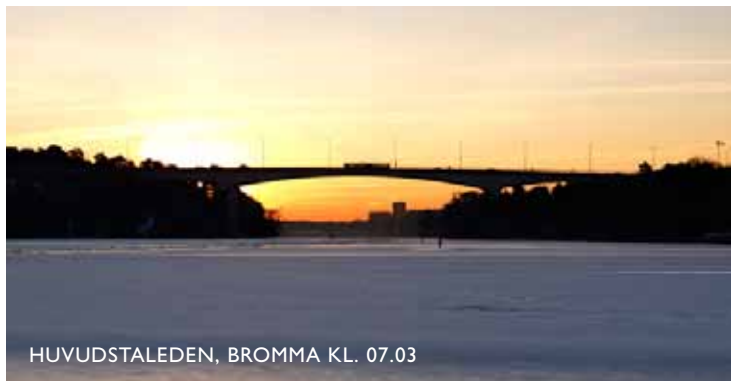




STOCKHOLM WATERFRONT 05.25

UTKAST

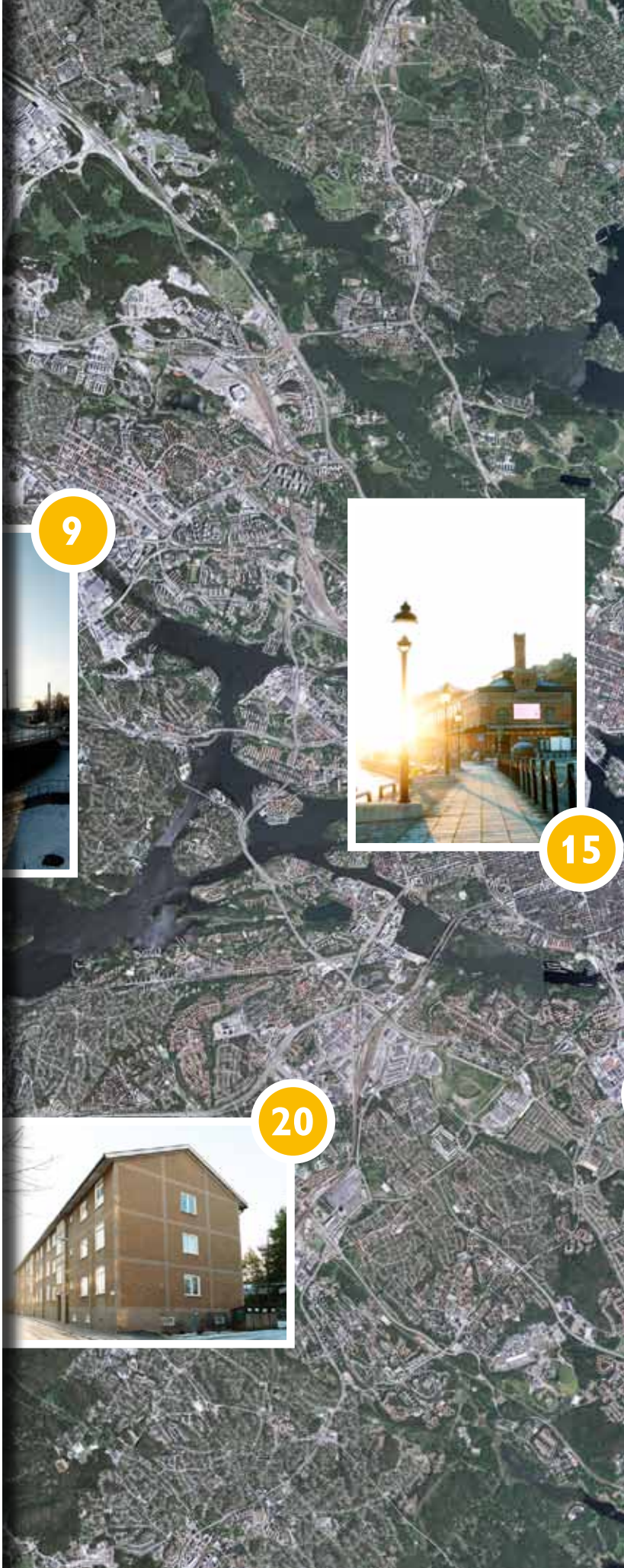
ÅRSREDOVISNING 2011
STOCKHOLMS STADSHUS AB



HUVUDSTALEDEN, BROMMA KL. 07.03

INNEHÅLL

Direktörerna har ordet	4
Ett år med omfattande aktiviteter.....	4
Utveckling, effektivisering och stimulans.....	4
Upprustning och utbyggnad.....	6
Söderstaden och Stockholmsarenan.....	8
Ny hamninfrastruktur.....	8
Renodling.....	8
Projekt under året	9
Fastigheter och investeringar	12
Satsning på miljö och ytterstaden hjälper Stockholm att växa.....	13
Bostäder.....	13
Lokaler.....	14
Skolor.....	14
Äldreboenden.....	15
Hamn.....	16
Parkering.....	16
Infrastruktur.....	16
Mål och målpåfyllelse	18
Satsningar på en hållbart växande stad.....	18
Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad.....	18
Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras.....	20
Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva.....	20
Personal	21
Medarbetarna bidrar till ett Stockholm i världsklass.....	21
Hur arbetstiden fördelas.....	21
Lusten och Vålgången	22
Koncernöversikt	24
Ägarstyrning – koncernen Stockholms Stadshus AB.....	24
Anställda vid moderbolaget.....	25
Våra dotterbolag	32
Svenska Bostäder.....	33
Familjebostäder.....	34
Stockholmshem.....	35
Stockholms Stads Bostadsförmedling.....	36
Skolfastigheter i Stockholm (SISAB).....	37
Micasa Fastigheter.....	38
St Erik Markutveckling.....	39
Stockholm Globe Arena Fastigheter.....	40
Stockholm Vatten.....	41
Stockholms Hamnar.....	42
Stokab.....	43
Stockholms Stads Parkering.....	44
Stockholms Stadsteater.....	45
Stockholm Business Region AB.....	46
St Erik Försäkring AB.....	47
St Erik Livförsäkring AB.....	48
Årsredovisning	49
Styrelse och revisorer	73



9



15



20



Detta är Stockholms Stadshus AB

Vi verkar i en av de vackraste städerna i världen. En stad som lever och ständigt förändras. Där verksamheter pågår och människor möts och skiljs under dygnets alla timmar. I denna årsredovisning visar vi staden i gryningsljuset, när solens strålar precis börja väcka upp de som sover och andra vandrar hemåt.

Vision Stockholm 2030 anger riktningen för Stockholms stads bolag och förvaltningar. Stockholms Stadshus AB och bolagen inom koncernen har under 2011 fortsatt att arbeta målmedvetet med att uppfylla stadens vision; att erbjuda stockholmare, besökare och näringsliv ett Stockholm i världsklass!

Stockholms Stadshus AB är sedan 1991 moderbolag i en koncern som består av 16 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, alltifrån bostäder, vattenförsörjning, skolbyggnader, hamnanläggningar och parkeringsverksamhet till turistinformation och kulturutbud åt stadens invånare. Från sidan 32 kan du läsa mer om varje dotterbolag och dess verksamhet.

Kommunfullmäktige (KF) i Stockholms stad har för bolagen delegerat det operativa ägarinflytandet över bolagen till koncernstyrelsen – i moderbolaget Stockholms Stadshus AB – som

består av en politiskt sammansatt styrelse, vilken speglar mandatfördelningen i kommunfullmäktige.

Moderbolaget Stockholms Stadshus AB – koncernledningen – ansvarar för strategisk ledning samt för koncernens övergripande utveckling. Viktiga uppgifter är styrning och strategisk planering, vilket innefattar att de finansiella resurserna används på ett optimalt sätt samt att dotterbolagen 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 samt arkivlagen. Vissa bolag omfattas även av annan lagstiftning, till exempel VA-lagen, lag om allmännyttiga kommunala bostadsbolag och försäkringsrörelselagen. På sidan 24 och framåt kan du läsa mer om koncernen och kommunala bolag.



8

18





Ett år med omfattande aktiviteter

Stockholms Stadshus AB har som moderbolag ett sammanhållande ansvar för merparten av Stockholm stads aktiebolag, vilka är samlade inom koncernen Stockholms Stadshus AB. I ansvarsområdet ligger bl a styrning och uppföljning av dotterbolagens verksamheter utifrån kommunfullmäktiges ägardirektiv och inriktningsmål. VD Irene Svenonius och vice VD Per Blomstrand summerar 2011 års händelser och koncernens arbete med att fortsätta utveckla Stockholm.

Bostadsbyggandet är en uppgift med fortsatt högsta politiska prioritet. Sedan 2006 har de kommunala bostadsbolagen byggt eller påbörjat bygget av cirka 7 500 lägenheter, varav omkring 1 100 påbörjades under 2011. Privata aktörers intresse för att bygga hyresrätter har ökat markant och sammantaget med de kommunala bostadsbolagens (Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem) produktion finns nu förutsättningar för att nå de högt ställda målen, både vad gäller hyresrätter och bostadsrätter.

Nyproduktion av studentbostäder är särskilt prioriterat inom bostadsområdet. Behovet av fler studentlägenheter är stort och alla bostadsfastighetsbolag inom koncernen har fått i uppdrag att producera studentbostäder. Alla möjligheter prövas löpande och t ex har ett stort antal studentbostäder under senare år skapats inom Micasa Fastigheters servicehus. Under 2011 har ett drygt hundratal nya studentbostäder tillkommit i Svenska Bostäders

och Micasas bestånd. Svenska Bostäder har under året förvärvat f d S:t Görans Gymnasium från Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) med syfte att iordningställa ca 250 studentlägenheter. Familjebostäder har från Micasa förvärvat ett fd serviceboende i Farsta för att, i avvaktan på planläggning för ordinarie bostadsproduktion, tillfälligt kunna erbjuda fastigheten som studentboende. Familjebostäder har även ordnat ett tillfälligt studentboende i Gubbängen. Planeringen för ett studentboende på ett fartyg fortsätter också och sammanlagt finns närmare 1 500 studentlägenheter i bolagens projektportföljer.

Förmedling av lägenheter via Stockholms Stads Bostadsförmedling har de senaste åren ökat kraftigt och ligger nu på cirka 10 000 förmedlade lägenheter under 2011. Därutöver har drygt 800 studentlägenheter och 550 ungdomsbostäder förmedlats. Samordningen av bostadsbolagens internbytesköer hos bostadsförmedlingen har också blivit en

framgång. Antalet köande ökade under året med ungefär 34 000 till omkring 364 500 personer.

Utveckling, effektivisering och stimulans

Stimulans för Stockholm, som sjösattes i samband med finanskrisen 2009, fortsätter i oförminskad omfattning. Satsningen omfattar 20 miljarder kronor under fem år och pengarna används till ett ökat bostadsbyggande och ökade insatser för att komma till rätta med eftersatt underhåll i framförallt miljonprogramsområden, äldreboenden och skolor. Stimulans för Stockholm berör sex bolag inom koncernen: Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder, Micasa Fastigheter, Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och Stockholm Parkering.

Dessa har tillsammans genomfört stimulansåtgärder för fem miljarder kronor under 2009/2010 och ytterligare mer än tre miljarder kronor under 2011. Målet med dessa åtgärder är att långsik-

» Omfattande aktiviteter pågår bland annat inom ramen för Järvalyftet, Söderortsvisionen och Stimulans för Stockholm.

tigt sänka stadens kostnader, generera värdetillväxt och bidra till en fortsatt stark tillväxt i Stockholmsområdet.

De kommunala bostadsbolagen har ett särskilt ansvar för att utveckla och förnya ytterstaden och göra hela Stockholm attraktivt. Omfattande aktiviteter pågår bl a inom ramen för Järvalyftet, Söderortsvisionen och Stimulans för Stockholm. Detta sker för att skapa en positiv social och ekonomisk utveckling i dessa områden, men även för att säkra värdeutvecklingen i fastighetsinnehavet. Arbetet med Järvalyftet har nu gått från planering till handling och Svenska Bostäder är huvudaktör. Strategin är att under en 10-årsperiod genomföra en systematisk storsatsning på upprustning av beståndet, vilket gjorts möjligt genom medel som frigjorts vid fastighetsförsäljningar. Familjebostäder medverkar inom Järvalyftet bland annat med att utveckla Rinkebystråket och omdana detta till en boulevardgata.

Från och med den 1 januari 2011 infördes en ny lag, lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktieföretag, som innebär nya villkor för kommunala bostadsbolag. Samtidigt införs nya regler för hyressättningen, vilket innebär att de kommunala bostadsföretagen inte längre är hyresnormerade. Syftet med den nya lagstiftningen är att skapa likvärdiga förutsättningar för kommunala bostadsbolag och

privata hyresvärdar. 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. Koncernledningen har under året tillsammans med berörda följt upp och analyserat avkastningskraven. Kommunfullmäktige har i budget 2012 beslutat om reviderade resultatkrav med anledning av lagstiftningen.

Stockholms Stadshus AB har i uppdrag att bedriva en aktiv fastighetsförvaltning och genomföra strategiska fastighetsaffärer 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. Under 2011 har en strategisk affär beslutats där Svenska Bostäder sålt 1 052 lägenheter i Kärrtorp och Bredäng och av Primula Byggnads AB förvärvat 122 lägenheter i Hammarby Sjöstad.

Under 2011 har stadens erbjudande till hyresgäster i de kommunala bostadsbolagen, om möjlighet att friköpa de fastigheter de bor i och ombilda dem till bostadsrätter, fortsatt. Arbetet



Irene Svenonius, VD
Per Blomstrand, vice VD



NORDMARKSVÄGEN 1-29, FARSTA KL. 07.27

med ombildning samordnas och leds av moderbolaget Stockholms Stadshus AB. Under 2011 har 23 bostadsrättsföreningar, omfattande cirka 1 640 lägenheter, förvärvat sina fastigheter. Den totala försäljningsintäkten uppgår till 2,2 miljarder kronor och reavinsten till ca 1,2 miljarder kronor.

Järva, Skärholmen, Bredäng, Farsta och ett stort kvarter på Södermalm, har utpekats som särskilda så kallade Miljöprofilområden. Gemensamma mål och ambitioner för miljöprofilsatsningen i dessa områden utarbetats av bostadsbolagen, i samråd med koncernledningen, under 2011. Främst handlar det om att kraftigt minska energiförbrukningen samt att viss del av värme- och elbehovet ska vara egenproducerat.

Bostads- och infrastrukturbolagen omfattas även av den miljöprofilering som nyexploateringen i Norra Djurgårdsstaden och Västra Liljeholmen innebär när det kommer att byggas nya bostäder i

områdena. Stockholm Vatten genomför stora investeringar i nyexploateringsområden och är en viktig samarbetspartner – inte minst för att minska miljöpåverkan – i stadens utvecklingsområden.

Upprustning och utbyggnad

Micasa Fastigheter fortsatte under 2011 upprustningsarbetet inom ramen för ”Äldrelyftet”. Genom Stimulans för Stockholm kan bolaget tidigarelägga underhålls-, trygghets- och energieffektiviseringsåtgärder. Sammanlagt har nio större upprustningsprojekt genomförts under året. Totalt investeras nu årligen upp mot en halv miljard kronor årligen i underhåll och utveckling av boenden för äldre.

Inom Micasa Fastigheter är ett av fokusområdena omvandlingen av servicehus till trygghetsboende som kommit igång under året. Micasas Fastigheters seniorbostäder och de kommande trygghetsbostäderna kommer

att vara ett viktigt tillskott som boendeanternativ för de äldre i Stockholm. Kommunfullmäktige har hittills fattat beslut om att 10 servicehus ska omvandlas till trygghetsboende.

Inom Stimulans för Stockholm fortsätter SISAB:s upprustning av Stockholms skolor. Främst handlar det om energieffektiviseringar, tillgänglighetsanpassningar och förbättrade inomhusmiljöer, men under 2011 har även en särskild satsning på att rusta upp 350 toaletter i stadens skolor genomförts.

Stockholm Parkering har utarbetat en ny garageplan, som omfattar 25 nya garageanläggningar. Kommunfullmäktige har godkänt inriktningen i garageplanen. Under 2011 färdigställdes ett nytt garage, Högalidsgaraget, med fokus på klimatsmarta lösningar och laddstationer för elbilar på samtliga bilplatser.

Stokab har fortsatt utbyggnaden av fibernätet och detta inne-



Högalidsgaraget: Stockholm Parkering har utarbetat en ny garageplan, som omfattar 25 nya garageanläggningar. Kommunfullmäktige har godkänt inriktningen i garageplanen. Under 2011 färdigställdes ett nytt garage, Högalidsgaraget, med fokus på klimatsmarta lösningar och laddstationer för elbilar på samtliga bilplatser.



STOCKHOLMSARENAN KL. 08.13



bär att under 2012 kommer nästan samtliga flerfamiljsfastigheter i staden att ha möjlighet till fiberanslutning. Den planerade utbyggnaden av fiber kommer därmed att vara i stort sett färdig.

Söderstaden och Stockholmsarenan

Flera av stadens bolag ansvarar för större projekt som är kommunövergripande och som har betydande ekonomisk effekt. Ett antal av dessa är utvecklingsprojekt med stor betydelse för stadens infrastruktur. Ett av stadens utvecklingsområden är Gullmarsplan-, Globen- och Slakthusområdet, den s k Söderstaden, där Södermalm kommer att växa utanför tullarna och införliva förorten med innerstan.

Mitt i detta område byggs den nya Stockholmsarenan för 30 000 åskådare, vilket för närvarande är det enskilt största projektet inom koncernen. Stockholmsarenan beräknas färdigställas under 2013. Under 2011 har arbetet med att planera och utveckla de byggrätter som ska delfinansiera den nya arenan intensifierats. Byggrätterna omfattar dels nuvarande Söderstadion (Norra byggrätten), dels området direkt söder om nya arenan (Södra byggrätten). Byggrätterna kommer att säljas när marknadsläget är gynnsamt.

Staden är sedan lång tid genom exploateringsnämnden och fastighetsnämnden en stor fastighetsägare i Slakthusområdet. För att ge staden ytterligare rådgivning i arbetet med att utveckla

den nya Söderstaden, har S:t Erik Markutveckling i uppdrag att när det är ekonomiskt gynnsamt genomföra förvärv i området. Under 2011 förvärvade bolaget sex tomrätter i Slakthusområdet.

Ny hamninfrastruktur

En viktig faktor för Stockholms fortsatta tillväxt är att utvecklingen av infrastruktur och varuförsörjningsbehov fungerar. Ytterligare två stora infrastruktur- och utvecklingsprojekt inom koncernen är en ny hamn i Norrvik och utbyggnad av VärtapiREN i Värtahamnen. Båda projekten har tillstyrkts genom domar i miljööverdomstolen och villkorsprövning kommer att ske. Kommunfullmäktige har tidigare fattat beslut om byggandet av hamnen i Norrvik och under första halvåret 2012 planeras ett genomförandebeslut för VärtapiREN kunna presenteras för beslut i kommunfullmäktige. Denna nya kryssningsterminal i Värtahamnen frigör mark för stadsutveckling och utbyggnaden av VärtapiREN är en viktig del i utvecklingen av Norra Djurgårdsstaden. De planerade investeringarna i hamninfrastrukturen uppgår till över 5 miljarder kronor.

Renodling

Kommunfullmäktige fattade under våren 2011 beslut om att sälja Stockholms Utrednings- och Statistikkontor AB (USK) till SWECO Eurofutures AB. Genom försäljningen sammanförs USK:s kunskap inom statistikområdet med SWECO:s kompetens inom analys- och utvärdering, vilket skapar en av de största och mest konkurrensförmåga leverantörerna av utrednings-, utvärderings-, statistik-, och prognostjänster till offentlig sektor. För staden är försäljningen ett led i att renodla bolagens verksamheter och fokusera på kärnverksamheten.



FRIHAMNEN, STOCKHOLM KL. 08.12

PROJEKT UNDER ÅRET





Från upprustningar till utställningar. Under 2011 genomförde dotterbolagen många intressanta projekt. På detta uppslag presenteras ett axplock av dessa.



Energisnålt i Hökarängen

Projektet Hållbara Hökarängen inom Svenska Bostäder startades under 2011 med fokus på lokal centrumutveckling, konstnärlig verksamhet och hållbarhetsinvesteringar. Satsningen på ett mer levande centrum och konstnärlig verksamhet har hittills resulterat i ett nytt apotek, två nya restauranger och tio uthyrda konstnärslokaler i området.

Det miljömässigt hållbara Hökarängen utvecklades med en ny bergvärmeanläggning som kommer att försörja 150 lägenheter med egen värme. Nu har också starten gått för bygget av ett nytt passivhus i kvarteret Trettondagen.

En liten utställning om mycket vatten

Stockholms vatten är en mindre utställning som Stockholm Vatten producerat i samarbete med Stockholms stadsmuseum. Den invigdes i september 2011 och kommer pågå tills vidare.

Utställningen vänder sig i första hand till skolan som kan beställa särskilda vattenvisningar. Här kan eleverna få reda på hur dricksvattnet kommer till kranen och följa med på en resa längs vattnets väg genom Stockholm.

De får lära sig om vattnets historia och om hur ett så självklart livsmedel som vatten kommer hem till stockholmarna och sedan försvinner lika spårlost som det kom.

Stockholm Vatten försörjer 1,2 miljoner människor med vatten samt tar hand om och renar det använda avloppsvattnet.

