik Saers (M)**

Direktör



**Lotta Juul Martin-Löf (M)**

kommunfullm.



**Sussi Kvarn (FP)**

Jur. kand



**Per Ankersjö (C)**

Borgarråd  
kommunfullm.



**Teres Lindberg (S)**

kommunfullm. ers.



**Abdo Goriya (S)**

Lärare  
kommunfullm.



**Thomas Ehrnström (V)**



**Paul Lappalainen (MP)**

Jurist

Fackliga företrädare



**Conny Nilsson**

LO  
Ledamot



**Patrik Gavander**

SKTF  
Ledamot

**Vakant**

SACO  
Ledamot



**Curt Öhrström**

LO  
Suppleant



**Marie Helenius**

SKTF  
Suppleant



**Rita Gottberg**

SACO  
Suppleant

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 80  
 e-post: info@stadshusab.se • www.stadshusab.se  
 org.nummer: 556415-1727

AB Svenska Bostäder • Box 95 • 162 12 Vällingby  
 Vällingbyplan 2 • Telefon vx: 08-508 370 00  
 e-post: info@svenskabostader.se • www.svenskabostader.se  
 org.nummer: 556043-6429

AB Familjebostäder • Box 92100 • 120 07 Stockholm  
 Hammarby Fabriksväg 67 • Telefon vx: 08-737 20 00  
 e-post: kontakt@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@sterikmark.se • www.sterikmark.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  
 www.stockholmshamn.se  
 org.nummer: 556008-1647

AB 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: kundservice@stockholmparkering.se  
 www.stockholm-parkering.se  
 org.nummer: 556001-7153

Stockholms Stadsteater AB • Box 16412 • 103 27 Stockholm  
 Beridarbansgatan 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.sbr@stockholm.se  
 www.stockholmbusinessregion.se  
 org.nummer: 556491-6798

S:t Erik Försäkrings AB • Box 16179 • 103 24 Stockholm  
 Beridarbansgatan 1 • Telefon vx: 08-508 29 000,  
 e-post: info@sterikforsakring.se • www.sterikforsakring.se  
 org.nummer: 516401-7948

S:t Erik Livförsäkring AB • Box 161 79 • 103 24 Stockholm  
 Beridarbansgatan 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: information@uskab.se • www.uskab.se  
 org.nummer: 556740-1640