På en vecka produceras dricksvatten i en mängd motsvarande fyra Globen som förser Stockholm och 11 grannkommuner med dricksvatten.

Stockholm Vatten har också tagit fram vattenexperiment som kan göras i klassrummet. De hittar man på www.stockholm-vatten.se/skolan



Upprustning med miljöprofil

Svenska Bostäder rustar upp 5 000 bostäder i Järva. Hyresgästerna är med och påverkar vad som ska göras i deras hus då projektet Hållbara Järva finansierar extra miljöåtgärder i sju utvalda fastigheter. På Sibeliusgången 2 i Akalla är målet att halvera energianvändningen. Det blir möjligt genom isolering av fasader och vindar, byte av värmesystem, uppsättning av solceller, insättning av energisnåla fönster och installationer av teknik som gör att värmen i luften och avloppsvattnet återvinns.



Väduren

Hela fastigheten Väduren har totalrenoverats av Micasa Fastigheter. Fastigheten innehåller ett trygghetsboende, ett vård- och omsorgsboende och en förskola. På varje våningsplan finns en parlägenhet som möjliggör för äldre par att fortsätta bo tillsammans även om den ena har ett mer omfattande vårdbehov.



En grundtanke i boendet är gemenskap. Fastigheten erbjuder restaurang, gemensamhetslokaler, terrass och en grönskande gård.

En solcellsanläggning på fastighetens tak bidrar till energiförsörjningen.



Salong Normal

Föreställningen Salong Normal var resultatet av ett samarbete mellan Stadsteaterns barn- och ungdomsscen i Skärholmen, Rum för barn på Kulturhuset och klass 3B på Hägerstenshamnens skola. Eleverna skrev sångtexter utifrån samtal och workshops

kring temat annorlunda/normal. Texterna tonsattes och låg till grund för föreställningen. Efter premiären i februari spelades Salong Normal hela våren i Skärholmen samt under en vecka i augusti på Parkteatern.







SIBELIUSGÅNGEN 2-6, KISTA KL. 08.57

Satsning på miljö och ytterstaden hjälper Stockholm att växa

Med ett fastighetsinnehav på cirka 10,5 miljoner kvadratmeter uthyrningsbar yta, till ett marknadsvärde om cirka 117 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 2011 investerades totalt drygt 8 miljarder kronor i olika projekt, varav många påbörjades under samma år.

Bostäder

Stockholm växer och är på väg att bli en miljonstad. Den växande staden förutsätter fler bostäder och stadens mål är att det totalt, av såväl privata som kommunala aktörer, ska byggas 100 000 nya bostäder till år 2030. Det motsvarar 5 000 nya bostäder varje år. Stadens bostadsbolag har påbörjat byggandet av cirka 7 500 lägenheter sedan år 2006, varav 1 100 av dessa påbörjades under 2011 i bland annat Mariehäll, Farsta, Hjorthagen, Södermalm, Sköndal, Midsommarkransen och Bromsten.

Under slutet av året fattades genomförandebeslut om tre stora projekt hos Stockholms hem om totalt nära 2 miljarder kronor. Dessa gäller nyproduktion i kvarteret Bjällerkransen 5

i Västertorp, kvarteret Grimman 6 på Södermalm och kvarteret Linnaberg 19 i Annedal och ger ett tillskott på sammanlagt 800 lägenheter. Familjebostäder har under året slutfört ett stort projekt i kvarteret Lusten och Vålgången, där ca 300 lägenheter färdigställts till en totalkostnad av 840 mnkr. Svenska Bostäder har under året bland annat färdigställt tre större projekt omfattande ca 300 lägenheter. Bland dem kan särskilt nämnas kvarteret Blå Jungfrun i Hökarängen som är ett passivhus, vilket innebär att 85–90 procent av den utgående varma luften återvinns via värmepumpar.

År 2011 har präglats av omfattande nyproduktion, liksom av fortsatta utbildningar till bostadsrätter. Under år 2011 valde omkring 1 640 lägenhetsinnehavare ▶



Upprustning: Koncernens fastigheter genomgår en omfattande upprustning genom bl.a. Stimulans för Stockholm, Järvalyftet och Söderortsatsningen. Bl a har de medel som frigjorts genom bostadsrättsomvandlingen gjort det ekonomiskt möjligt att förbättra boendemiljön i flera avseenden för hyresgästerna, bland annat genom upprustning av fastigheter och lägenheter samt genom trygghetsåtgärder i och kring fastigheterna.

i 23 bostadsrättsföreningar att köpa sina lägenheter, vilket genererat reavinster om ca 1,2 miljarder kronor. Totalt har cirka 24 000 lägenheter sålts sedan hösten 2006, motsvarande reavinster om närmare 24 miljarder kronor.

Koncernens fastigheter genomgår en omfattande upprustning genom bl.a. Stimulans för Stockholm, Järvalyftet och Söderortsatsningen. Bl a har de medel som frigjorts genom bostadsrättsomvandlingen gjort det ekonomiskt möjligt att förbättra boendemiljön i flera avseenden för hyresgästerna, till exempel genom upprustning av fastigheter och lägenheter samt genom trygghetsåtgärder i och kring fastigheterna. Det har också medfört att energianvändningen kunnat minskas snabbare än planerat.

Under 2011 satsade Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder, Micasa Fastigheter, Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och Stockholm Partering mer än 3 miljarder kronor extra genom Stimulans för Stockholm. Av dessa har cirka 1 miljard kronor satsats i nyproduktion av lägenheter och ytterligare 1 miljard kronor har satsats på upprustning av det befintliga fastighetsbeståndet, främst i miljonprogramsområden. Mer än 900 miljoner kronor har investerats i energieffektiviseringar och cirka

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

Bostadsbolagen har fortsatt projektet Järvalyftet genom att tillsammans med de boende ta fram ett antal upprustningsprogram. Arbetet går nu från planering till handling. Upprustning pågår i flera kvarter på både södra och norra Järvalyftet. I andra områden, såsom Farsta och Hökarängen, genomförs upprustningen bland annat genom Stimulans för Stockholm. I vissa utvalda miljonprogramsområden genomförs upprustningen med en tydlig miljöprofil, vilket bl.a. innebär minskad energianvändning med cirka 30 %.

Lokaler

Den nya Stockholmsarenan är en del av Vision Söderstaden och en del i den utveckling som planeras kring Globenområdet och i Slakthusområdet. Under året påbörjades arbetet med att skapa 12 000 kvm kommersiella lokaler i Stockholmsarenan, med syfte att få fram ett unikt utbud av nöjen och restauranger som stödjer evenemangsupplevelsen. Under 2011 har arenorna vid Globen haft cirka 270 evenemang. Attraktionen SkyView, med ca 150 000 besökare år 2011, har varit en fortsatt succé och har dragit publik till området

även utanför evenemangstid. SkyView är, liksom Ericsson Globe, en viktig symbol för Stockholm och stärker områdets attraktivitet. Totalt har anläggningarna haft cirka 1,5 miljoner besökare under året.

S:t Erik Markutveckling har under året förvärvat sex tomt-rätter i Slakthusområdet och avtalat om förvärv av kontorsfastigheten Palmfelt Center inför förverkligandet av Vision Söderstaden. Bolaget har under året också arbetat med att förvandla bryggeriet i Ulvsunda till en modern och välbelägen handelsplats samt varit aktiva i arbetet med den förberedande planeringen av bostäder i enlighet med Bällstavsionen. Dessutom har flera stora nyuthyrningar skett under 2011 bl.a till EM-möbler och det franska sportvaruhuset Decathlon.

Skolor

Under året har SISAB deltagit i arbetet med Skolplanering för ett växande Stockholm. En slutsats av detta arbete är att antalet barn och elever beräknas öka kraftigt under den kommande perioden och att det finns ett behov av utveckling av flera nya skollokaler, samtidigt som några skolor behöver avvecklas.

Stimulans för Stockholm har inneburit att SISAB kunnat genomföra angelägna åtgär-

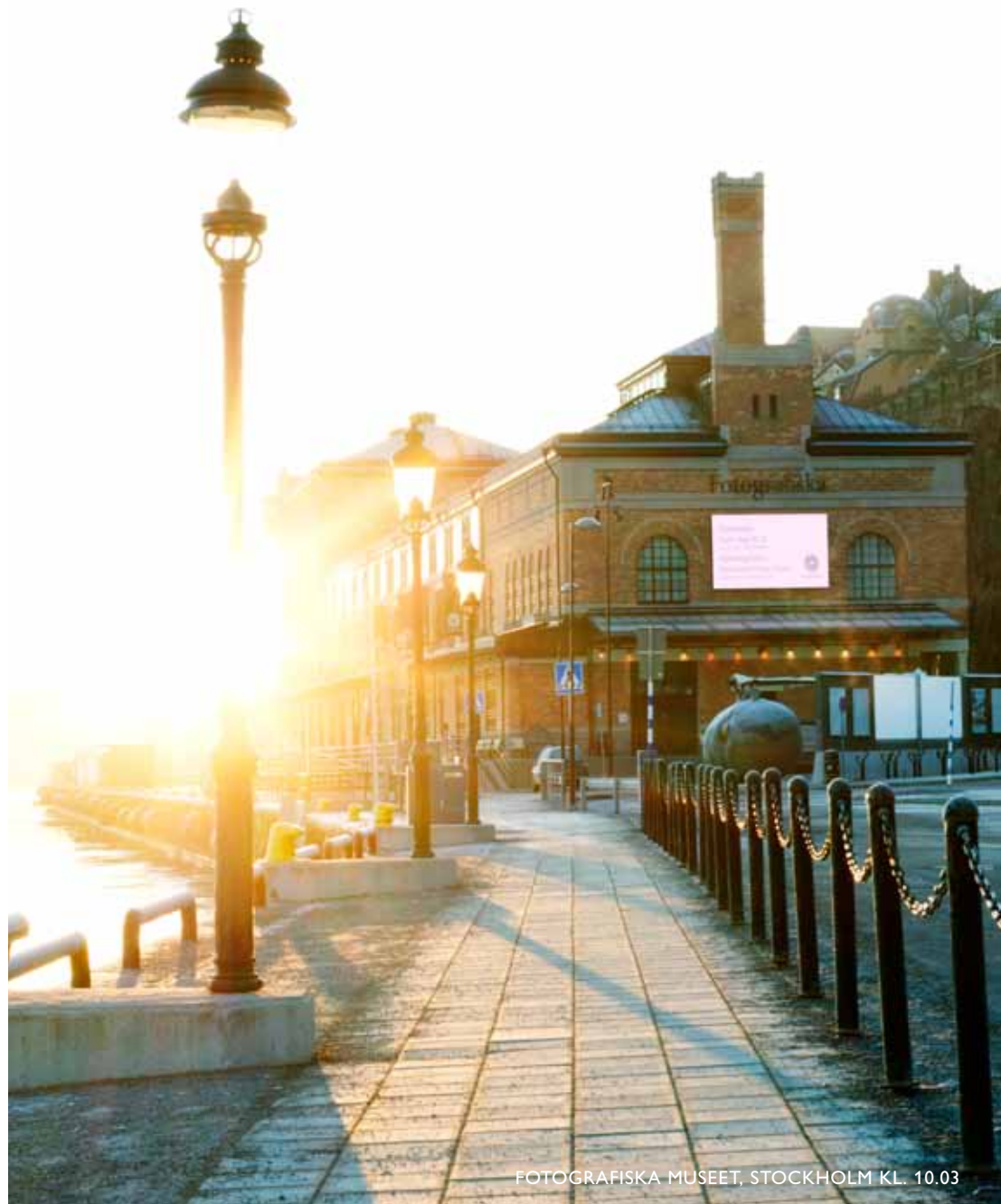
ÅTERGÄRDER GENOMFÖRDA 2011 INOM RAMEN FÖR STIMULANS FÖR STOCKHOLM

Åtgärder	Utfall 2011 i mnkr	% Andel
Nyproduktion	950	29%
Trygghetsskapande åtgärder	299	9%
Energieffektiviserande åtgärder	911	28%
Upprustning-standardhöjande åtgärder	1 015	31%
Övrigt	72	2%
Totalt	3 247	100%

der i skolor framför allt utanför innerstaden. T ex har ca 350 toaletter kunnat renoveras som en särskild satsning. Energieffektiviseringsåtgärder har genomförts på ca 30 skolor. Dessa omfattar bl a byten av gamla innerfönster för att minska värmeförlusten samt ersättning av gammal belysning med modern energieffektiv belysningsarmatur, styrd av dagsljussensorer och närvarosensorer. Vidare har bolaget gjort nyinstallationer eller upprustning av bergvärmepumpar, fjärrvärmedragning och luftvärmepumpar samt byggt om ventilation till modern och effektiv värmeåtervinning. I ytterligare fem fastigheter har energieffektiviseringen skett genom byte av gamla undercentraler.

Äldreboenden

Färre äldre gör att det i dagsläget finns ett överskott av vård- och omsorgsboendeplatser. Micasa Fastigheter ser löpande över användningen av fastigheterna och arbetar tillsammans med stadens nämnder för att konvertera sådana boenden som inte längre efterfrågas till t ex ungdoms- och studentbostäder. Bolaget har under året byggt om och omvandlat fyra fastigheter till trygghetsboende: Skärholmen, Väduren, Fästmannsöfan och Långbroberg. Därtill har arbetet med att åtgärda det eftersatta underhållet inom ramen för Äldrelyftet varit prioriterat. Bolagets arbete med att minska energiförbrukningen har varit mycket framgångsrikt. I de 34 fastigheter som energiprojektet omfattat har antalet kWh reducerats med ca 30 procent. Totalt har bolaget uppnått en energibesparing på närmare 15 procent. Bolaget avser att inrätta ett energiledningssystem för att ytterligare minska förbrukningen av el och värme. Micasa Fastigheter har under året använt en ny modell för upphandling av fastighetsskötsel, där ett



FOTOGRAFISKA MUSEET, STOCKHOLM KL. 10.03



fast pris tillämpas tillsammans med enbart kvalitativa utvärderingskrav. Syftet har varit att skapa förutsättningar för en bättre kostnadskontroll och ett större fokus på kundnöjdheten, vilket också visat sig i mätningarna för 2011.

Hamn

Arbetet med planering och förberedelsearbete inför utbyggnad av Värtapiren pågår. Ombyggnaden av hamnen kommer att möjliggöra utbyggnad av bostäder och lokaler på det ursprungliga hamnområdet. Ombyggnaden sker i tre etapper och beräknas ta cirka fem år.

En utdragen miljöprövning har försenat hamnprojekten Norvik och Värtapiren.

Stockholms Hamn har under året avslutat renoveringen av Stora Tullhuset där Fotografiska Muséet huserar och fastigheten har dessutom fått miljömärkningen ”Green Building”. Certifieringen innebär att huset har en effektiv energianvändning. Det har blivit en av Stockholms största besöksattraktioner med över 300 000 besökare under 2011. Under året har även arbetet med renoveringen av Strömkajen fortsatt. Planering av en modernisering av hamnen i Kapellskär har pågått under en

längre tid. Ställningstagande till utbyggnaden av Kapellskär förväntas tas under 2012.

Parkering

Under 2011 har en idéprojektkatalog tagits fram i samarbete mellan Stockholm Parkering och stadens tekniska nämnder. Katalogen omfattar ett 25-tal projektidéer om nya garage och har antagits av kommunfullmäktige. Beräknad investeringsvolym, om samtliga projekt realiserar, uppgår till över 2 miljarder kronor. Syftet är att avlasta gatunätet från parkerade bilar och att verka för en god stadsmiljö. I oktober 2011 öppnade ett nytt garage, Högalidsgaraget, där fokus ligger på klimatsmarta lösningar och laddstationer för elbilar på samtliga bilplatser. Försöket med kostnadsfri parkering med SL-kort på sju infartsparkeringar blev under hösten 2011 permanent. Under försöksperioden ökade beläggningen från ca 50 till 80 procent på parkeringarna.

Infrastruktur

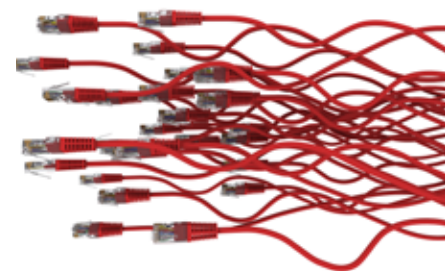
Under 2011 har Stokabs utbyggnad av det passiva fibernätet fortsatt och ytterligare 115 000 anslutningar har genomförts under året. Fortsatt utbyggnad i ytterstaden under 2012 innebär att närmare 90 procent av Stockholms hushåll

kommer att ha möjlighet att ansluta sig till Stokabs operatörsneutrala fibernät.

För att möta stadens expansion, investerar Stockholm Vatten i utökad ledningsnät för vatten och avlopp. Vid exploateringsområdet Hagastaden innebär Stockholm Vattens arbete såväl att flytta befintliga ledningar som att lägga nya. Ett helt nytt dagvattensystem byggs för att leda vattnet via lokala reningsanläggningar och sedan ut i Brunnsviken. Hagastaden är ett av de största exploateringsprojekten som Stockholm Vatten arbetar med. Även kapaciteten på verken ses över för att kunna tillgodose morgondagens behov. Henriksdals avloppsreningsverk har de senaste åren genomgått en stor ombyggnation där all luktstörande verksamhet har byggts in i berget och tung trafik letts om. Ombyggnaden möjliggör byggandet av 3 000 nya bostäder i området kring Henriksdalsberget. Verket har även fått ökad kapacitet för produktion av biogas.

Under året har även Kranvattnets 150-års jubileum uppmärksammats på olika sätt.

År 1861 invigdes Stockholms och Sveriges första vattenverk. Tillgången till rent vatten var något som förändrade stockholmarnas livssituation radikalt.



Utbyggt nät: Under 2011 har Stokabs utbyggnad av det passiva fibernätet fortsatt och ytterligare 115 000 anslutningar har genomförts under året

FASTIGHETSBESTÅNDET 2011

Användning	Area (m ²)	Antal lgh/lok (st)	Bokfört värde (mnkr)	Verkligt värde* (mnkr)	Hyesintäkter 2011 (mnkr)
Bostäder	5 185 888	83 683	38 578	86 971	5 586
Lokaler	4 734 289	8 339	10 664	20 442	2 611
Butiker	259 854	1 762	1 399	3 703	269
Övrigt	270 242	2 031	2 656	7 803	266
Garage/bilplatser	125 421	4 116	536	0	192
Totalt	10 575 694	99 931	52 833	118 920	8 924

* Normalt marknadsvärde



BRUTTOINVESTERINGAR 2011

mnkr	Finansiella anlägg.	Pågående anlägg.	Maskiner och inv.	Byggnader	Mark	Summa 2011
Moderbolaget						
Stockholms Stadshus AB						0
Dotterbolagen						
AB Svenska Bostäder 1)		1 708	13	2	296	2 018
AB Familjebostäder		1 146	4	99		1 249
AB Stockholmshem		947	1	576	70	1 594
Stockholms Stads Bostadsförmedling AB						0
Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)		468		2		470
Micasa Fastigheter i Stockholm AB 2)		447	1	7		455
S:t Erik Markutveckling AB				471	1	472
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (SGA Fastigheter)		1 037				1 037
Stockholm Vatten AB		551				551
Stockholm Hamn AB		301	5			306
AB Stokab		500	1			501
Stockholm Stads Parkering AB		26	4	29		59
Stockholms Stadsteater AB			6			6
Stockholm Business Region AB						0
S:t Erik Försäkrings AB						0
S:t Erik Livförsäkring AB						0
Koncernjusteringar, netto		-45		-106		-151
Investeringar totalt	0	7 085	35	1 051	366	8 567

1) Tillkommer 629 mnkr i kostnadsförda investeringar för AB Svenska Bostäder

2) Tillkommer 121 mnkr i kostnadsförda investeringar för Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Kommentarer till Bruttoinvesteringar

Koncernens bolag har även under 2011 genomfört ett ambitiöst investeringsprogram.

Den totala investeringsvolymen uppgår till 8,6 miljarder kronor, vilket understiger budgeten med drygt 1 miljard kronor. Det beror främst på Familjebostäder som redovisar stora forskjutningar i nyproduktionsprojekt och en lägre takt i ombyggnadsprojekt med närmare 800 mnkr. Skolfastigheter i Stockholms (SISAB) investeringsvolym är lägre än budget, beroende på en viss återhållsamhet från beställande nämnder när det

gäller ny- och ombyggnadsprojekt.

Stimulans för Stockholm utgör en betydande del av bolagskoncernens investeringar, 2 175 mnkr. Projekten avser framförallt nyproduktion och underhållsåtgärder i miljonprogramsområden. SISAB har under året tidigare lagt projekt som ger bättre inomhusmiljö. Under året har dessutom 350 toaletter i stadens skolor renoverats och upprustats och ventilationsförbättringar har genomförts i flera skolor.

Bostadsbolagen har fortsatt fokus på nyproduktion av bostäder,

underhållsinsatser och energieffektiviseringsprojekt. Ett av de större nybyggnadsprojekt som färdigställts är Familjebostäderna Lusten och Vålgången på Västra Kungsholmen.

Micasa Fastigheter har under året byggt om fyra fastigheter till trygghetsboende - Väduren, Skärholmen, Fästmansoffan och Långbroberg. Arbetet med att åtgärda det eftersatta underhållet inom ramen för Äldrelyftet har fortsatt, sammantaget har 36 fastigheter åtgärdats.

Det största enskilda projektet

under året svarar SGA Fastigheter för, med nybyggnationen av Stockholmsarenan, ca 1 040 mnkr.

Under året har även en del bolag förvärvat fastigheter. S:t Erik Markutveckling har under året efter beslut i kommunfullmäktige köpt flera fastigheter i Slakhusområdet. Svenska Bostäder har förvärvat f d S:t Görans gymnasium för att tillföra staden ytterligare studentbostäder. Familjebostäder har förvärvat Farsta sjukhem från Micasa Fastigheter. Fastigheten kommer i ett första skede att nyttjas för studentlägenheter.



Satsningar på en hållbart växande stad

Stadens "Vision Stockholm 2030" är den långsiktiga visionen om hur stadens ska utvecklas. Den redovisar stadens långsiktiga mål, vilka utmaningar staden står inför samt strategier för en långsiktig och hållbar utveckling. Det system man utvecklat inom staden för styrning och uppföljning av verksamhet och ekonomi benämns ILS (integrerat system för ledning). I kommunfullmäktiges budget fastställs inriktningsmål, mål för verksamhetsområdet, indikatorer och aktiviteter. Indikatorerna mäter måluppfyllelsen 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 – beslutats för staden:

- Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig 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 2011. En fullständig redovisning av bolagens måluppfyllelse återfinns i det webbaserade verktyget ILS-webb, vilket man kan nå via Stockholms Stadshus AB:s hemsida (www.stadshusab.se).

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

Konjunkturen är fortsatt stark i Stockholm, men det finns tecken på dämpning. Under 2011 har Stockholms tillväxt varit stadig trots oron i omvärlden.

Den höga andelen företagande fortsätter i Stockholms län och

årstakten når historiskt höga 24 700 nyregistrerade företag i länet, varav 14 300 i staden, samtidigt som företagskonkurserna minskade med 13 procent i länet.

På arbetsmarknaden ökade antalet sysselsatta invånare med 28 200 personer eller drygt 3 procent i länet, där handel, vård och omsorg samt information och kommunikation svarade för de största ökningarna. Länets befolkning ökade med cirka 38 000 invånare, jämfört med 35 000 invånare år 2010.

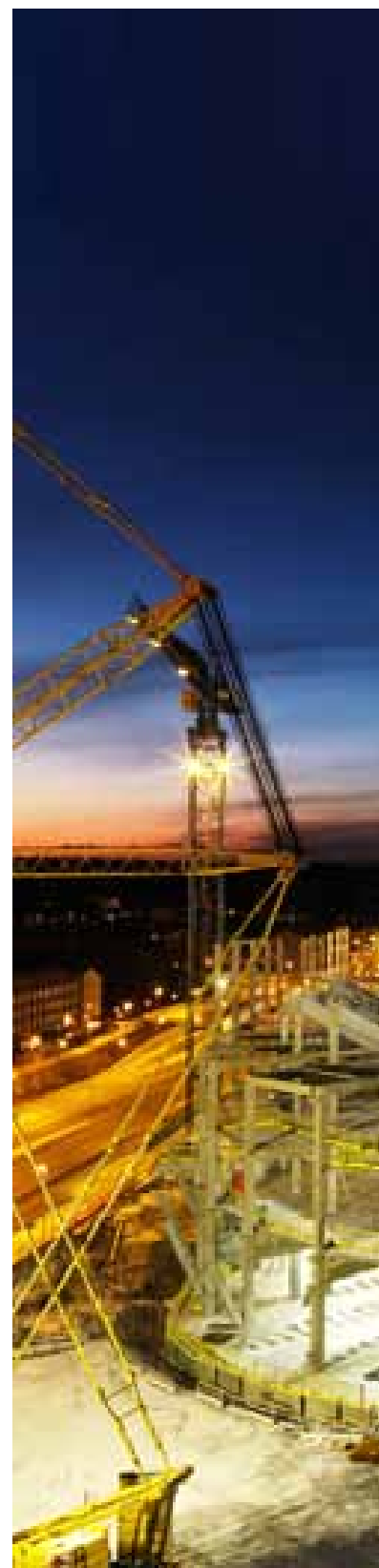
Stockholms besöksnäring fortsätter att växa. Under november gjordes närmare 10 procent fler kommersiella övernattningar än under november 2010. Detta indikerar att vi under 2011 har haft ca 10,5 miljoner bäddnätter i Stockholms län.

Stockholm är en växande storstad och ett av stadens mål är att 20 000 nya lägenheter skall byggas av privata och kommunala aktörer under mandatperioden 2010–2014. Stadens tre bostadsbolag har i uppdrag att bidra med ca 1 500 lägenheter per år. Under 2011 har bolagen påbörjat ca 1 200 lägenheter, vilket på grund av förskjut-

ningar i planprocesser är något lägre än målsättningen. Sedan 2006 har bolagen tillsammans påbörjat ca 7 500 lägenheter.

Genom Stimulans för Stockholm kunde under 2011 upprustningsåtgärder och nyproduktion för cirka 3,2 miljarder kronor tidigareläggas. I detta ingår även åtgärder för energieffektivisering, ökad boendetrygghet, upprustning av boenden för äldre och funktionshindrade, skolor och förskolor. Dessa åtgärder har omfattat ca 35 000 bostäder/vårdplatser och ett 30-tal skolor.

Samtliga fastighetsbolag genomför omfattande energieffektiviseringsåtgärder, med en bedömd energibesparing på över 30 procent. Enligt beslut i kommunfullmäktige har ett antal utvalda miljonprogramsområden, som exempelvis Järva, Skärholmen, Bredäng och Farsta, rustats med en tydlig miljöprofil. 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. I samtliga fastighetsbolag pågår ett intensivt energieffektiviseringsarbete.





STOCKHOLMSARENAN, STOCKHOLM KL. 09.44





KLACKVÄGEN 7–15, HÄGERSTEN KL. 09.51

Stockholm Parkering Q-märkte under 2011 ytterligare tio parkeringsgarage, som nu bedöms som trygga och säkra.

Under 2011 slog passagerartrafiken inom Stockholms Hamnar återigen rekord med över 12 miljoner resenärer till och från hamnarna i Stockholm. Stadsteatern tog tillsammans med Parkteatern emot 520 000 besökare, varav mer än 20 procent var barn eller ungdomar. Stadsteaterns beläggning var fortsatt hög, 86 procent.

Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

I kommunfullmäktiges övergripande mål ingår uppdraget att erbjuda hyresgäster möjlighet att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. En prioriterad uppgift har varit att skapa en balans mellan olika boendeformer. Det innebär att stadens bostadsbolag ska bidra till en spridning av ägandet genom erbjudande till sina hyresgäster i ett antal stadsdelar, med möjlighet att förvärva fastigheterna för ombildning till bostadsrätt. De ombild-

ningar som genomförts de senaste fem åren har medfört ett spritt ägande och mer blandade upplåtelseformer i flera stadsdelar. Åtgärden har varit framgångsrik och intresseanmälningar till innerstaden och vissa ytterstadsområden stoppades därför i slutet av 2008. Sedan början av 2011 begränsades erbjudandet ytterligare men fortfarande har bostadsbolagens hyresgäster i ett 20-tal områden möjlighet att lämna intresseanmälan. Under 2011 har 1 640 lägenheter, varav ca 1 450 i ytterstaden, sålts till bostadsrättsföreningar.

Stockholms Bostadsförmedling har under året förmedlat drygt 10 200 lägenheter varav ca 1 800 i nyproduktion, vilket är det högsta antalet någonsin. Under året förmedlades ca 800 studentlägenheter, ca 560 ungdomsbostäder och de första 72 lägenheterna i trygghetsboenden, vilket för alla tre kategorierna överträffar målsättningarna. Målet att förmedla försöks- och träningslägenheter under 2011 överträffades, då totalt 307 sådana lägenheter förmedlades.

Andelen barn eller ungdomar som besökte Stadsteatern eller Parkteatern under 2011.



Micasa Fastigheter fortsatte sitt arbete med att öka tillgänglighet och trygghet i stadens vård- och omsorgsboenden med om- och tillbyggnation. Satsningarna Äldrelyftet och Stimulans för Stockholm har påskyndat utvecklingen. Under året har fyra fastigheter byggts om till trygghetsboendestandard; Skärholmen, Väduren, Fästmansoffan och Långbroberg.

Under 2011 har Stokabs utbyggnad av det passiva fibernätet fortsatt, främst i innerstaden. Den utbyggnad avslutades vid årsskiftet 2011/2012. Under 2011 påbörjades motsvarande utbyggnad i ytterstaden. Totalt har ytterligare 115 000 anslutningar genomförts under 2011. Det innebär att närmare 90 procent av Stockholms hushåll vid utgången av 2012 kommer att ha möjlighet att ansluta sig till Stokabs operatörsneutrala fibernät.

SISAB är på väg att klara målet 100 procent godkända OVK, funktionskontrollerade ventilationssystem. Det som kvarstår avser i huvudsak anläggningar i lokaler som är under ombyggnad eller vakanta.

Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Stadens fastighetsbolag arbetar kontinuerligt för att minska drift- och underhållskostnaderna i fastighetsbestånden. Under året har Stockholm Parkering fortsatt övertagandet av parkeringsanläggningar från stadens övriga bolag och nämnder för att samordna och effektivisera driften och utvecklingen av stadens parkeringar.

Samtliga bolag arbetar för att minska sina administrativa kostnader och flertalet bolag överträffar sin målsättning för minskande andel administrativa kostnader.

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

Medarbetarna bidrar till ett Stockholm i världsklass

För att stadens bolag ska kunna leverera service och tjänster av hög kvalitet är medarbetarnas kompetens avgörande. Bolagen arbetar därför kontinuerligt med kompetenshöjande åtgärder och arbetsmiljöfrågor – något som bland annat resulterat i att sjukfrånvaron ligger kvar på en låg nivå.

Medelantalet årsarbetare, enligt avtalad tid, var inom koncernen under året 2 454 (2 498). Mätt som faktiskt arbetad tid var medelantalet årsarbetare 2 235 (2 315). Se faktaruta med definitioner till höger.

Antal anställda omräknat i antal månadsavlönade var per 31 december 2011 totalt 2 438 (2 553) inom koncernen Stockholms Stadshus AB.

En majoritet, cirka 60 procent, av de anställda per 31 december 2011 är män. Närmare 90 procent av de anställda inom bolagskoncernen är tillsvidareanställda, vilket alltså innebär att ca 10 procent är visstidsanställda. Utöver dessa arbetar också ett antal personer på timbasis inom koncernen. Deras arbetade tid motsvarar ytterligare 120 helårsarbeten under helåret 2011.

Åldersstrukturen bland de tillsvidareanställda är jämförbar med den som gäller för de tillsvidareanställda hos Stockholms stad. Som framgår av figuren till höger är närmare hälften av de anställda inom koncernen över 50 år, men detta skiljer sig åt mellan bolagen. Kvinnorna är något yngre än männen, närmare 30 procent är yngre än 40 år vilket är drygt 10 procentenheter fler än motsvarande siffra för männen.

Flera av stadens bolag erbjuder praktikplatser och anställer feriearbetande ungdomar. Detta gäller bland annat bostadsbolagen, där ungdomar hjälpt till med exempelvis yttre skötsel. Att

ta emot praktikanter är också i vissa fall en medveten strategi för att förbereda sig inför kommande generationsväxlingar.

Hur arbetstiden fördelas

Arbetad tid av den totala avtalade tiden är exakt den samma som förra året; 82 procent. Föräldraleidigheten har minskat med ca 0,5 procent, där kvinnorna stod för den största delen av minskningen; dryga 1 procent av den totala arbetstiden. Kvinnorna ökade den övriga ledigheten med 1 procent, som totalt för båda könen ökade med ca 0,5 procent. Andelen semester låg kvar på samma nivå som förra året.

Den totala sjukfrånvaron är fortfarande mycket låg och oförändrad från föregående år; 3,3 procent. Både kvinnor och män har minskat sin sjukfrånvaro marginellt. Många av bolagen arbetar aktivt bland annat genom

aktiviteter som friskvårdsbidrag, friskvårdstimme och hälsoprofiler för att minska stressen på arbetsplatsen och att hålla sjukfrånvaron låg. Sjukfrånvaron är störst de första 2 veckorna och långtids-sjukfrånvaron mer än 60 dagar har minskat från 29 procent till 27 procent. Sjukfrånvaron för hela kommunkoncernen, det vill säga både Stockholms stads nämnder och bolag, är totalt 5,2 procent.

Bolagen har under 2011 fortsatt att satsa på kompetensutveckling för både chefer och medarbetare. Kompetensutvecklingen har bestått bland annat av ledarskapskurser, kundrelaterad utbildning och seminarier med externa föreläsare. Dessutom har bolagen rekryterat tre nya kvinnliga VD:ar under 2011.

Under våren 2011 genomförde koncernledningen tillsammans med bl a PWC en omfattande styrelseutbildning riktad till samt-

liga ledamöter, suppleanter samt lekmannarevisorer i stadens bolagsstyrelser. Utbildningsinsatsen genomfördes med rekorddeltagande; ca 150 personer deltog under två halvdagar.

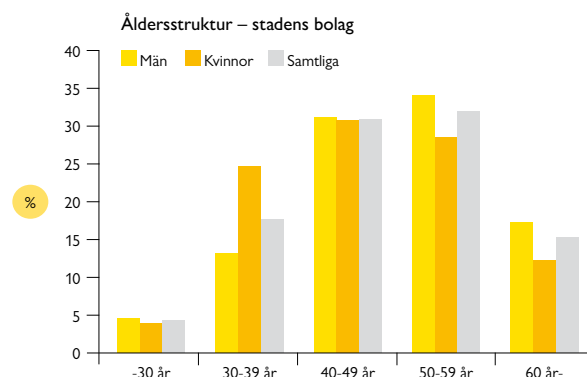
Årsarbetare och antal anställda

Personalstatistik innehåller många olika begrepp och mått.

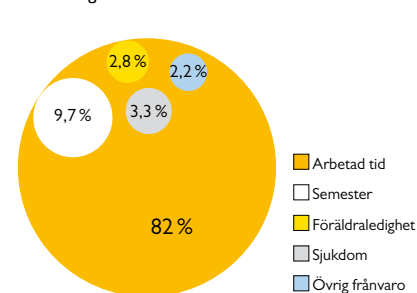
Årsarbetare innebär att man för tillsvidareanställda och visstidsanställda summerar ihop de två gruppernas sysselsättningsgrad. Exempelvis blir två visstidsanställda (deltidsanställda) på 50 procent en årsarbetare. Sysselsättningsgraden kan sedan baseras på den "avtalade" eller den "faktiskt arbetade" tiden. Vidare uttrycker "medeltalet årsarbetare" ett genomsnitt under året.

De olika måtten på årsarbetare ("avtalad tid" och "faktiskt arbetad tid") kompletterar varandra då de fångar två olika aspekter; den avtalade tiden inbegriper exempelvis sjukskrivna och föräldraledda och visar på de årsarbetare som bolagen har arbetsgivaransvar för. Faktiskt arbetad tid visar däremot hur många årsarbetare som är i tjänst.

Inom koncernen används måttet "antal anställda", vilket dock kan mätas på flera olika sätt; som "antal" eller som "årsarbetare".



Fördelning av arbetstid



Lusten & Vålgången

Hornsbergs Strand ligger intill Ulvsundasjön på västra Kungsholmen, mellan stadsdelarna Kristineberg och Stadshagen. Just nu pågår här ett av stadens största omvandlingsprojekt. En stadsdel som till stor del varit industriområde ska på några få år bli en blandad bebyggelse med bostäder, arbetsplatser och service. Höghuset Lusten är områdets verkliga landmärke och med sina 24 våningar med milsvid utsikt över Stockholm och Mälaren är det Stockholms högsta nyproducerade hyreshus. De nybyggda kvarteren har en tydlig innerstadskarakter med skyddade, bilfria gårdar och modern arkitektur.



Lusten och Vålgången: Här uppför Familjebostäder 329 nya hyresrätter i kvarteren Lusten och Vålgången. Invigningen skedde i slutet av september 2011 och projektet kommer att vara helt färdigställt i början av 2012, vilket är kortare tid än planerat.



Ett strandnära boende med utsikt över stad och vatten, längs Lindhagensgatan ligger kvarteren Lusten och Vålgången. Tillsammans bildar huskropparna en ny och spännande silhuett på Kungsholmens västra del.



I fritt sydvästläge med stora ljusinsläpp ligger husen Lusten och Vålgången. Närmast vattnet ligger den höga delen av Lusten, med sina 24 våningar och totalt 82 hyresrätter. Lägenheterna har 2–5 rum.

I den lägre delen av Lusten och i grannhuset Vålgången finns 121 respektive 123 hyresrätter. Husen är 7–9 våningar höga och lägenheterna har 1–5 rum och kök. Den första bostadsvåningen ligger minst 2 meter ovan gatunivå. Mot gården är den däremot i marknivå och lägenheter här har egen uteplats eller balkong. Gården har stora gräsytor, planteringar, bänkar och plats för lek.





Ägarstyrning – koncernen Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB är sedan 1991 moderbolag i en koncern som består av 16 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.

I Rådssalen i Stockholms stadshus fattar de 101 folkvalda ledamöterna i kommunfullmäktige (KF) beslut som berör alla som bor i Stockholms stad. Ledamöterna utses vart fjärde år då val till riksdag, landsting och kommun hålls. Det parti som får flest röster får flest representanter i fullmäktige och har på så sätt större chans att påverka besluten som tas där. En representant i KF innebär ett mandat. För att få majoritet i fullmäk-

tige krävs 51 mandat. Majoriteten består av Moderaterna, Folkpartiet, Centerpartiet och Kristdemokraterna. Övriga partier i KF sitter i opposition och har oftast en annan åsikt än majoriteten. Oppositionen består av Socialdemokraterna, Miljöpartiet och Vänsterpartiet. KF fastställer mål och riktlinjer för Stockholms stads verksamheter. Ungefär var tredje måndag sammanträder KF, under ledning av presidiet, och mötena är öppna för alla.

KF i Stockholms stad 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, förutom i de fall lagstiftningen anger andra former eller 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. Kommunstyrelsen som, enligt § 6:1 kommunallagen, har uppsiktsplikt över bolagen, utser ombud till årsstämman för moderbolaget Stockholms Stadshus AB. Koncernstyrelsen, styrelsen i Stockholms Stadshus AB, utser årligen ombud till såväl ordinarie årsstämmor som extra bolagsstämmor i dotterbolagen. Ägardirektiven för bolagen fastställs av KF 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 samt svara för övergripande utveckling, strategisk planering och löpande översyn av koncernen. Stockholms Stadshus AB ska även utöva ekonomisk kontroll och följa upp bolagens verksamheter samt utveckla effektivare styrformer och samspel mellan ägare, koncernledning och dotterbolag. Koncernens bolag revideras av dels auktoriserade revisorer, dels lekmannarevisorer som är utsedda av KF. Koncernens bolag finns angivna

i not 14 och mer fakta om koncernen finns i inledningen och på sidan 28.

Anställda vid moderbolaget

I moderbolaget finns 6 anställda som svarar för koncernövergripande frågor och för att ägardirektiv verkställs samt för 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.



Längst fram, från vänster: VD Irene Svenonius, koncerncontroller Susanna Höglund, ekonomidirektör Inger Johansson Kjaerboe, Längst bak, från vänster: Sara Feinberg, administrativ direktör (fr o m 1 februari 2012), vice VD Per Blomstrand, Lena-Maria Karlsson, administrativ sekreterare (fr o m 1 feb 2012), koncerncontroller Andreas Jaeger, administrativ direktör Joachim Quiding (arbetar fr o m 1 februari 2012 på SISAB).



RESULTAT PER BOLAG

Resultat efter finansiella poster (mnkr)	2011	2010	2009	2008	2007
Moderbolaget					
STOCKHOLMS STADSHUS AB	316	402	447	497	338
Realisationsvinster	25	–	–	1 228	5 696
Varav utdelning från dotterbolag	123	31	37	39	99
Dotterbolagen					
AB SVENSKA BOSTÄDER (K)	318	217	125	-67	-432
Stimulans för Stockholm	-445	-360	-250	–	–
Realisationsvinster	480	3 891	4 231	2 866	666
AB FAMILJEBOSTÄDER (K)	195	101	144	133	121
Stimulans för Stockholm	-198	-174	-189	–	–
Realisationsvinster	534	2 138	2 082	1 032	143
AB STOCKHOLMSHEM (K)	216	124	204	177	165
Stimulans för Stockholm	-199	-194	-257	–	–
Realisationsvinster	203	1 657	2 171	2 610	279
STOCKHOLMS STADS BOSTADSFÖRMEDLING AB	9	12	23	18	13
SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AB	-10	-18	-7	-6	-9
Stimulans för Stockholm	-140	-80	-40	–	–
Realisationsvinster	–	11	–	–	–
MICASA FASTIGHETER I STOCKHOLM AB	-67	-74	-34	-61	46
Stimulans för Stockholm	-70	-200	-85	–	–
Realisationsvinster	–	–	–	41	–
S:T ERIK MARKUTVECKLING AB (K)	10	8	8	-1	-22
STOCKOLM GLOBE ARENA FASTIGHETER AB (K)	-84	-64	-74	-53	-68
STOCKHOLM VATTEN AB (K)	-41	-20	64	-47	-83
Realisationsvinster	–	45	–	–	–
STOCKHOLMS HAMN AB (K)	107	71	36	43	80
AB STOKAB (K)	171	168	149	143	94
STOCKHOLMS STADS PARKERINGS AB	28	31	33	33	45
Stimulans för Stockholm	-20	-19	-14	–	–
STOCKHOLMS STADSTEATER AB	-219	-215	-210	-213	-203
STOCKHOLM BUSINESS REGION AB (K)	0	1	1	1	0
S:T ERIK FÖRSÄKRINGS AB	33	21	21	7	1
S:T ERIK LIVFÖRSÄKRING AB	-166	54	286	-54	114
STOCKHOLMS STADS UTREDNINGS- OCH STATISTIKKONTOR**	–	6	3	9	–
Koncernjusteringar, netto	-185	-324	-224	-413	-205
Koncernen	923	7 217	8 644	7 923	6 779
varav realisationsvinster	1 185	7 492	8 329	7 461	6 710
varav Stimulans för Stockholm	-1 072	-1 026	-835	–	–
Resultat exkl. realisationsvinster	-263	-275	315	462	69

Notering: Dotterbolag med beteckningen (K) har egna underkoncerner
 ** Bolaget såldes 2011-06-01

Kommentarer till resultat per bolag

Koncernen Stockholms Stadshus AB har under senare år redovisat en stark resultatutveckling. En bidragande faktor är att alltsedan år 2007 ingår betydande realisationsvinster som genererats av försäljningar av anläggningstillgångar. Årets resultat, efter finansnetto, uppgår till 923 mnkr. Det är framförallt bostadsbolagens försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningarna som svarar för årets realisationsvinster, vilka uppgår till ca 1 185 mnkr. Under året har även dotterbolaget Stockholms **Utrednings- och Statistikkontor AB (USK)** sålts till SWECO Eurofuture AB. I jämförelse med tidigare år är årets realisationsvinster lägre. Det är en effekt av färre sålda fastigheter under året.

Bolagens resultat, exklusive realisationsvinsterna, uppgår till -263 mnkr. Det negativa resultatet förklaras av att flera av koncernens bolag fått i uppdrag av kommunfullmäktige att under en femårsperiod genomföra åtgärder inom Stimulans för Stockholm, se

sid 14. Stimulansåtgärderna särredovisas i resultatsammanställningen för berörda bolag. I koncernens resultaträkning för 2011 uppgår kostnadsförda åtgärder till sammanlagt 1 072 mnkr för Stimulans för Stockholm. Bolagen har genomfört energieffektiviseringsprojekt och **Skolfastigheter i Stockholm AB:s (SISAB)** åtgärder har präglats av extra satsningar på inomhusmiljön i ett antal skolor.

Ytterstaden har varit fokus för de betydande underhållsinsatser som genomförts genom Järvalyftet samt av bostadsbolagen i miljonprogramområden så som Skärholmen, Farsta och Hässelby/Vällingby.

Flertalet bolag har, exklusive jämförelsestörande poster såsom realisationsvinster och Stimulans för Stockholm, förbättrat resultatet i jämförelse med föregående år. **Stockholms Hamn** redovisar ökade hyresintäkter och hamnavgifter samt lägre räntekostnader. Bostadsbolagens underliggande resultat är bättre än föregående år

bl.a. beroende på effekter av genomförda energisparåtgärder och den milda vintern i slutet på året.

Stockholm Vatten redovisar ett negativt resultat om -41 mnkr. Det är ökade kostnader för råvaror, projekt och avskrivningar som påverkat resultatet negativt.

S:t Erik Livförsäkring redovisar ett resultat om -166 mnkr. Det negativa resultatet beror i huvudsak på utvecklingen av räntenivåerna tillsammans med vikande kurser på världens aktiemarknader under året. Bolagets tillgångar som huvudsakligen består av realränteobligationer ökade mindre i värde än bolagets samlade pensionsavsättning som värderas efter den nominella räntan. I moderbolaget **Stockholms Stadshus AB:s** resultat ingår utdelning från dotterbolagen med 123 mnkr. Eftersom utdelningen är en internpost inom koncernen elimineras den under koncernjusteringar. Resterande koncernjusteringar avser avskrivningar på övervärden i koncernen.



KONCERNEN I SAMMANDRAG

Finansiella nyckeltal (mnkr om ej annat anges)	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelseintäkter	12 079	12 158	13 291	12 914	12 634
Resultat efter finansiella poster	923	7 217	8 644	7 923	6 779
Skatt enligt resultaträkningen	278	2 008	2 052	-1 743	-297
Årets resultat	642	5 206	6 589	6 172	6 482
Avkastning på totalt kapital %	2,6	11,8	14,6	14,4	12,2
Avkastning på sysselsatt kapital %	5,8	28,9	29,5	27,2	20,8
Avkastning på eget kapital %	1,5	12,1	16,3	17,0	17,5
Räntetäckningsgrad	1,9	7,9	8,0	6,2	5,6
Vinstmarginal %	7,6	59,4	65,0	61,4	53,7
Antal anställda	2 454	2 498	2 533	2 568	2 823
Bruttoinvesteringar	8 567	8 022	8 503	8 193	8 610
Anläggningstillgångar	74 945	69 454	67 247	63 796	62 864
Omsättningstillgångar	2 223	1 725	2 201	2 247	2 508
Minoritetsintresse	21	20	15	13	5
Eget kapital	46 936	46 294	42 012	36 348	30 877
Ej räntebärande skulder	9 119	8 771	8 283	8 748	7 536
Räntebärande skulder (brutto)	33 362	28 563	32 377	34 713	39 700
Balansomslutning	77 168	71 179	69 448	66 043	65 372
Soliditet %	60,9	65,1	60,5	55,1	47,2
Skuldsättningsgrad	0,7	0,6	0,8	1,0	1,3

Definition av nyckeltal

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader 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 viss-tidsanställdas sysselsättningsgrad

summeras ihop. Avtalad tid inbegriper till exempel sjukskrivna och föräldralediga och visar på de årsarbetare som man har arbetsgivaransvar för.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen, enligt koncernbalansräkningen. I eget kapital ingår kapitalandelen av obeskattade reserver.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Kommentarer till Koncernen i sammandrag

Koncernen Stockholm

Stadshus AB redovisar en omsättning på 12 079 mnkr. Det är något lägre än föregående år och är bl.a. hänförligt till SISAB. Avvikelsen är en effekt av färre beställningar från utbildnings- och stadsdelsnämnderna

Resultat efter finansnetto för koncernen uppgår till 923 mnkr.

Årets resultat, efter skatt och minoritetsintressen, uppgår till 642 mnkr. Genom att bostadsbolagens har sålt färre fastigheter

under året är bolagskoncernens resultat betydligt lägre än tidigare år. Det har i sin tur medfört lägre skattekostnader i årets resultat.

Balansomslutningen uppgår till 77 168 mnkr. Det är framförallt anläggningstillgångar, fastigheter och mark som ökat.

Det egna kapitalet uppgår till 46 936 mnkr och fortsätter därmed att öka med drygt 600 mnkr. Ökningen är en effekt av de försäljningar av anläggningstillgångar som genomförts.

Soliditeten är fortsatt hög och uppgår till 61 %.

Investeringsvolymen är fortsatt hög i koncernen. En bidragande orsak till årets volym är satsningarna inom Stimulans för Stockholm och byggandet av den nya Stockholmsarenan.

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



BOKSLUTSDISPOSITIONER KONCERNEN ÅR 2011

tkr	Lämnade koncern- bidrag	Erhållna koncern- bidrag	Lämnade aktieägar- tillskott	Erhållna aktieägar- tillskott	Utdelning Stadshus AB koncernen	Utdelning Stockholms Stad
Moderbolaget						
Stockholm Stadshus AB	-334 906				-900 000	900 000
Dotterbolagen						
Svenska Bostäder 1)	-74 173				-22 705	
Familjebostäder 1)	-24 675				-1 964	
Stockholmshem 1)	-32 889				-2 249	
Bostadsförmedlingen	-8 300					
Skolfastigheter i Stockholm AB		138 000				
Micasa Fastigheter 1)		131 737				
S:t Erik Markutveckling	-10 873					
Stockholm Globe Arena Fastigheter		82 600				
Stockholm Vatten						
Stockholms Hamnar	-50 000					
AB Stokab					-18 000	
Stockholm Parkering	-9 200					
Stadsteatern		220 000				
Stockholm Business Region						
S:t Erik Försäkring AB	-27 321					
S:t Erik Livförsäkring						
Övriga bolag						
Koncernjusteringar						
	-572 337	572 337	0	0	-944 918	900 000

1) Koncernbidrag från bostadsbolagen avser Micasa fastigheter

Kommentarer till Bokslutsdispositioner

I bokslutet för 2011 är det samlade resultatet för koncernen positivt men några dotterbolag redovisar negativa resultat. Förlusterna för dessa bolag uppgår till sammanlagt 572 mnkr, vilket täcks via koncernbidrag av tillgängligt resultat från andra bolag i koncernen. AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem lämnar koncernbidrag till Micasa Fastigheter,

enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag § 5:2. Utdelningen från bostadsbolagen uppgår till 22 mnkr enligt § 3 i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Koncernbidragen bokförs i bokslutet för år 2011, till skillnad från utdelningen som redovisas först året efter.

Den budgeterade utdelningen till staden uppgår till 900 mnkr.

Stadens utdelning är preliminär och slutligt beslut om utdelning tar kommunfullmäktige i samband med beslut om tertialrapport 2. Det innebär att staden kan avstå eller begränsa utdelningen om den ekonomiska situationen så medger. Under 2011 tog kommunfullmäktige beslut om att utdelning inte skulle utgå under det aktuella året.

VÅRA DOTTER- BOLAG

Svenska Bostäder

Svenska Bostäder ska erbjuda bra bostäder, god service och trygga bostadsområden. Genom vårt upprustningsprogram och goda förvaltning är vi på väg att nå målen – väl underhållna, energieffektiva fastigheter och Storstockholms nöjdaste kunder.

Svenska Bostäder ska vara en aktiv fastighetsförvaltare. Förvärv och försäljningar ska vara affärsmässiga och bidra till stadsdelarnas utveckling. Fastigheterna ska förädlas med energieffektivisering, långsiktig förvaltning och kundnytta i fokus, samtidigt som de skapar en rimlig värdetillväxt och avkastning. Realisationsvinster från fastighetsförsäljningarna och stadens stimulanspaket bidrar till fortsatt utökad underhållssatsning med energieffektivisering under de närmaste åren.

Bolagets andel av koncernens omsättning

2 534
mnkr

Totalt
12 079 mnkr

Svenska Bostäder har en viktig uppgift att bidra till stadens försörjning av nya hyresrätter. 2011 började företaget bygga 233 nya lägenheter. Ytterligare drygt 700 lägenheter planeras under 2012.

Under året såldes 8 fastigheter med 534 lägenheter till bostadsrättsföreningar. Den sammanlagda köpeskillingen uppgick till 627 mnkr.

Under 2011 beslutades om en bytesaffär med Primula Byggnads AB. Svenska Bostäder sålde 1 052 lägenheter i Bredäng och Kärrtorp och köpte 122 lägenheter i Hammarby Sjöstad. Fastighetsaffären genomförs under januari 2012.

Järvalyftet är en långsiktig satsning för att tillsammans med staden och övriga aktörer skapa en positiv social och ekonomisk utveckling och öka attraktivite-



Upprustning för bättre miljö pågår.

ten och tryggheten i stadsdelarna kring Järvalyftet. Svenska Bostäder är en stor fastighetsägare i området och värnar om den långsiktiga utvecklingen med fokus på hyresgästerna och boendemiljön. Nu pågår en intensiv upprustningsfas med ombyggnad och renovering av gårdar och hus i nära samarbete med hyresgästerna.

Inom Söderortsvisionen hölls dialoger med boende i Fagersjö och Skärholmen. De inkomna synpunkterna och förslagen samlas nu in och bearbetas. Som en del av Svenska Bostäders satsningar i söderort invigdes den blomstrande Skärholmens Perennpark i augusti 2011.

» Genom vårt upprustningsprogram och goda förvaltning är vi på väg mot målet – Storstockholms nöjdaste kunder.

Svenska Bostäder grundades 1944 och äger och förvaltar drygt 28 000 lägenheter, 4 200 lokaler samt fem affärscentra. I vårt bestånd finns allt från studentbostäder till seniorboende. Lokalerna rymmer kontor, butiker, lager, restauranger, daghem, skolor och vårdanläggningar. Genom vårt dotterbolag Stadsholmen förvaltar vi många kulturhistoriskt värdefulla fastigheter i Stockholm.

Pelle Björklund, VD



SB
Svenska Bostäder

NYCKELTAL

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsesintäkter, mnkr	2 534	2 636	3 068	3 361	3 414
Rörelseresultat, mnkr	363	3 782	4 308	3 139	603
Resultat efter finansnetto, mnkr	353	3 748	4 106	2 799	234
Avkastning totalt kapital, %	2,4	25,5	27,5	18,8	3,7
Soliditet, %	82,3	87,9	67,0	43,6	28,8
Räntetäckningsgrad, ggr	27,3	82,6	19,9	8,9	1,6
Balansomslutning, mnkr	15 795	14 588	15 136	16 287	17 301
Bruttoinvesteringar, mnkr	2 018	1 483	1 852	2 554	2 868
Avskrivningar, mnkr	-492	-466	-497	-496	-448
Medelantalet årsarbetare, st	296	362	394	443	431



Familjebostäder

Familjebostäders uppdrag är att utveckla Stockholms bostadsmarknad. Under året flyttade 637 nya hyresgäster in i bl.a. Lindhagen och Kista. I december beslutades om förvärv av kvarteret Perstorp i Sköndal som möjliggör minst 300 nya lägenheter.

Under 2011 påbörjades 196 lägenheter i Hjorthagen och Farsta. En del nyproduktion har på grund av överklagade detaljplaner eller försenade markarbeten skjutits till 2012 vilket innebär att bolaget planerar byggstart av minst 474 lägenheter nästa år.

Stimulans för Stockholm har gynnat områden med stora upp- rustningsbehov. Satsningen har under året omfattat samman- lagt 7 300 lägenheter där mer än hälften av insatserna avser energi- och miljöötgärder. Under året slutfördes stambytesprogram- met vilket innebär att bolagets

hela fastighetsbestånd nu har modern standard. Hela beståndet har försetts med fiberbroadband. Den omfattande trygghets- och säkerhetsupprustningen i form av modernisering av vindar och käl- larutrymmen påbörjades under året. En prioriterad fråga är även att anpassa beståndet till behovet hos en åldrande befolkning.

Familjebostäder verkar för stärkt utveckling i ytterstaden. På Järvafältet och i söderort görs insatser med fokus på trygghet, bättre renhållning och insatser för ungdomar. Boendedialoger har genomförts för att ta tillvara de boendes synpunkter och enga- gemang. Bolaget har initierat en fastighetsägarförening i Rågsved och tar stort ansvar för fastig- hetsägarsamarbetet i Rinkeby och Tensta. Därutöver stödjer Familjebostäder läxhjälp på hög-

stadieskolor och ungdomsverk- samheter, ordnar sommarjobb för hyresgästernas barn samt lov- och fritidsaktiviteter. För att möjliggöra utvecklingen av Rinkebystråket till en boulevard- gata har äganderätten av ett antal fastigheter längs stråket övergått till bolaget.

Att Familjebostäder fyllde 75 år firades på olika sätt bland annat med erbjudanden om aktivite- ter till hyresgästerna och med en fotoutställning som skildrade bolagets konstverk i nyproduktion.

Familjebostäder har under året sålt 767 lägenheter till bo- stadsrättsföreningar varav 75 % ligger i ytterstaden.



Utvecklar fastigheterna för framtidens behov.

» Under året flyttade 637 nya hyresgäster in i bland annat Lindhagen och Kista.

Bolagets andel av koncernens omsättning

1 713 mnkr

Totalt 12 079 mnkr

Familjebostäder erbjuder attraktiva bostäder och lokaler med hyresrätt i trygga och välsköta områden. Bolaget äger och förvaltar 21 254 bostäder och 171 298 m² lokaler. Störst ägande i söderort och mer än hälften av beståndet i områden byggda 1940–1960. Efterfrågan på hyresrätter i det växande Stockholm är mycket hög och det finns inga vakanser i bostadsbeståndet.

Vakansgraden för lokaler är låg.

Magdalena Bosson, VD



FAMILJEBOSTÄDER

NYCKELTAL

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsesintäkter, mnkr	1 713	1 724	1 641	1 605	1 560
Rörelseresultat, mnkr	606	2 137	2 027	1 263	344
Resultat efter finansnetto, mnkr	531	2 065	2 037	1 165	265
Avkastning totalt kapital, %	5,0	18,5	20,8	14,6	4,5
Soliditet, %	72,8	72,3	63,0	61,9	57,5
Räntetäckningsgrad, ggr	7,9	27,1	23,7	11,1	3,9
Balansomslutning, mnkr	12 352	11 926	11 356	9 141	8 373
Bruttoinvesteringar, mnkr	1 249	2 069	2 968	1 418	1 080
Avskrivningar, mnkr	-253	-224	-203	-188	-174
Medelantalet årsarbetare, st	283	288	265	258	271

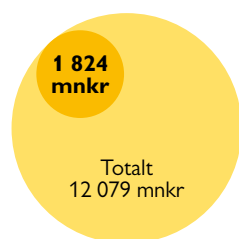
Stockholmshem

Stockholmshem fortsätter att vara en kraftfull aktör på Stockholms bostadsmarknad med hög nyproduktionstakt och många nöjda hyresgäster. Stimulans för Stockholm innebar också stora satsningar på upprustning och åtgärder för sänkt energianvändning.

Totalt startades nyproduktion av drygt 670 lägenheter under året, vilket överträffar årsmålet på 500. Under året kunde också hyresgäster flytta in i drygt 400 färdigställda lägenheter i Årstadal, Örnberg, Mariehäll, Räcksta och Åkeslund.

Upprustningen av det äldre beståndet höll en fortsatt hög takt. Drygt 1 100 lägenheter stambyttes i bolagets femtiotalshus samtidigt som ett antal olika energieffektiviseringar genomfördes i olika delar av beståndet.

Bolagets andel av koncernens omsättning



Satsningar på värmeutvinning ur frånluften från ventilation pågick i flera områden. På Skärholmsterrassen och i kvarteret Linjalen på Södermalm beräknas energianvändningen efter åtgärderna minska med en tredjedel respektive hälften.

Under året hölls fördjupade dialoger med hyresgästerna i syfte att utveckla förvaltningen av bostadsområdena och servicen till de boende. Inom ramen för Söderortsvisionens utvecklingsarbete genomfördes sex Boendedialoger där stadens förvaltningar och bostadsbolag gemensamt samlar in synpunkter och genomför åtgärder.

Bolaget mäter kundnöjdhet genom en enkät till en tredjedel av de boende varje år. Totalt sett ger hyresgästerna Stockholmshem ett fortsatt högt betyg: 92 procent rekommenderar Stockholmshem



Sex boendedialoger hölls i söderort under året. Här träffar Stockholmshems områdesvärd en hyresgäst i Skärholmen.

som hyresvärd. Årets mätningar kompletterades med fokusgrupper för att få mer detaljerade synpunkter och svar.

Omvandlingen till bostadsrätter minskade under året då begränsningar införts i erbjudandet till hyresgästerna att köpa sina lägenheter. Endast 310 lägenheter ombildades, vilket är mindre än en tiondel mot föregående år.

Resultatet efter finansnetto blev 17 mnkr, exklusive engångsposter och realisationsvinster, vilket var något högre än förväntat. Orsaken var främst lägre kostnader för uppvärmning. Motsvarande resultat utan de extra insatserna inom Stimulans för Stockholm var 216 mnkr.

» 92 procent rekommenderar Stockholmshem som hyresvärd.

Stockholmshem är landets näst största bostadsföretag. Hos oss bor drygt 48 000 hyresgäster i 25 300 bostäder runt om i Stockholms stad. Företaget startade 1937 och har sedan dess varit en av de största aktörerna i stadens utbyggnad och framväxt. 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.

Ingela Lindh, VD



Stockholmshem

NYCKELTAL

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsesintäkter, mnkr	1 824	1 830	1 917	2 026	2 006
Rörelseresultat, mnkr	349	1 709	2 077	3 022	711
Resultat efter finansnetto, mnkr	220	1 588	2 118	2 787	444
Avkastning totalt kapital, %	2,6	13,6	18,7	24,7	6,0
Soliditet, %	60,5	66,0	59,4	47,5	29,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	12,9	13,1	11,9	2,6
Balansomslutning, mnkr	14 327	12 885	12 454	12 100	12 533
Bruttoinvesteringar, mnkr	1 594	1 460	1 525	1 400	1 314
Avskrivningar, mnkr	-274	-245	-262	-237	-233
Medelantalet årsarbetare, st	290	312	307	306	323



Stockholms Stads Bostadsförmedling

Vid årets slut hade 365 000 personer anmält sig som kunder i bostadskön, varav ungefär var femte aktivt söker bostad. Bostadsförmedlingen förmedlade under året nästan 10 000 lägenheter, och förmedlingen av nybyggda lägenheter och studentlägenheter ökade.

Trycket på Stockholms bostadsmarknad var fortsatt stort under 2011. Under året förmedlade bostadsförmedlingen nästan 10 000 lägenheter. En tydlig uppgång märktes gällande förmedlingen av nyproducerade lägenheter, som ökade med 25 procent. Antalet förmedlade studentlägenheter ökade med drygt 30 procent, medan förmedlade ungdomslägenheter ligger kvar på samma nivå som 2010.

En nyhet för 2011 var förmedlingen av trygghetsboende, en ny boendeform för stockholmare som fyllt 75 år. Förmedlingen av

denna kategori boende förväntas öka under 2012 då fler trygghetsboenden invigs.

Av de förmedlade lägenheterna härrör 61 % från Stockholms kommunala bostadsbolag, 33 % från privata fastighetsägare samt 6 % från övriga kommuners bostadsbolag.

Antalet förmedlade lägenheter från kommuner utanför Stockholms stad minskade, både från privata och kommunala fastighetsägare. Minskningen förklaras bland annat av att färre stora nyproduktionsprojekt färdigställdes jämfört med året innan. För privata fastighetsägare inom Stockholms stad ökade andelen förmedlade lägenheter.

Samarbetet inom Stockholm Bygger har fortsatt, där Stockholms stad och bygg- och fastighetsbranscherna för en dialog om



Breddar och ökar förmedlingstjänsterna.

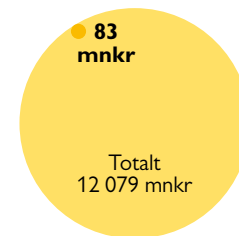
att realisera det växande Stockholm. I branschråd, dialogmöten och arbetsgrupper hanteras gemensamma frågor som berör förutsättningarna för det fortsatta bostadsbyggandet.

Antalet kunder i bostadskön var nära 365 000 i slutet av 2011. Under senare delen av året inleddes ett arbete för att utveckla bostadsförmedlingens digitala tjänster, för att ytterligare underlätta för bostadssökande att få överblick över bostadsmarknaden och långsiktigt kunna planera sin boendekarriär.

Bostadsförmedlingens verksamheter för förmedling av förtursboende samt försöks- och träningslägenheter nådde sina mål om att förmedla 300 lägenheter vardera.

» Under året flyttade 637 nya hyresgäster in i bland annat Lindhagen och Kista.

Bolagets andel av koncernens omsättning



Bostadsförmedlingen

bildades 1947 och har bedrivits i bolagsform sedan 1999. Bolagets uppgift är att förmedla lägenheter och svara för information till allmänheten om bostadsmarknaden. Bostadsförmedlingen svarar för såväl reguljär bostadsförmedling som förmedling av förturslägenheter inklusive försöks- och träningslägenheter. Förmedlingen av lägenheter sker efter köttidsordning med ett tydligt och säkert kösystem och hög servicegrad för såväl fastighetsägare som bostadssökande.

Lena Daag, VD



NYCKELTAL

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsesintäkter, mnkr	83	82	84	76	69
Rörelseresultat, mnkr	7	10	22	16	12
Resultat efter finansnetto, mnkr	9	12	23	18	13
Avkastning totalt kapital, %	15,4	20,7	38,9	33,1	31,9
Soliditet, %	4,0	4,2	3,8	2,7	3,1
Räntetäckningsgrad, ggr	800,2	e.t	e.t	e.t	e.t
Balansomslutning, mnkr	59	55	63	58	50
Bruttoinvesteringar, mnkr	0	0	0	1	1
Avskrivningar, mnkr	0	0	-6	-1	-1
Medelantalet årsarbetare, st	71	70	69	68	67

Skolfastigheter i Stockholm SISAB

År 2011 fick SISAB ny VD, ny styrelse och firade 20 år. Bolaget satsade extra på att förbättra inomhusmiljöer och energieffektivisera, slutade elda med olja och sänkte försäkringskostnaderna. S:t Görans gymnasiums liv som skolfastighet tog slut när den såldes.

Fossileldad uppvärmning konverteras successivt bort i samtliga skolor. SISAB:s sista skola med gas och olja är Storkyrkoskolan och dess konvertering till fjärrvärme pågår 2011–2013.

Arbetet för en godkänd obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i alla stadens skolor har fortsatt. 96 % av skolorna och 95 % av förskolorna hade godkänd OVK år 2011, en kraftig förbättring jämfört med för några år sedan.

Försäkringskostnaderna minskade tack vare ett aktivt skadefö-

rebyggande arbete på skolor och förskolor. Genom införande av bl a takfotslarm och termosensorer har bränder och skadegörelse minskat på SISAB:s fastigheter de senaste åren.

S:t Görans gymnasium såldes till Svenska Bostäder, som avser att bygga om skolan till studentbostäder. Fastigheten bedömdes inte längre ändamålsenlig som utbildningslokal. Den får en ny och mer funktionell användning och SISAB:s vakansgrad minskar.

SISAB köpte fastigheten Svedjaren 3 på Hagsåtravägen 115 av Micasa Fastigheter, för att bygga om den från vård- till förskoleverksamhet.

Hässelbystrandsskolan fick en ny hyresgäst, Internationella Engelska skolan.

Johan Skytteskolan återinvigdes efter en totalrenovering. Skolan fick nya ytskikt, ny ventilation, renoverad matsal, tillagningskök



Fräscha skoltoaletter är en viktig del i barnens arbetsmiljö. Därför har vi gjort en särskild satsning på renovering av 350 toaletter.

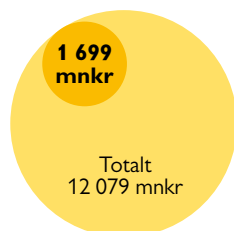
och samt nya NO-salar och mediatek.

Med extra medel från Stockholms stad förbättrades inomhusmiljön och energieffektiviserande åtgärder utfördes på ett trettiotal av bolagets fastigheter. Exempelvis installerades bergvärmepumpar, gamla undercentraler byttes, ineffektiv belysning ersattes med energieffektiv närvarostyrd och dagsljusstyrd armatur, samt gamla fönster ersattes med energiglas.

SISAB deltog i arbetet med Skolplanering för ett växande Stockholm. Staden planerar tillbyggnad av 20 skolor samt bygga nio nya skolor för att möta ett ökat elevantal. Den omorganisation som SISAB under året påbörjade har för avsikt att svara upp mot dessa behov.

» 96 % av skolorna och 95 % av förskolorna hade godkänd OVK år 2011.

Bolagets andel av koncernens omsättning



NYCKELTAL

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsesintäkter, mnkr	1 699	1 756	1 778	1 890	1 746
Rörelseresultat, mnkr	87	165	201	268	262
Resultat efter finansnetto, mnkr	-150	-87	-47	-6	-9
Avkastning totalt kapital, %	1,1	2,0	2,5	3,3	3,3
Soliditet, %	2,7	2,7	2,6	4,2	3,1
Räntetäckningsgrad, ggr	0,4	0,7	0,8	1,0	1,0
Balansomslutning, mnkr	8 228	8 242	8 233	8 147	8 093
Bruttoinvesteringar, mnkr	469	435	533	515	908
Avskrivningar, mnkr	-432	-416	-397	-389	-371
Medelantalet årsarbetare, st	164	165	159	151	159

SISAB är ett kommunalt bolag, bildat 1991, som äger och förvaltar merparten av Stockholms förskolor, grundskolor och gymnasieskolor. Vi tar hand om och utvecklar 1,7 miljoner kvadratmeter, där mer än hundra tusen människor vistas dagligen. Vårt uppdrag är att tillhandahålla ändamålsenliga, flexibla och kostnadseffektiva lokaler för Stockholms förskole- och skolverksamhet. Med engagerade medarbetare och hyresgäster skapar vi tillsammans utbildningsmiljöer med kvalitet, sund ekonomi och långsiktig miljöhänsyn.

Åsa Öttenius, VD





Micasa Fastigheter

2011 har präglats av bolagets höga ambitioner att skapa tillgängliga och trygga bostäder för stadens äldre. Det gäller dels den pågående omvandlingen av servicehus till trygghetsboende och dels att åtgärda det eftersatta underhållet i bolagets fastigheter.

Under året har fyra f d servicehus byggts om till trygghetsboende; Skärholmen, Väduren, Nälsta och Långbroberg. Vid ombyggnad krävs särskilda hänsyn till de boende och evakuering är inte alltid möjligt med tanke på de boendes ålder.

De flesta servicehusen i Stockholm byggdes i början av 1980-talet. De krav som arbetsmiljöverket idag ställer på bl a mätten i badrummen uppfylls inte i dessa fastigheter. För att uppfylla kraven krävs oftast stora ombyggnader. I vissa fall är det t o m byggnadstekniskt ogenomförbart.

Arbetet med att åtgärda det eftersatta underhållet inom ramen för Äldreflyftet är prioriterat. I nio fastigheter har upprustning i större omfattning gjorts men renoveringar har även utförts i ytterligare 27 fastigheter.

Fyra av bolagets fastigheter är idag föremål för arbetsmiljöverkets beslut.

I trygghetsboendena är Micasavårdarnas roll särskilt viktiga. De skall medverka till att skapa gemenskap mellan de boende. Det kan vara gemensamma måltider, studiecirklar, midsommarfirande, utflykter etc.

Som första bolag i Sverige har Micasa Fastigheter upphandlat fastighetsskötsel genom en kvalitetsupphandling. Resultatet är bättre kostnadskontroll och större fokus på kundnöjdheten.

Samtidigt inrättade bolaget en uppföljningsgrupp som har till



Utveckling för trygg ålderdom och vård.

uppgift att säkerställa kvaliteten i samtliga entreprenörers arbete. Uppföljningsgruppens arbete har redan gett positiv effekt och är en mycket värdefull del i bolagets kvalitetsarbete.

Bolagets arbete med att minska energiförbrukningen har varit mycket framgångsrikt. I de 34 fastigheter som projektet omfattat har antalet kWh reducerats med ca 30 %. Bolaget avser nu att inrätta ett energiledningssystem för att ytterligare minska förbrukningen av el och värme.

Bolaget har sålt Farsta sjukhem, Perstorp 1, till AB Familjebostäder. Fastigheten Svedjaren 3 har sålts till SISAB .

» Bolagets arbete med att minska energiförbrukningen har varit mycket framgångsrikt.

Bolagets andel av koncernens omsättning

946 mnkr

Totalt
12 079 mnkr



Micasa Fastigheter i Stockholm AB, bildat 1999, är det bolag 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 ett särskilt uppdrag att aktivt medverka till att utveckla boendet för äldre, funktionsnedsatta och andra med särskilda behov.

Anders Nordstrand, VD



NYCKELTAL

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsesintäkter, mnkr	946	954	921	895	830
Rörelseresultat, mnkr	71	-69	71	121	199
Resultat efter finansnetto, mnkr	-137	-274	-119	-20	46
Avkastning totalt kapital, %	1,1	neg	1,2	3,3	3,9
Soliditet, %	2,2	2,3	2,7	3,5	2,8
Räntetäckningsgrad, ggr	0,3	neg	0,4	0,9	1,3
Balansomslutning, mnkr	6 871	6 764	6 327	5 992	6 015
Bruttoinvesteringar, mnkr	455	462	424	118	647
Avskrivningar, mnkr	-129	-127	-119	-122	-101
Medelantalet årsarbetare, st	68	81	73	69	70

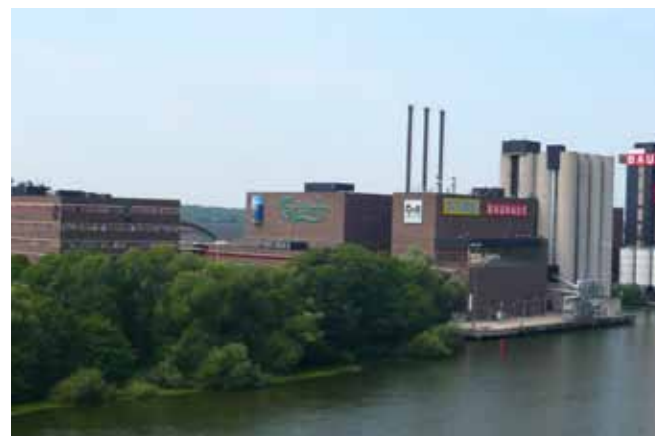
S:t Erik Markutveckling

S:t Erik Markutveckling AB ska äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i syfte att främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning.

Under året har bolaget förvärvat sex tomträtter i Slakthusområdet, bl a Palmfelt Center. Sedan tidigare äger S:t Erik Markutveckling fyra tomträtter i området, varav en större kontorsfastighet. Avsikten med förvärven är att få rådgighet över byggnader inför Slakthusområdets fortsatta utveckling i enlighet med Vision Söderstaden. Förvärven är således en följd av stadens arbete med Vision Söder-

staden. Enligt visionen ska Söderstaden fungera som Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt. Idrotts-, kultur- och nöjesevenemang ska samsas med etableringar inom handel, kontor och service. Samtidigt ska Söderstaden bli en attraktiv promenadstad, där äldre bebyggelse finns sida vid sida med nya bostäder.

I Bryggeriet (f d Pripps-bryggeriet) i Ulvsunda har verksamheten skiftat inriktning från en fastighet för tillverkningsindustri till en modern och välbelägen handelsplats. Under 2011 har arbetet fortsatt med att skapa en attraktiv handelsplats för stockholmarna samtidigt som bolaget deltagit aktivt i arbetet med successiv stadsutveckling i enlighet med



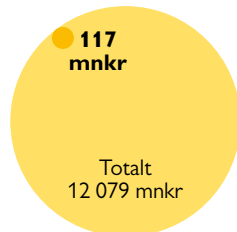
Bryggeriet i Ulvsunda; Från tillverkningsindustri till modern handelsplats.

Bällstavigionen. Arbetet med en långsiktig fastighetsutvecklingsplan har pågått under året. Nyuthyrning har skett till EM-möbler och det franska sportvaruhuset Decathlon, som i Bryggeriet har öppnat sin första butik i Norden.

Inför den planerade ombyggnaden av Slussen har bolaget under året avyttrat tomträtten Södra Torn 1 mitt på Slussen till Stockholms stads exploateringsnämnd. Byggnaden förvärvades år 2004, inför Slussens ombyggnad.

» Arbetet med en långsiktig fastighetsutvecklingsplan har pågått under året.

Bolagets andel av koncernens omsättning



NYCKELTAL

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsesintäkter, mnkr	117	105	81	76	73
Rörelseresultat, mnkr	34	31	26	21	7
Resultat efter finansnetto, mnkr	10	8	8	-1	-22
Avkastning totalt kapital, %	3,1	3,9	3,9	2,7	0,7
Soliditet, %	3,6	5,8	7,4	3,5	1,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,4	0,9	0,2
Balansomslutning, mnkr	1 326	869	707	677	901
Bruttoinvesteringar, mnkr	472	163	56	7	121
Avskrivningar, mnkr	-15	-14	-10	-8	-5
Medelantalet årsarbetare, st	2	2	2	2	1

S:t Erik Markutveckling

AB har bedrivit verksamhet sedan 2004. Verksamheten bedrivs genom dotterbolagen Fastighets AB G-mästaren, Fastighets AB Runda Huset, Fastighets AB Charakteristen, Fastighets AB Styckmästaren, Fastighets AB Tuben, Kylfacket Förvaltning AB och Fastighets AB Kylrummet. Dotterbolagen äger fastigheter i de centrala stadsutvecklingsområdena Ulvsunda och Söderstaden.

Marie Wallhammar, VD



S:T ERIK MARKUTVECKLING AB



Stockholm Globe Arena Fastigheter (SGA)

Under 2011 genomfördes i Globenarenorna ca 270 evenemang. Attraktionen SkyView hade under året omkring 150 000 resenärer. En fortsatt succé som skapat publik till området även icke evenemangsdagar. Totalt sett har områdets arenor haft ca 1,5 miljoner besökare under året.

Koncernen SGA Fastigheter AB bestod vid årets ingång av SGA Fastigheter AB och dess dotterbolag Stockholmsarenan AB. I december förvärvade SGA Fastigheter det nybildade bolaget Arenan 9 Norra Fastigheten AB. Samtidigt förvärvade Stockholmsarenan det nybildade bolaget Stockholm Entertainment District AB samt dess dotterbolag Södra Byggrätten Globen AB. De nybildade bolagen har inte haft någon verksamhet under 2011.

Utvecklingen av Stockholmsarenan har under året varit bolagets i storleksordning största och mest viktiga projekt. Därutöver har arbetet med att utveckla bolagets markinnehav så att avyttring kan ske när marknadsläget möjliggör detta stått i fokus. Förberedelser för försäljning av byggrätten söder om Stockholmsarenan (Södra Byggrätten) och Söderstadion (Norra Fastigheten) har påbörjats genom bland annat förvärv av nybildande bolag.

I enlighet med kommunfullmäktiges direktiv för 2011 har koncernen också haft en ledande roll i utvecklingen av Stockholm Entertainment District. Målsättningen är att Globenområdet ska utvecklas till en levande evenemangs- och nöjesknutpunkt, som bidrar till att evenemangspublik både anländer tidigare och stannar längre i området. Dessutom



I framkant för Vision Söderstaden.

är ambitionen att utveckla ett kommersiellt utbud i området som stödjer evenemangsupplevelsen, men samtidigt skapar flöden icke evenemangsdagar.

Ett första steg i denna utveckling var SkyView. Nästa steg är Stockholmsarenan, med de kommersiella satsningar som under året tagit fart i arenans gatuplan. Under året har ett förslag till koncept arbetats fram i syfte att utveckla området i enlighet med stadens intentioner.

I de befintliga arenorna har underhåll prioriterats för att säkerställa funktion och kvalitet. En långsiktig plan för utvecklingen av Ericsson Globe och Hovet håller på att tas fram tillsammans med SGA Fastigheters hyresgäst.

» Globenområdet ska utvecklas till en levande evenemangs- och nöjesknutpunkt.

Bolagets andel av koncernen som satsning

24 mnkr

Totalt 12 079 mnkr



Koncernen SGA Fastigheter AB äger, förvaltar och utvecklar arenafastigheterna Ericsson Globe inklusive SkyView, Hovet, Annexet och Söderstadion samt utvecklingen av Stockholmsarenan. Vår vision är att skapa ett evenemangsområde i världsklass – unikt för hela norra Europa. Verksamheten ska ge förutsättningar för ett mycket attraktivt utbud av exempelvis sport, konserter, kultur- och familjeevenemang. Bolaget har 14 anställda.

Mats Grönlund, VD



NYCKELTAL

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsesintäkter, mnkr	24	27	27	62	153
Rörelseresultat, mnkr	-74	-50	-54	-44	-65
Resultat efter finansnetto, mnkr	-84	-64	74	-53	-68
Avkastning totalt kapital, %	neg	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	18,4	31,1	23,0	27,0	49,0
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	neg	neg	neg
Balansomslutning, mnkr	2 493	1 480	918	783	395
Bruttoinvesteringar, mnkr	1 037	560	154	360	25
Avskrivningar, mnkr	-23	-21	-23	-16	-18
Medelantalet årsarbetare, st	14	13	11	8	103

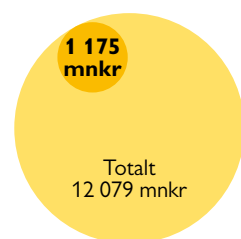
Stockholm Vatten

För tredje året i rad fastslås det att Stockholm och Huddinge har den lägsta avgiften för vatten och avlopp för boende i flerfamiljhus. Det framkommer i den årliga Nils Holgersson-rapporten som presenterades i oktober.

Stockholm Vatten har en lång historia. 1861 invigdes Stockholms och Sveriges första vattenverk. Tillgången till rent vatten var något som förändrade stockholmarnas livssituation radikalt. Under året har kranvattnets 150-års jubileum uppmärksammats på olika sätt.

För att möta stadens expansion i arbetet med "Vision Stockholm 2030" investerar Stockholm Vatten i utökat ledningsnät för vatten och avlopp. Även kapaciteten på verken ses över för att kunna till-

Bolagets andel av
koncernens omsättning



godose morgondagens behov.

Henriksdals avloppsreningsverk har de senaste åren genomgått en stor ombyggnation där all luktstörande verksamhet har byggts in i berget och tung trafik letts om. Verket har fått ökad kapacitet för produktion av biogas. Ombyggnaden möjliggör byggandet av 3 000 nya bostäder i området kring Henriksdalsberget.

En ny utställning. Stockholms vatten, har tagits fram tillsammans med Stadsmuseet. Den visar vattnets väg genom Stockholm samt ger information om hur man som enskild kan minska sin miljöpåverkan. Målgruppen är främst elever i grundskolans årskurs 3-5 men utställningen är öppen för alla besökare.

Sedan september 2008 är det tillåtet för enskilda hushåll att avgiftsfritt montera köksavfallskvar-



Kranvattnets 150-årsjubileum har uppmärksammats.

nar. Styrelsen för Stockholm Vatten har föreslagit kommunfullmäktige att besluta att köksavfallskvarnar även tillåts för förskolor samt kontor med färre än 10 anställda.

I december 2011 fattade kommunfullmäktige i Stockholm beslut om att medge höjning av avgifterna för allmänna vattentjänster med 9 procent från och med 1 januari 2012. I januari 2012 fattade kommunfullmäktige i Huddinge beslut om höjning. Stockholm och Huddinge kommer även efter höjningen att ha bland de lägsta avgifterna för vatten och avlopp i Sverige.

» Bland de lägsta avgifterna för vatten och avlopp i Sverige.

Stockholm Vattens uppgift är att tillgodose kundernas behov av vattentjänster. Vi levererar dricksvatten till Stockholm, Huddinge och 10 grannkommuner, cirka 1,3 miljon människor. Avloppsreningsverken renar avloppsvatten från Stockholm, Huddinge och sex grannkommuner. Vi ska även skydda vattenmiljön och restaurera sjöar så att Stockholmsregionen kan växa och utvecklas utan att naturen tar skada.

Gösta Lindh, VD



NYCKELTAL

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsesintäkter, mnkr	1 175	1 189	1 158	1 136	1 149
Rörelseresultat, mnkr	165	236	255	147	106
Resultat efter finansnetto, mnkr	-41	25	64	-47	-83
Avkastning totalt kapital, %	2,3	3,4	4,0	2,5	2,0
Soliditet, %	3,2	3,8	3,5	2,5	3,3
Räntetäckningsgrad, ggr	0,8	1,1	1,3	0,8	0,6
Balansomslutning, mnkr	7 409	7 061	6 777	6 279	5 857
Bruttoinvesteringar, mnkr	551	610	566	633	686
Avskrivningar, mnkr	-234	-220	-202	-183	-175
Medelantalet årsarbetare, st	374	407	408	412	514



Stockholms Hamn

Under 2011 reste 12,3 miljoner passagerare via Stockholms Hamnar, vilket innebär rekord för fjärde året i rad. Mest ökade trafiken till Riga och Sankt Petersburg.

Under året startade en ny färjeförbindelse mellan Sankt Petersburg och Stockholm. Nu är det möjligt att resa till Ryssland från Frihamnen två gånger i veckan. Linjen har blivit en framgång med totalt 137 000 passagerare sedan starten i april 2011.

Stockholms Hamnars tre hamnar i Stockholm, Kapellskär och Nynäshamn har en mycket stark position inom godssegmentet ro-ro, det vill säga gods som går på trailers på färjorna. Under 2011 fraktades 6 496 000 ton gods med rorotrafiken, vilket är en ök-

ning med fyra procent jämfört med föregående år. Volymerna för gods i containrar ökade med fem procent.

Stockholms stad arbetar med "Vision Stockholm 2030". Arbetet konkretiseras genom det dagliga arbetet inom Stockholms Hamnar, men även genom våra stora utvecklingsprojekt: den nya godshamnen på Norvikudden i Nynäshamn, utbyggnaden av Värtapiren, ombyggnationen av Kapellskärs Hamn samt renovering av Strömkajen i Stockholm.

Miljön har som tidigare år stått i fokus för verksamheten. Stockholms Hamnar deltar i EU-projekt med miljöinriktning som Clean Baltic Sea Shipping (CBSS) där hamnen arrangerade en kickoff i november 2010. Projektets ambition är att genom olika satsningar åstadkomma en renare sjöfart i Östersjön och finansieras av EUs Östersjöprogram.



Staden växer via hamnarna.

Under 2011 utsåg EU-kommissionen också Stockholms Hamnar till en speciellt utvald hamn i det europeiska TEN-nätverket. Stockholms Hamnar är nu en så kallad CORE-hamn och därmed en av ett fåtal hamnar i Europa med en särskilt prioriterad ställning i det europeiska transportflödet.

Vid en ceremoni i Bryssel tog Stockholms Hamnars vice vd Henrik Widerståhl emot priset som bästa hamn inom socialt ansvarstagande och hållbar utveckling av ESPO, European Sea Ports Organisation.

I mars 2011 tillträdde Johan Castwall posten som ny vd för Stockholms Hamnar.

» Stockholms hamnar prisades som bästa hamn inom socialt ansvarstagande och hållbar utveckling.

Bolagets andel av koncernens omsättning

661 mnkr

Totalt
12 079 mnkr

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. Bolaget ansvarar bland annat för kajplatser, anläggningar samt service och tjänster för färje-, kryssnings- och godstrafik. Stockholms Hamn AB bildades 1991 och är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB.

Johan Castwall, VD



STOCKHOLMS HAMNAR

NYCKELTAL

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsesintäkter, mnkr	661	633	672	657	641
Rörelseresultat, mnkr	135	98	57	59	93
Resultat efter finansnetto, mnkr	107	71	36	43	80
Avkastning totalt kapital, %	8,6	7,2	4,8	5,9	10,5
Soliditet, %	28,5	29,5	30,0	33,7	38,2
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	3,7	2,7	3,5	6,9
Balansomslutning, mnkr	1 700	1 459	1 261	1 105	921
Bruttoinvesteringar, mnkr	306	328	250	255	126
Avskrivningar, mnkr	-90	-83	-74	-64	-65
Medelantalet årsarbetare, st	146	142	215	209	214

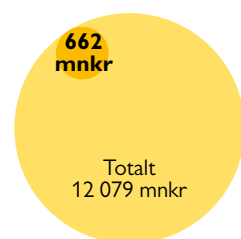
Stokab

Nettoomsättningen ökade under året med 5 procent, 30 miljoner kronor och det levererades totalt 2 018 fiberförbindelser. I Stockholms innerstad hade i stort sett samtliga flerfamiljsfastigheter anslutits till Stokabs nät vid årets slut.

Resultatet före skatt ökade 2011 med 2 procent till 170 mnkr jämfört med 2010 vilket är 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 316 miljoner kronor. Samtliga kundkategorier har under året beställt

Bolagets andel av koncernens omsättning



produkter vilket i huvudsak beror på en ökad efterfrågan från hushåll och företag på mera breddskrävande tjänster.

Den höga orderingången innebär att nettoomsättningen fortsatt att öka och uppgår till 654 miljoner kronor. Det är en ökning med 5 procent (30 mnkr) jämfört med föregående år.

Leveranser av fiberförbindelser ligger på en fortsatt mycket hög nivå. Totalt levererades 2 018 förbindelser under året. Till detta kommer arbetet med att möjliggöra för minst 90 procent av Stockholms hushåll att ansluta sig till Stokabs nät som påbörjades under 2009 och löper planerligt.



Snart är alla fiberanslutna.

Under året har fastigheter med 115 000 lägenheter anslutits till Stokabs nät, vilket innebär att bolaget totalt sett aldrig tidigare producerat fler fiberförbindelser. Vid årsskiftet 2011/2012 hade i stort sett samtliga flerfamiljsfastigheter i Stockholms innerstad anslutits till Stokabs nät och arbetet med att ansluta fastigheter i Stockholms ytterstad påbörjades under 2011. Nätet byggs så att konkurrens, mångfald och valfrihet stimuleras.

» Under året har fastigheter med 115 000 lägenheter anslutits till Stokabs nät.

Stokab bildades 1994. Uppgiften är att tillhandahålla ett öppet och konkurrensneutralt fibernät för att stimulera utvecklingen i Stockholms stad och Stockholmsregionen. Via dotterbolaget S:t Erik Kommunikation sköter Stokab även Stockholms stads interna data- och telekommunikationsnät.

Jörgen Kleist, VD



NYCKELTAL

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsesintäkter, mnkr	662	638	570	507	478
Rörelseresultat, mnkr	204	200	182	177	123
Resultat efter finansnetto, mnkr	171	168	149	143	94
Avkastning totalt kapital, %	10,2	11,4	11,5	12,7	9,8
Soliditet, %	21,7	22,8	18,5	13,0	4,9
Räntetäckningsgrad, ggr	5,9	6,1	5,3	5,1	4,2
Balansomslutning, mnkr	2 154	1 875	1 656	1 523	1 282
Bruttoinvesteringar, mnkr	501	361	331	421	177
Avskrivningar, mnkr	-210	-190	-161	-140	-141
Medelantalet årsarbetare, st	81	100	101	108	116



Stockholm Parkering

I ett växande Stockholm blir konkurrensen om gatuutrymmet allt hårdare. Stockholm Parkerings roll att bygga nya parkeringsplatser under jord blir därmed allt viktigare. Genom nya garage avlastar vi gatunätet och bidrar till en bättre stadsmiljö.

För att avlasta gatunätet från parkerade bilar och för att verka för en god stadsmiljö har Stockholm Parkering under 2011 färdigställt ytterligare ett garage: Högalidsgaraget som har plats för 200 bilar och är insprängt i berget under Högalidsparken. Garaget har en tydlig miljöprofil med laddstationer för elbilar på samtliga bilplatser. Ingen värme tillförs i garaget och all belysning är LED. Under året förvärvades också P-hus David Bagare i city.

Idékatalogen ”Parkering för en

bättre stadsmiljö”, som kommunfullmäktige antagit, innehåller förslag på 25 nya underjordiska garage i Stockholm. I ett första steg har bolaget under året beslutat att påbörja byggandet av Stigbergsgaraget på Södermalm. Byggstarten är planerad till hösten 2012.

Bolagets kunder är fortsatt mycket nöjda med bolaget, vilket framgår av årets kundenkät.

Stockholm Parkering arbetar intensivt för att underlätta övergången till elbilar. Förutom att vi erbjuder 256 laddplatser i 14 anläggningar införde bolaget också gratis parkeringsmöjligheter för supermiljöbilar. Alla privata elbilsägare kan ansöka hos bolaget om ett parkeringstillstånd för att parkera gratis, under begränsad tid, på bolagets ytparkeringar.

Infartsparkeringarna bidrar till att minska biltrafiken i innerstaden och försöket med kostnadsfri parkering med SL Accesskort på

sju infartsparkeringar permanentades hösten 2011. Under försöksperioden ökade beläggningen från 53 till 83 procent. Bolaget och SL är mycket nöjda över resultatet.

Under året har bolaget omorganiserat och huvudkontoret har flyttat från Södermalm till Globenområdet. Förutom att lokalytan kan nyttjas effektivare minskar också lokalkostnaderna avsevärt under kommande år.

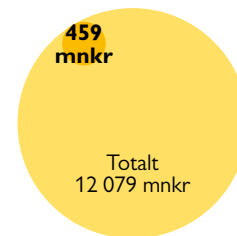
Skötseln av 15 anläggningar har lagts ut på entreprenad. Bolaget följer kostnader och kvalitet noggrant för att senare avgöra hur man går vidare med ytterligare anläggningar.



Finansborgarrådet Sten Nordin inviger miljögaraget Högalid.

» Infartsparkeringarna minskar biltrafiken i innerstaden.

Bolagets andel av koncernens omsättning



Stockholm Parkering bildades 1976. Vi arbetar för att erbjuda stockholmarna och besökare väl belägna och attraktiva parkeringsanläggningar och infartsparkeringar. Vi ska avlasta gatunätet och verka för en god stadsmiljö. En av våra viktigaste uppgifter är att bygga nya, i första hand underjordiska garage. Bolaget ansvarar för ca 76 000 bilplatser som finns i garage, p-hus och på ytparkeringar.

Christian Rockberger
VD



NYCKELTAL

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsesintäkter, mnkr	459	435	427	407	373
Rörelseresultat, mnkr	27	30	35	38	57
Resultat efter finansnetto, mnkr	8	12	19	33	45
Avkastning totalt kapital, %	3,5	4,1	5,1	7,9	10,3
Soliditet, %	13,3	13,5	14,0	17,9	15,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	1,6	2,2	3,3	4,7
Balansomslutning, mnkr	773	761	735	616	601
Bruttoinvesteringar, mnkr	59	62	148	48	106
Avskrivningar, mnkr	-42	-37	-29	-24	-22
Medelantalet årsarbetare, st	77	80	80	79	113

Stockholms Stadsteater

Visionen, att vara en angelägenhet för alla stockholm-are, är idag en verklighet. Under 2011 hade Stadsteatern 379 794 besökare, samt ytterligare 140 544 besökare på Parkteatern, totalt över en halv miljon besökare! Biljettintäkten på 65,5 mnkr är ett nytt rekord.

Stadsteaterns övergripande uppgift är att stärka yttrandefriheten och demokratin. Scenen skall vara en garant för att många olika röster kommer till tals, den skall ge inblick i många olika 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 några år tillbaka, Skandinavians ledande teater. Under året spelades 1 604 föreställningar vid Sergels Torg eller i Skärhol-

men, och ytterligare drygt 107 på Parkteatern. Salongerna fylldes till 86 % i genomsnitt under året, vilket är extremt högt jämfört med andra teatrar. 80 357 det vill säga 21,2 % av besökarna var barn eller ungdom, en ökning jämfört med förra året.

Publikundersökningar har genomförts varje år 2005. Den senaste, i maj 2011, visade att 69 % av teaterns besökare är kvinnor och att medelåldern är 51 år. 24 % av besökarna bor i innerstaden, medan 61 % bor i andra delar av Stockholms län, med en övervikt på Söder och de södra förorterna. 89 % av besökarna på Stadsteatern anser att helhetsupplevelsen av teaterbesöket är positivt/mycket positivt. En övervägande majoritet av besökarna anser att teatern håller hög kvalitet (91 %), har ett brett

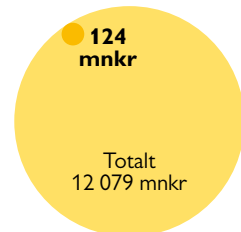


Skandinavians ledande teater.

utbud (90 %), är prisvärd (87 %) och är aktuell (81 %). 77 % av besökarna anser att Stadsteatern speglar mångfald, 70 % att teatern är angelägen, 69 % att den är deras teater i Stockholm och 58 % att den är nyskapande. Endast 16 % anser att Stadsteatern är tung/allvarlig. 88 % av besökarna har besökt teaterns hemsida inför teaterbesöket, framför allt för att söka information om pjäser (77 %), för att boka biljetter (47 %) eller för att boka och betala biljetter (42 %). 91 % av besökarna tycker att hemsidan är mycket eller ganska bra. Jämfört med tidigare år är en större andel av publiken positiv till Stadsteatern och dess utbud.

» Det bästa året i Stadsteaterns 51-åriga historia.

Bolagets andel av koncernens omsättning



Stockholms stadsteater invigdes 1960. Sedan 1990 finns stadsteatern i Kulturhuset. Visionen är att vara en angelägenhet för alla stockholm-are. Stockholms stadsteater har sju scener som, förutom egna produktioner i repertoar, även tar emot gästspel. På scenen i Skärholmen och på Marionettteatern spelas främst för barn och ungdom. Samtidigt finns även Parkteatern.

Benny Fredriksson, VD

stockholms
stadsteater



NYCKELTAL

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsesintäkter, mnkr	124	119	124	122	124
Rörelseresultat, mnkr	-215	-210	-205	-210	-201
Resultat efter finansnetto, mnkr	-219	-215	-210	-213	-203
Avkastning totalt kapital, %	neg	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	0,7	0,8	1,4	2,7	0,6
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	neg	neg	neg
Balansomslutning, mnkr	287	274	277	267	256
Bruttoinvesteringar, mnkr	6	8	8	7	8
Avskrivningar, mnkr	-7	-8	-7	-7	-7
Medelantalet årsarbetare, st	322	339	327	333	351



Stockholm Business Region

Ytterligare ett framgångsrikt år för Stockholm kan summeras. Trots internationell oro med eurokriser, Japankatastrofer och skuldskris i USA har de flesta indikatorer pekat åt rätt håll för oss här i Stockholmsregionen. Vår attraktivitet stärktes på ett mycket tydligt sätt.

Vår befolkning ökar genom inflyttning och god nativitet vilket givetvis ställer stora krav på bostäder, infrastruktur med mera men tillströmningen av nya stockholmare innebär i första hand att vår region kan se framtiden an med stor optimism.

Samarbetet mellan de 50 kommunerna i Stockholm Business Alliance fördjupades under året.

För tredje gången genomfördes Nöjd-Kund-Indexmätning gentemot våra företag vilken visade att företagen blir alltmer nöjda med den kommunala servicen.

Strömmen av besökare till Stockholm ökade och vi når cirka 10,5 miljoner kommersiella övernattningar, vilket gör att vi börjar bli en av de ledande besöksdestinationerna i Europa. En Stockholmsstrategi har formulerats tillsammans med besöksbranschens aktörer som syftar till öka antalet övernattningar till 15 miljoner år 2020.

Vår position som Skandinaviens ledande region upplevs alltmer som naturlig och varumär-

kesarbetet har under det gångna året inriktats på att utveckla det mjuka värdena i vårt varumärke.

Näringslivet i Stockholm har utvecklats starkt med god tillväxttakt inom de flesta branscherna. Antalet utländska direktinvesteringar har dock minskat något till följd av den osäkra världskonjunkturen.

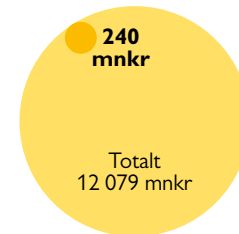
2011 är därför det år då vi på allvar börjat vår resa för att bli Europas ledande hållbara tillväxtregion.



Attraktiva Stockholm står starkt.

» Vi börjar bli en av de ledande besöksdestinationerna i Europa.

Bolagets andel av koncernens omsättning



Målet för koncernen Stockholm Business Regions verksamhet är att Stockholm ska utvecklas till Europas ledande hållbara tillväxtregion. Stockholm Business Region ska, tillsammans med dotterbolagen Stockholm Business Region Development och Stockholm Visitors Board, utveckla och marknadsföra Stockholm som etablerings- och besöksort utifrån det gemensamma varumärket Stockholm The Capital of Scandinavia.

Olle Zetterberg, VD

Stockholm
Business Region

NYCKELTAL

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsesintäkter, mnkr	240	228	219	212	206
Rörelseresultat, mnkr	-3	-3	-2	-3	-3
Resultat efter finansnetto, mnkr	0	1	1	1	0
Avkastning totalt kapital, %	0,1	0,6	1,0	0,8	0,1
Soliditet, %	29,5	30,6	32,1	32,0	27,3
Räntetäckningsgrad, ggr	7,5	50,4	18,5	11,1	1,2
Balansomslutning, mnkr	144	139	130	127	145
Bruttoinvesteringar, mnkr	0	2	1	2	2
Avskrivningar, mnkr	-1	-1	-1	-2	-2
Medelantalet årsarbetare, st	67	79	72	71	75

S:t Erik Försäkrings AB

För tredje året i rad sjönk skadekostnaderna för Stockholms stad och försäkringsbolaget. Under året har S:t Erik Försäkrings AB även arbetat med att anpassa sin verksamhet till det nya EU-regelverket samt tillsatt en ny VD.

2011 var ett mycket bra skådeår för S:t Erik Försäkring och Stockholms stad. Detta var tredje året i rad som skadekostnaderna för staden och försäkringsbolaget sjönk. Många av stadens bolag och förvaltningar arbetar mycket aktivt med sitt skadeförebyggande arbete. Möjligtvis är det goda skaderesultatet en effekt av detta. Än så länge har dock inte tillräck-

ligt med tid förflutit för att tala om ett ordentligt trendbrott.

Den internationella återförsäkringsmarknaden drabbades 2011 av naturkatastrofer i Australien och Japan. Trots detta uppvisade återförsäkringsmarknaden en fortsatt stabil ekonomi. Det medförde att S:t Erik Försäkrings återförsäkringskostnader för 2012 har sjunkit samtidigt som motpartsriskerna fortsatt är på en låg nivå.

Utöver den ordinarie verksamheten har S:t Erik Försäkring under året arbetat intensivt med

att anpassa sin verksamhet till det nya EU-gemensamma regelverket för försäkringsbolag, Sol-vens II, som är planerat att införas från och med den första januari 2013.

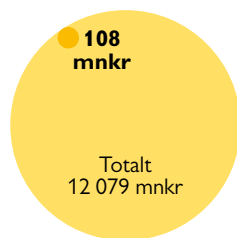
Från den första april 2011 har bolaget ny VD, Jan Willgård tillika VD i S:t Erik Livförsäkring.



Den 21 augusti 2011 brann en förskola i Älvsjö. Försäkringsskadorna avseende byggnaden och verksamheten beräknas uppgå till cirka 19 miljoner kronor.

» S:t Erik Försäkrings återförsäkringskostnader för 2012 har sjunkit.

Bolagets andel av koncernens omsättning



NYCKELTAL

	2011	2010	2009	2008	2007
Premieintäkter, mnkr	108	112	122	127	99
Resultat efter finansnetto, mnkr	33	21	21	7	1
Soliditet, %	36,4	38,5	29,2	33,8	25,7
Konsolideringskapital, mnkr	155,9	150,6	156,4	135,0	128,0
Balansomslutning, mnkr	291	275	363	377	475
Medelantalet årsarbetare, st	6	6	6	6	5

S:t Erik Försäkrings AB startade sin verksamhet 1986. Det försäkrar uteslutande förvaltningar och bolag som ägs av Stockholms stad. S:t Erik Försäkring samlar koncernens totala sakförsäkringsbehov i en gemensam försäkringsportfölj. Denna återförsäkras sedan på den internationella återförsäkringsmarknaden genom en årlig upphandling. 2010 var det samlade egendomsvärdet i bolagets försäkringsportfölj 232 miljarder kronor fördelat på cirka 10 miljoner kvadratmeter byggnader.

Jan Willgård, VD





S:t Erik Livförsäkring

Det turbulenta finansiella läget i Europa under 2011 har pressat de svenska obligationsräntorna till extremt låga nivåer. Det har inneburit att bolagets samlade pensionsåtaganden stigit med 19 procent. Samtidigt har dock bolagets tillgångar haft en värdetillväxt på 10 procent.

2011 var ett mycket turbulent år för S:t Erik Liv. Försäkringsverksamheten har utvecklats enligt budget och bolagets tillgångar har haft en värdetillväxt om 10,3 procent. Däremot har bolagets samlade pensionsåtagande stigit i värde med 19,1 procent. Att pensionsåtagandet stigit så kraftigt i värde beror på kraftigt lägre svenska obligationsräntor under året. S:t Erik Liv har som

målsättning att värdet på tillgångarna i bolaget ska placeras så att de samvarierar med värdet på pensionsåtagandet.

Det turbulenta finansiella läget i Europa har haft stor inverkan på svenska obligationsräntor. I sammanhanget har Sverige betraktats som en "säker hamn" på en annars väldigt orolig marknad. Detta har pressat ned de svenska obligationsräntorna till extremt låga nivåer. Obligationsräntorna används i sin tur som bas för värderingen av S:t Erik Livs pensionsåtagande. Lägre räntor innebär ett högre pensionsåtagande.

Cirka 75 procent av bolagets tillgångar var vid årsskiftet



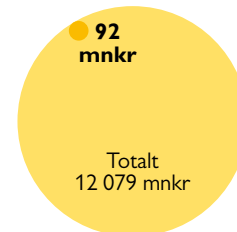
Pensionsåtaganden för anställda inom koncernen Stockholms Stadshus AB.

2011/2012 placerade i svenska obligationer, 9 procent i aktier och 16 procent i likvida medel. Trots den relativt höga andelen obligationer räckte detta inte till för att matcha skuldökningen fullt ut.

Situationen har inte på något sätt varit unik för S:t Erik Liv. Övriga livbolag på den svenska marknaden har haft en liknande utveckling där andelen obligationer i den totala tillgångsportföljen haft stor betydelse för bolagens resultat.

» **Lägre räntor innebär ett högre pensionsåtagande.**

Bolagets andel av koncernens omsättning



S:t Erik Livförsäkring AB är ett vinstdrivande livförsäkringsbolag som startade sin verksamhet 2006. Bolaget försäkrar pensionsåtaganden för anställda inom Stockholms Stadshus AB:s bolagskoncern. Bolaget har sedan starten skapat ordning och reda i hanteringen av pensionerna, säkerställt de kommande pensionsutbetalningarna och neutraliserat stora delar av de finansiella riskerna som följer med åtagandet.

Jan Willgård, VD


S:t Erik Liv

NYCKELTAL

	2011	2010	2009	2008	2007
Premieintäkter, mnkr	92	62	832	243	695
Resultat efter finansnetto, mnkr	-166	54	286	-54	114
Soliditet, %	15,7	26,5	25,0	17,1	27,0
Solvensgrad	119,2	138,0	134,2	122,2	141,9
Konsolideringskapital	320,0	491,5	440,8	161,6	216,0
Balansomslutning, mnkr	2 035	1 855	1 766	945	800
Medelantalet årsarbetare, st	3	3	3	2	1

15

ÅRSREDOVISNING



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011

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 17 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 Hudinge 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 Parkering AB, 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

Verksamhet och resultat i koncernen

Resultat. Årets resultat efter finansnetto för koncernen uppgår till 923 (7 217) mnkr. De positiva resultaten under senare år förklaras av poster av engångskaraktär i form av realisationsvinster från främst fastighetsförsäljningar. I resultaten in-

går realisationsvinster från årets försäljningar med sammanlagt 1 185 (7 492) mnkr netto och nedskrivningar med sammanlagt -26 (-36) mnkr netto.

Det är framförallt bostadsbolagens försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar, som har medfört en realisationsvinst om 1 183 mnkr. Övriga försäljningar av aktiebolag och fastigheter har genererat realisationsvinster om 26 mnkr, varav försäljningen av aktier i bolaget Stockholms Stads Utrednings- och statistikkontor AB svarar för huvudelen. SISAB redovisar en realisationsförlust om 21 mnkr som uppkommit i samband med en brand på en förskola i Älvsjö.

Årets nedskrivningar är hänförliga till vissa ny- och ombyggnadsprojekt hos Familjebostäder, SISAB samt Micasa Fastigheter och uppgår till -37 (-64) mnkr. Därtill kommer reverseringar av tidigare gjorda nedskrivningar hos SISAB på 11 (28) mnkr.

Koncernens rörelseintäkter uppgår till 12 079 (12 158) mnkr. Intäkterna är något lägre än föregående år. Minskningen beror framförallt på att SISAB redovisar lägre intäkter till följd av en effekt av färre beställningar från utbildnings- och stadsdels-

nämnderna. Rörelsekostnaderna har ökat med 6 284 mnkr och det förklaras framförallt av att resultatet för försäljning av anläggningstillgångar har minskat i jämförelse med föregående år. Resultatet för försäljning av anläggningstillgångar redovisas som en nettopost under kostnader i resultaträkningen. Kostnader för avskrivningar enligt plan är 140 (106) mnkr högre än föregående år, vilket är en effekt av bolagens höga investeringsnivå.

Koncernens finansnetto försämrades under året med -28 (167) mnkr. Räntekostnaderna minskade med 51 (283) mnkr, samtidigt som ränteintäkterna minskade med 79 (21) mnkr. Det försämrade finansnettot är hänförligt till den låga räntenivån som påverkar ränteintäkterna negativt. Räntekostnaderna har inte sjunkit i motsvarande omfattning, vilket beror på bolagens höga investeringsvolym.

Koncernens skattekostnad uppgår till 279 (2007) mnkr. Den lägre nivån förklaras av lägre realisationsvinster år 2011.

Årets resultat för koncernen uppgår till 642 (5 206) mnkr.

Investeringar. Investeringsvolymer i koncernen har succesivt

ökat de senaste åren och är på en fortsatt hög nivå, drygt 8 567 (8 022) mnkr. Av koncernens sammanlagda investeringsnivå år 2011 utgör 2 175 (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 bostadsbolagen påbörjat cirka 1 200 nya lägenheter.

SGA Fastigheter svarar för koncernens, för närvarande, enskilt största projekt. Det är byggandet av Stockholmsarenan med investeringutgifter på närmare 1 040 mnkr under året. Micasa Fastigheter och SISAB har sammantaget investerat 925 mnkr i ombyggnad och underhållsåtgärder i skolor, barnomsorgslokaler och äldreboende. Stockholms Hamn har investerat drygt 300 mnkr. Under året har upprustningen av Strömkajen fortsatt och bolaget har slutfört renoveringen av Stora Tullhuset. Stockholm Vatten har i första hand genomfört investeringar om drygt 550 mnkr i ledningsnät

och exploateringsprojekt.

Finansiell ställning

Koncernens eget kapital uppgick vid årsskiftet till 46 934 (46 294) mnkr. Soliditeten uppgick till 61 (65) %.

Moderbolaget

Resultat efter finansiella poster uppgår till 463 (402) mnkr för moderbolaget. I resultatet ingår utdelning på 123 (31) 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 403 (352) mnkr.

Personal

Medelantalet årsarbetare (avtalad tid) i koncernen uppgick under året till 2 454 (2 498), varav 1 488 (1 524) män och 966 (974) kvinnor. Antalet anställda i moderbolaget uppgick till 6 (6) 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 åren 2009 till 2011 har framförallt koncernens fastighetsbolag genomfört omfattande insatser i form av ett utökat bostadsbyggande och omfattande upprustningsåtgärder i stadens miljöprogramsområden, skolor och äldreboende.

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

Under år 2011 har stadens bolag genomfört åtgärder motsvarande 3 247 mnkr. Genomförda investeringar såsom nyproduktion av lägenheter och upprustningsinsatser uppgår till 2 175 mnkr. Resterande upprustningsinsatser har resultatförts och uppgår till 1 072 mnkr.

Av genomförda insatser utgör ca 29 procent nyproduktion av bostäder. Upprustnings- och energieffektiviseringsprojekt svarar för 31 procent respektive 28 procent. Återstående insatser, som uppgår till 11 procent, avser bl.a. satsningar på förbättrad trygghet och säkerhet såsom passersystem och belysning.

SISAB har fortsatt sin upprustning av Stockholms skolor. I

första hand handlar det om åtgärder för energieffektivisering, och förbättrade inomhusmiljöer i stadens skolor. Under 2011 har 350 toaletter i stadens skolor rustats i en särskild satsning.

Genomförda åtgärder i bolagens fastighetsbestånd förväntas ge förbättrade driftnetton och miljövinster. Målet är att långsiktigt sänka stadens kostnader och generera en värdetillväxt.

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 1 640 lägenhetsinnehavare sina lägenheter.

Stockholms Stadshus AB har genomfört försäljning av Stockholms Stads Utrednings- och Statistikkontor AB (USK) till SWECO Eurofutures AB.

S:t Erik Markutveckling har under året förvärvat tomträtterna Kylrummet 1, Kylfacket 1, Gjutmästaren 6 och 9, Kylhuset 4, Kylhuset 15 och Kylfacket 4 i Slakthusområdet. Syftet med förvärvet är att få rådighet och kontroll över fastigheterna inför



framtida utveckling av området.

Kommunfullmäktige har under året tillstyrkt att Svenska Bostäder förvärvar två fastigheter i Hammarby Sjöstad med 122 bostadslägenheter av Primula Byggnads, samtidigt som en försäljning genomförs med 1 052 bostadslägenheter i Kärrtorp och Bredäng. Preliminärt tillträde har skett men ärendet är föremål för prövning hos förvaltningsrätten.

Koncernstyrelsen

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

Koncernstyrelsen har under året följt upp den ekonomiska utvecklingen, bolagens finansiella ställning och bolagens arbete med ägardirektiven i budget och tertialrapporter. Koncernstyrelsen får även fortlöpande rapporter och analyser avseende större projekt.

Direktiven avseende ombildning till bostadsrätter i de kommunala bostadsbolagen har koncernstyrelsen reviderat i början av året.

Koncernstyrelsen har under året tillstyrkt försäljningen av

samtliga aktier i Stockholms Utrednings- och Statistikkontor AB till SWECO Eurofutures AB.

Koncernstyrelsen har under året tillstyrkt att S:t Erik Markutveckling förvärvat sex tomträtter i Slakthusområdet och att Stockholm Globe Arena Fastigheter har förvärvat tre nya dotterbolag i sin underkoncern.

Koncernstyrelsen har i slutet av 2011 tillstyrkt tre stora genomförandeprojekt avseende nyproduktion av lägenheter hos Stockholmshem om nära 2 mdkr. Det gäller nyproduktion i kv. Bjällerkransen 5 i Västertorp, kv. Grimman 6 på Södermalm och kv. Linnaberg 19 i Annedal. Projekten ger ett tillskott på sammanlagt 800 lägenheter. Kommunfullmäktige har därefter fattat beslut i februari 2012.

Miljöredovisning och miljöprofilområden

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

den egna verksamhetens miljöpåverkan och de egna åtgärderna för måluppfyllelse.

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 har beslutat att stadens tekniska nämnder och bolag ska samverka kring ett antal miljöprofilområden. Gemensamma mål och ambitioner för miljöprofilsatsningen i dessa områden har tagits fram av bostadsbolagen i samarbete med koncernledningen under 2011. Inriktningen är att i första hand minska energiförbrukningen samt att viss del av värme- och elbehovet ska vara egenproducerat. De områden som först är i fokus

är Järva, Skärholmen, Bredäng, Farsta och ett stort kvarter på Södermalm.

Stockholm Stads Parkering AB har under året färdigställt ett nytt garage i Högalidsgaraget, med fokus på klimatsmarta lösningar.

Framtida utveckling

En viktig uppgift för bolagskoncernen är att fullfölja planerade insatser i Stimulans för Stockholm de närmaste åren.

Arbetet med bostadsrättsombildningar försätter under år 2012, enligt de direktiv som koncernstyrelsen antagit i början av år 2011. Arbetet med en aktiv förvaltning av fastighetsportföljen kommer också fortgå.

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 Väratapiren. Båda projekten har nu tillstyrkts genom domar i miljööverdomstolen och villkorsprövning kommer att ske.

Fr o m år 2011 infördes en ny lag, som innebär nya villkor för

allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Samtidigt införs nya regler för hyressättningen vilket innebär att de kommunala bostadsföretagen inte längre är hyresnormerade. Syftet med den nya lagstiftningen är att skapa likvärdiga förutsättningar för kommunala bostadsbolag och privata hyresvärdar. 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. Koncernledningen har under året tillsammans med berörda följt upp och analyserat avkastningskraven. Kommunfullmäktige har i budget 2012 beslutat om reviderade resultatkrav med anledning av lagstiftningen.

Den nya lagen ger även möjligheter att ianspråkta delar av överskott från verksamheten till vissa syften och åtgärder. Denna möjlighet kommer att prövas under år 2012 i samband med att kommunfullmäktige behandlar årsredovisningen för Stockholms stad.

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 fortsatt stark finansiell ställning och en mycket hög kreditvärdighet. Bolagskoncernen bidrar i hög grad till detta. Bolagskoncernen samlade låneskuldportfölj uppgick vid årsskiftet till 33 348 mnkr, en ökning på drygt 5 mdkr i jämförelse med föregående år. Ökningen beror på en hög investeringsvolym kombinerat med lägre försäljningsintäkter.

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 1,9 (1,02) 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. Det är ett skäl till att staden valt en genomsnittlig räntebindningstid på 1,5 år. I och med att kommunkoncernen under tidigare år amorterat på 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 egen verksamhet. Dessa analyser

sammanställs och därefter görs en övergripande analys för staden som helhet.

Koncernledningen genomför kontinuerligt granskningar avseende förtroenderisker inom bolagen. Dessa granskningar belyser eventuella risker avseende policyarbete, intern kontroll, ekonomi, inköp/ upphandling, uthyrning, projekt/underhåll, säkerhet, personal, representation, förmåner, media och kommunikation, IT m.m. Respektive område kommenteras och förslag till förbättrat kontroll- och/eller riskhanteringsåtgärd föreslås.

Vinstdisposition

Föregående år beslutade årsstämman om utdelning om 750 mnkr till Stockholms stad. Utdelningen var preliminär och slutligt beslut om utdelning tog kommunfullmäktige i samband med tertialrapport 2. Det innebär att staden kan avstå eller begränsa utdelningen om den ekonomiska situationen så medger. Under 2011 tog kommunfullmäktige beslut om att utdelning inte skulle utgå under det aktuella året.

På sidan 59 framgår förslag till utdelning. Styrelsen föreslår årsstämman besluta om vinstutdelning med 900 mnkr.



RESULTATRÄKNINGAR

mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2011	2010	2011	2010
Rörelsens intäkter	1				
Nettoomsättning		11 471,5	11 509,4		
Aktiverat arbete för egen räkning		75,0	87,3		
Övriga rörelseintäkter		532,9	561,6	34,5	30,0
<i>Summa rörelsens intäkter</i>		12 079,4	12 158,3	34,5	30,0
Rörelsens kostnader					
Råvaror och förnödenheter		-319,2	-301,2		
Övriga externa kostnader	2	-7 704,6	-7 868,9	-61,1	-55,5
Personalkostnader	3	-1 627,8	-1 660,8	-10,6	-12,9
Avskrivningar	4	-2 233,1	-2 092,8	0,0	-0,1
Nedskrivningar	5	-26,1	-36,4		
Resultat vid försäljning anläggningstillgångar		1 185,6	7 492,0	0,0	-0,1
<i>Summa rörelsens kostnader</i>		-10 725,2	-4 468,1	-71,7	-68,6
Resultat från finansiella poster		1 354,2	7 690,2	-37,2	-38,6
Resultat från andelar i intresseföretag		0,1			
Resultat från andelar i koncernföretag	6			147,4	30,9
Resultat från övriga värdepapper		184,5	114,6		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	383,5	462,8	352,8	409,8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-999,6	-1 050,9	0,0	-0,1
Resultat efter finansiella poster		922,7	7 216,7	463,0	402,0
Bokslutsdispositioner				31,2	65,1
Skatt på årets resultat	8	-278,5	-2 006,7	-90,8	-115,5
Minoritetens andel i årets resultat		-2,0	-3,6		
Årets resultat		642,2	5 206,4	403,4	351,6

BALANSRÄKNINGAR

mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	9	73,2	61,9		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	10	58 295,2	54 333,2		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	5 124,8	4 968,7		
Inventarier	12	600,7	598,2	0,6	0,3
Pågående nyanläggningar	13	8 450,9	7 303,6		
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		72 471,6	67 203,7	0,6	0,3
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	14			6 572,7	6 572,8
Fordringar hos Stockholms stad		150,0			
Fordringar hos intresseföretag		3,0	4,0		
Andelar i intresseföretag	15	5,0	7,8		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	1 761,7	1 777,7		
Uppskjuten skattefordran	8	458,9	374,0		
Andra långfristiga fordringar		21,4	24,4		
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 400,0	2 187,9	6 572,7	6 572,8
Summa anläggningstillgångar		74 944,8	69 453,5	6 573,3	6 573,1
Omsättningstillgångar					
<i>Varulager m m</i>					
Råvaror och förnödenheter		38,2	35,0		
Varor under tillverkning		0			
<i>Summa varulager m m</i>		38,2	35,0	0,0	0,0
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		369,0	382,5	2,0	0,0
Fordringar hos Stockholms stad		322,2	227,0	11 784,9	11 748,7
Fordringar hos dotterföretag				143,2	95,3
Fordringar hos intresseföretag		1,0	1,0		
Skattefordringar	8	830,7	436,4	106,8	100,2
Övriga fordringar		291,3	255,0	0,8	0,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	332,5	363,4	0,3	0,4
<i>Summa fordringar</i>		2 146,7	1 665,3	12 038,0	11 944,6
<i>Likvida medel</i>					
Kassa och bank		38,2	24,9		
<i>Summa likvida medel</i>		38,2	24,9		
Summa omsättningstillgångar		2 223,1	1 725,2	12 038,0	11 944,6
Summa tillgångar		77 167,9	71 178,7	18 611,3	18 517,7



BALANSRÄKNINGAR

mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		11-12-31	10-12-31	11-12-31	10-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital, 2 850 000 aktier		2 850,0	2 850,0	2 850,0	2 850,0
Bundna reserver		6 220,6	6 521,9	570,0	570,0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		9 070,6	9 371,9	3 420,0	3 420,0
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserad vinst		37 223,0	31 715,5	14 308,7	14 203,7
Årets resultat		642,2	5 206,4	403,4	351,7
<i>Summa fritt eget kapital</i>		37 865,2	36 921,9	14 712,1	14 555,4
Summa eget kapital		46 935,8	46 293,8	18 132,1	17 975,4
Minoritetsintresse		21,4	19,5		
Obeskattade reserver	18			0,0	31,3
<i>Avsättningar</i>	19				
Avsatt till pensioner		43,2	74,5	3,0	7,9
Avsatt till pensioner, S:t Erik Livförsäkring		1 705,9	1 344,3		
Uppskjutna skatter	8	2 079,1	2 091,8		
Övriga avsättningar		15,8	12,4		
<i>Summa avsättningar</i>		3 844,0	3 523,0	3,0	7,9
<i>Långfristiga skulder</i>					
Övriga långfristiga skulder		16,0	25,8		
<i>Summa långfristiga skulder</i>	20	16,0	25,8	0,0	0,0
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Leverantörsskulder		2 130,5	2 098,0	5,9	8,5
Förskott från kunder		1,4	0,6	0,0	
Skulder till koncernföretag				454,5	482,6
Skulder till Stockholms stad		22 019,9	16 573,4	6,3	4,1
Aktuella skatteskulder	8	130,1	366,3		
Övriga kortfristiga skulder		310,1	384,6	5,6	5,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 758,7	1 893,7	3,9	2,6
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		26 350,7	21 316,6	476,2	503,1
Summa avsättningar och skulder		30 210,7	24 865,4	479,2	511,0
Summa eget kapital och skulder		77 167,9	71 178,7	18 611,3	18 517,7
Poster inom linjen					
<i>Ställda säkerheter</i>		inga	inga	inga	inga
<i>Ansvarsförbindelser</i>	22	84,6	83,8	2,9	2,8

EGET KAPITAL

mnkr	Aktie- kapital	Kapital- andelsfond	Övriga bundna reserver	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt eget kapital
KONCERNEN						
<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
Resultatdisposition				5 206,4	-5 206,4	0,0
Utdelning						0,0
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital		-1,6	-299,7	301,1		-0,2
Årets resultat					642,2	642,2
<i>Utgående balans 2011-12-31</i>	2 850	6,5	6 214,1	37 223,0	642,2	46 935,8
MODERBOLAGET						
<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
Resultatdisposition				351,7	-351,7	0,0
Utdelning						0,0
Koncernbidrag				-334,9		-334,9
Skatteeffekt koncernbidrag				88,1		88,1
Årets resultat					403,4	403,4
<i>Utgående balans 2011-12-31</i>	2 850,0	0,0	570,0	14 308,7	403,4	18 132,1
Aktiekapitalet består av 2 850 000 aktier						



KASSAFLÖDESANALYS

mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2011	2010	2011	2010
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansnetto		922,7	7 216,7	463,0	402,0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	2 581,3	2 199,6	-20,2	0,1
Nettoresultat försäljning av anläggningstillgångar		-1 185,6	-7 492,0	-24,6	
Betald inkomstskatt		1 006,6	-1 937,7	-9,2	-40,0
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>		1 311,8	-13,4	409,0	362,1
Förändring av varulager och pågående arbeten		-3,2	14,2		
Förändring av korta fordringar		-89,0	616,3	-49,4	8,0
Förändring av kortfristiga skulder		64,6	304,0	41,8	-16,6
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		1 284,2	921,1	401,4	353,5
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Förvärv av immateriella tillgångar		17,7	-0,1		
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		0,0	-53,3		-250,0
Förvärv av fastigheter och mark	24	-1 447,0	-940,4		
Investering i pågående nyanläggningar		-7 084,6	-6 976,6		
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar					
Förvärv av övriga materiella tillgångar		-35,7	-52,7	-0,3	
Erhållen likvid vid försäljning av anläggningstillgångar		2 200,0	11 299,4	24,7	
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		-6 350,0	3 276,3	24,4	-250,0
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Förändring av långfristiga fordringar		-130,0	-3,0		
Amortering av skuld		-9,8	-1,5		
Koncernbidrag				-403,7	-262,7
Utbetald utdelning			-925,0		-925,0
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		-139,8	-929,5	-403,7	-1 187,7
Årets kassaflöde		-5 205,6	3 267,9	22,1	-1 084,2
Likvida medel vid årets början		-15 833,5	-19 101,4	11 747,4	12 831,6
Likvida medel vid årets slut		-21 039,1	-15 833,5	11 769,5	11 747,4
I kassaflödesanalysen ingår likvida medel på stadens koncernkonto.					
Saldot på koncernkontot ingår i Kortfristiga fordringar/skulder hos Stockholms stad med:					
		-21 077,3	-15 858,4	11 769,5	11 747,5

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 förvärvsanalysen upptagna värdet av bolagets nettotillgångar, redovisas skillnaden som koncernmässigt övervärde. Om i stället det koncernmässiga anskaffningsvärdet för aktierna understiger det i förvärvsanalysen 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 procent 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 koncernens moderbolag ägs av Stockholms stad. På sidorna 33–48 framgår intäkterna per dotterbolag.

Försäljning inom koncernen sker till ordinarie priser.

Statliga stöd

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

Bostadsbolagen hade rätt till investeringsbidrag för viss nyproduktion enligt tidigare regelverk.

För ytterligare information hänvisas till respektive dotterbolags årsredovisning.

Lånekostnader

Lånekostnader belastar den period till vilken de hänförs sig. All nyupplåning hanterar Stock-

holms 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 tidpunk-



ten 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 antas 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
Hysesrätter	5 år
Kontorsbyggnader	50 år
Industribyggnader	3-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

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

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

Forskning och utveckling

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

Leasingavtal

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

Pensioner och avsättningar

Stockholms stads kommunfullmäktige fattade under hösten år 2006 beslut om att bilda ett livförsäkringsbolag – S:t Erik Livförsäkrings AB – med uppgift att försäkra redan utarbetade 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 tryggnade av pensionsutfästelser m.m. Dessa avsättningar avser särskilda pensionsåtaganden som inte försäkrats, exempelvis avtalspensioneringar.

Det innebär att i bokslut 2011 är koncernens pensionsavsättningar uppdelade i två poster under avsättningar.

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 har tillstyrkt byggandet av ny hamn och villkorsprövning kommer att ske. Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet där inget annat anges.

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 sid 28 finns utvecklingen över tiden för vissa nyckeltal och därefter redovisas nyckeltal och information för dotterbolagens verksamheter.

NOT 1 RÖRELSEINTÄKTER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Hyror och arrendeintäkter	8 525,7	8 656,6		
Fakturerad försäljning	2 875,7	2 784,4	34,5	30,0
Taxor	70,0	68,4		
Statligt stöd	51,4	52,9		
Aktiverat arbete för egen räkning	75	87,4		
Övriga rörelseintäkter	481,6	508,7		
<i>Summa rörelseintäkter</i>	12 079,4	12 158,4	34,5	30,0
varav försäljning till Stockholm stad	2 670,8	2 769,8	0,6	0,6
varav försäljning till koncernföretag			27,4	27,2

Fastighetsbolagen svarar för en stor del av bolagens omsättning i form av hyres- och arrendeintäkter. Hyresintäkterna har minskat bland annat genom att SISAB erhållit färre uppdrag från utbildnings- och stadsdelsnämnderna. Stockholms stadsteater erhåller statligt stöd för sin verksamhet. I bostadsbolagen redovisas statliga räntebidrag under finansiella intäkter, se not 7.

Av övriga rörelseintäkter är 88 (102) mnkr hänförliga till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). De består av försäkringsersättning 16 (31) mnkr samt ersättning från Stockholms stad för särskilda arbeten såsom verksamhetsanpassningar av lokaler och ventilationsarbeten m.m. 70 (63) mnkr.

Stockholm Business Regions rörelseintäkter uppgår till 123 (124) mnkr varav 106 (106) mnkr är ersättning från staden. Stockholm Vattens övriga rörelseintäkter uppgår till 118 (98) mnkr. De största postererna avser intäkter för särskilda arbeten, försäljning av värme i avloppsvatten till Hammarbyverket samt ersättning för omhändertagande av industriavlopp.

Bostadsbolagens övriga intäkter uppgår till sammanlagt 122 (136) mnkr. En stor del av dessa tjänster består av försäljningar och vidarefaktureringar av sophämtning, värme, vatten samt kommunikationstjänster.

NOT 2 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
<i>Ersättning till revisorer ingår med följande värden:</i>				
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	4,3	4,7	0,2	0,3
Revisionsuppdrag utöver revisionsuppdraget	1,3	2,3	0,4	1,2
Skatterådgivning	0,4	0,5	0,1	
Övriga tjänster	0,4	0,1		
<i>Totalt ersättning till revisorer</i>	6,4	7,6	0,7	1,5

Koncernföretagens inköp från Stockholms stad uppgår till 588,1 (607,4) mnkr och inköpen från Stockholms stad uppgår till 2 670,8 (2 769,8) mnkr.

Moderbolagets inköp från övriga koncernföretag uppgår till 1,4 (4,4) mnkr och inköpen från Stockholms stad uppgår till 14,7 (15,0) mnkr.

NOT 3 PERSONAL

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Medelantal anställda	2 454	2 499	6	6
Varav män, %	60,0	61,0	50,0	50
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>				
Styrelse- och ledande befattninghavare, VD, vVD	40,2	38,5	2,0	2,3
Sociala kostnader	26,9	22,8	1,2	0,9
varav pensionskostnader	12,4	9,7	0,4	0,3
Övriga anställda	1 016,7	1 034,9	6,0	6,0
Sociala kostnader	457,8	521,0	2,0	4,0
varav pensionskostnader	104,9	175,8	1,6	1,7
<i>Totalt löner och andra ersättningar</i>	1 056,9	1 073,4	8,0	8,3
Totala sociala kostnader	484,7	543,8	3,2	4,9
varav totala pensionskostnader	117,3	185,5	2,0	2,0



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 incitamentsystem.

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 68,8 (66) tkr och vice ordförande med 55 (53) 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 tilläggslön. De har rätt till pension enligt PA-KFS eller PFA/KAP-KL.

Ersättningar och övriga förmåner under året

Irene Svenonius, VD moderbolaget, avlönas av Stockholms Stad

Per Blomstrand, vice VD moderbolaget

Grundlön 1 666 (1 629)

Pensionsavsättning och ansvarsförbindelse 5 921 (5 339)

PA-KL pensionsålder från 60 år

Koncernens personal

Antalet anställda (medelantalet årsarbetare faktiskt arbetad tid) försätter att minska i koncernen och uppgick vid årets slut till 2 235 (2 315) varav 39 (40) 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 82 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 (3,3) procent av ordinarie arbetstid. Kvinnorna har något högre sjukfrånvaro än männen.

Långtidsfrånvaron (minst 60 dagar) utgör 27 procent av den totala sjukfrånvaron, och har därmed minskat med 2 procent i jämförelse med år 2010. Den korta sjukfrånvaron (1 till 14 dagar) utgör 52 procent av den totala sjukfrånvaron

På sidan 21 redovisas bl.a. åldersfördelning och sjukfrånvaro för personalen.

Pensionsplaner i koncernen

PA-KL är en förmånsbestämd bruttopension som gäller 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 AVSKRIVNING AV IMMATERIELLA OCH MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Immateriella anläggningstillgångar				
Balanserade utvecklingskostnader	20-33%	-18,9	-13,9	
Hysesrätter	20%			
Goodwill	10-20%			
Summa		-18,9	-13,9	0,0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader och mark	2-20%	-1 904,3	-1 793,0	
Tekniska anläggningar	2-33%	-234,5	-218,4	
Inventarier	2-33%	-75,4	-67,5	-0,1
Summa		-2 214,2	-2 078,9	0,0
Summa avskrivningar		-2 233,1	-2 092,8	0,0

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

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader och mark		-26,1	-16,4	
Pågående nyanläggning			-20,0	
Inventarier				
Summa nedskrivningar		-26,1	-36,4	0,0

År 2011

AB Familjebostäder: Nedskrivning av fastigheterna Torkhuset 1 och Hemmahamnen kontor med -24,7 mnkr.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB): Nedskrivningen i fastigheter för skola och barnomsorg med -10,0 avser Bromma gymnasium. Återföringen av tidigare nedskrivningar uppgår till 11,2 mnkr varav 2 mnkr avser Tumultet 1. Därutöver har SISAB återfört nedskrivningar med 1 mnkr i åtta fastigheter samt belopp under 1 mnkr i två fastigheter. Micasa Fastigheter: Nedskrivningarna i bolaget uppgår till -2,6 mnkr. Det är nybyggnad i gruppboende i fastigheterna Sjuksköterskan 6, 1,0 mnkr, och Silkeborg 156, 1,0 mnkr, samt ny värmekonvertering i Väsbo 1, 0,6 mnkr.

NOT 6 UTDELNING FRÅN DOTTERBOLAG

Utdelning från dotterföretag Svenska bostäder 23,9 (26,1) mnkr, Familjebostäder 2,1 (2,2) mnkr och Stockholmshem 2,3 (2,6) mnkr, Stockholm Vatten AB 0 (4,6) mnkr, AB Stokab 85,0 mnkr, Stockholms Stads Utrednings- och statistikkontor AB 5,0 mnkr.

NOT 7 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Räntor	378,5	436,8	352,8	409,8
Räntebidrag	5,0	22,1		
Övrigt	0,0	3,9		
Summa	383,5	462,8	352,8	409,8
Varav från Stockholms stad	369,0	430,1	351,9	409,8

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	
	2011	2010	2011	2010
<i>Upplysning om skatter i resultaträkningen</i>				
Gällande skattesats, %	26,3	26,3	26,3	26,3
<i>Aktuell skatt</i>				
Redovisat resultat före skatt	922,7	7 216,7	494,7	467,1
Skatt enligt gällande skattesats	-242,7	-1 898,0	-130,0	-122,8
Skatteeffekter av kostnader som inte är avdragsgilla	-46,0	-133,1		-0,8
Skatteeffekter av resultatmässiga koncernjusteringar	-72,9	77,0		
Skattemässig effekt av koncernmässig reavinst	-71,3	-169,5		
Skatteeffekt av obeskattade reserver	-19,7	354,9	-0,1	
Skatteeffekt av omkostnadsbelopp vid reavinst	14,9	134,8		
Skatteeffekt av intäkter som inte är skattepliktiga	109,6	67,5	39,3	8,1
Utnyttjade, tidigare inte redovisade underskottsavdrag	-8,4	0,5		

**NOT 8 SKATTER (forts)**

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Ej inkomstskattepliktig verksamhet (S:t Erik Livförsäkring AB)	-49,2	11,0		
Aktuell skattekostnad för året	385,6	-1 546,7	-90,8	-115,5
Aktuell skatt tidigare perioder	87,9	8,2		
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	26,5	-576,9		
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	-7,2	116,9		
Redovisad skattekostnad	-278,5	-2 006,7	-90,8	-115,5
Upplysning om skatter i balansräkningen				
Aktuella skattefordringar	830,7	436,4	106,8	100,2
Aktuella skatteskulder	-130,1	-366,3		
Uppskjutna skattefordringar				
Skilnad skattemässiga/bokföringsmässiga värden på fastigheter	318,9	92,6		
Ej skattepliktiga reserveringar	0,0	4,1		
UER investeringar 93/94	44,2	46,9		
Bostadslånepost	58,9	62,8		
Villkorade fastighetsförsäljningar	36,9	167,6		
Summa uppskjutna skattefordringar	458,9	374,0	0,0	0,0
Uppskjutna skatteskulder				
Uppskjuten skatt övervärden	-184,7	-205,4		
Uppskrivningar	-8,2			
Övriga uppskjutna skatteskulder	-469,8	-1 886,4	0,0	0,0
Summa uppskjutna skatteskulder	-2 079,1	-2 091,8	0,0	0,0

NOT 9 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Balanserade utvecklingskostnader				
Ingående anskaffningsvärde	102,4	64,6		
Årets anskaffningar	0,4	0,1		
Omklassificeringar	29,8	38,4		
Utrangeringar	0,0	-0,7		
Utgående anskaffningsvärde	132,6	102,4	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	-41,3	-28,1		
Årets avskrivningar	-18,9	-13,9		
Utrangeringar	0,0	0,7		
Utgående avskrivningar	-60,2	-41,3	0,0	0,0
Utgående nettovärde	72,4	61,1	0,0	0,0
Hyresrätter				
Ingående anskaffningsvärde	27,6	27,6		
Utrangeringar				
Utgående anskaffningsvärde	27,6	27,6	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	-26,8	-26,8		
Utgående avskrivningar	-26,8	-26,8	0,0	0,0
Utgående nettovärde	0,8	0,8	0,0	0,0
Goodwill				
Ingående anskaffningsvärde	23,3	23,3		
Utgående anskaffningsvärde	23,3	23,3	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	-21,2	-21,2		
Utgående avskrivningar	-21,2	-21,2	0,0	0,0
Ingående nedskrivningar	2,1	-2,1		
Utgående nedskrivningar	-2,1	-2,1	0,0	0,0
Utgående nettovärde	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa immateriella tillgångar	73,2	61,9	0,0	0,0

NOT 10 BYGGNADER OCH MARK

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Byggnader				
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	68 365,9	67 294,9		
Årets anskaffningar	1 080,7	906,5		
Försäljning/utrangeringar	-1 283,4	-4 502,9		
Omklassificeringar	5 338,2	4 668,2		
Kostnadsförda investeringar	-1,0	-0,8		
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	73 500,4	68 365,9	0,0	0,0
<i>Ingående avskrivningar</i>	-18 370,5	-17 956,1		
Årets avskrivningar	-1 896,1	-1 783,6		
Försäljning/utrangeringar	409,3	1 364,8		
Omklassificeringar	0,1	0,6		
<i>Utgående avskrivningar</i>	-19 857,2	-18 374,3	0,0	0,00
<i>Ingående uppskrivningar</i>	629,8	690,8		
Årets avskrivningar	-8,2	-9,4		
Försäljning/utrangeringar	-63,1	-51,6		
<i>Utgående uppskrivningar</i>	558,5	629,8	0,0	0,0
<i>Ingående nedskrivningar</i>	-1 620,8	-1 671,0		
Årets nedskrivningar	-37,4	-44,8		
Reversering nedskrivning	11,2	28,4		
Försäljning/utrangeringar	-6,0	78,6		
Omklassificeringar		-12,0		
<i>Utgående nedskrivningar</i>	-1 653,0	-1 620,8	0,0	0,0
Utgående nettovärde byggnader	52 548,7	49 000,6	0,0	0,0
Mark				
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	5 352,1	5 486,8		
Årets anskaffningar	366,3	33,9		
Försäljning/utrangeringar	-71,0	-353,6		
Omklassificeringar	118,6	185,0		
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	5 766,0	5 352,1	0,0	0,00
<i>Ingående nedskrivningar</i>	-19,5	-19,5		
<i>Utgående nedskrivningar</i>	-19,5	-19,5	0,0	
Utgående nettovärde mark	5 746,5	5 332,6	0,0	0,0
Taxeringsvärde byggnader	47 566,3	47 801,7		
Taxeringsvärde mark	28 844,6	28 855,8		
Verkligt värde	118 920,0	112 691,0		

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

Verkligt värde är beräknat enligt följande:

Svenska Bostäder: Intern värdering av fastighetsbeståndet. Värderingen görs i en värderingsmodell som är utvecklad av Datcha. Modellen är webbaserad för analys utifrån aktuell fastighetsmarknadsinformation.

För Vällingby City har en extern värdering gjorts.

Familjebostäder: Beståndsvärdering gjord av externa oberoende värderingsföretag.

Stockholms hem: Beståndsvärdering gjord av externa oberoende värderingsföretag.

SISAB: Värdering baserad på intern avkastningsvärdering.

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

	2011	2010
<i>Av värdena för byggnader och mark ovan utgör följande nettovärden förvaltningsfastigheter:</i>		
Intäkter	43 317,5	44 294,0
Driftskostnader	7 096,1	10 031,8
Övriga kostnader	-4 540,1	-4 576,5
Finansiella kostnader	1 600,2	-1 623,9
	-210,6	-235,4
Resultat	745,2	3 596,0
<i>Upplysning avseende statliga stöd:</i>		
Räntebidrag som ingår i finansiella intäkter	54,0	69,5
Statliga bidrag som reducerat anläggningsvärden	0,0	-3,6
Räntefria lån	0,0	0,0

**NOT 11 MASKINER OCH TEKNISKA ANLÄGGNINGAR**

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	7 198,1	6 657,8		
Årets anskaffningar	10,0	20,3		
Försäljning/utrangeringar	-35,6	-165,2		
Omklassificeringar	390,3	685,2		
Utgående anskaffningsvärde	7 562,8	7 198,1	0,0	0,0
<i>Ingående avskrivningar</i>	-2 228,4	-2 111,8		
Årets avskrivningar	-234,5	-218,4		
Försäljning/utrangeringar	27,2	101,8		
Omklassificeringar	-1,3			
Utgående avskrivningar	-2 437	-2 228,4	0,0	0,0
<i>Ingående nedskrivningar</i>	-1,0	-1,0		
<i>Utgående nedskrivningar</i>	-1,0	-1,0	0,0	0,0
Utgående nettovärde tekniska anläggningar	5 124,8	4 968,7	0,0	0,0

NOT 12 INVENTARIER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	1 101,6	948,0	0,9	1,3
Årets anskaffningar	25,6	32,5	0,3	
Försäljning/utrangeringar	-140,5	-63,5	0,0	-0,4
Omklassificeringar	67,7	184,6		
Utgående anskaffningsvärde	1 054,4	1 101,6	1,2	0,9
<i>Ingående avskrivningar</i>	-496,9	-463,5	-0,6	-0,8
Årets avskrivningar	-75,4	-67,5		-0,1
Försäljning/utrangeringar	124,2	34,1		0,3
Omklassificeringar	-0,1			
Utgående avskrivningar	-448,2	-496,9	-0,6	-0,6
<i>Ingående nedskrivningar</i>	-6,5	-6,8		
Försäljning/utrangeringar	0,9	0,3		
Utgående nedskrivningar	-5,6	-6,5	0,0	0,00
Utgående nettovärde inventarier	600,6	598,2	0,6	0,3

NOT 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	7 405,6	6 438,5		
Årets anskaffningar	7 848,0	7 715,6		
Försäljning/utrangeringar	6,0	-247,6		
Omklassificeringar	-6 032,2	-5 762,0		
Kostnadsförda investeringar	-763,4	-738,9		
Utgående anskaffningsvärde	8 464,0	7 405,6	0,0	0,0
<i>Ingående nedskrivningar</i>	-102,0	-94,0		
Årets nedskrivningar	0,0	-20,0		
Omklassificeringar	88,9	12,0		
Utgående nedskrivningar	-13,1	-102,0	0,0	0,0
Utgående nettovärde	8 450,9	7 303,6	0,0	0,0

NOT 14 ANDELAR I DOTTERBOLAG

mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2011	2010	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde				6 572,8	6 322,8
Lämnade aktieägartillskott					
Sålda bolag				-0,1	
Utgående anskaffningsvärden				6 572,7	6 572,8

	Andel % kapital / röster	Antal andelar	Bokfört värde		Org. nummer	Säte:	
			2011	2010			
AB Svenska Bostäder	100%	15 190 000	2 087,9	2 087,9	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	
AB Stadsholmen	9%		0,4	0,4	556035-1511	Stockholm	
AB Familjebostäder	100%	7 500 000	1 398,2	1 398,2	556035-0067	Stockholm	
AB Familjebostäder Fastighetsnät	100%				556715-5386	Stockholm	
Hemmahamnen Kontor AB	100%				556736-2156	Stockholm	
Hemmahamnen Bostad AB	100%				556736-2222	Stockholm	
Micasa Fastigheter i Stockholm AB	100%	15 000	29,9	29,9	556581-7870	Stockholm	
AB Stockholmshem	100%	17 640 000	1 630,2	1 630,2	556035-9555	Stockholm	
Västertorp Energi AB	100%				556052-2160	Stockholm	
Bostads AB Hammarbygård	100%				556664-4745	Stockholm	
AB Stockholmshem Fastighetsnät	100%				556715-5394	Stockholm	
Asignalen S5 AB	100%				556730-2681	Stockholm	
Asignalen A5 AB	100%				556730-5783	Stockholm	
Stockholms Stads Bostadsförmedling AB	100%	1 000	0,1	0,1	556057-8303	Stockholm	
Skolfastigheter i Stockholm AB	100%	5 000	158,3	158,3	556034-8970	Stockholm	
Stockholm Vatten AB	98%	980	122,4	122,4	556210-6855	Stockholm	
Stockholm Vatten VA AB	100%				556175-1867	Stockholm	
Stockholms Hamn AB	100%	500 000	96,9	96,9	556008-1647	Stockholm	
Kapellskärs Hamn AB	91%				556189-1010	Stockholm	
Nynärhamns Hamn AB	100%				556038-0882	Stockholm	
AB Stokab	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	
Stockholms Stads Parkerings AB	100%	40 000	49,8	49,8	556001-7153	Stockholm	
Stockholms Stadsteater AB	100%	12 500	1,2	1,2	556026-1553	Stockholm	
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB	100%	180	369,0	369,0	556206-4914	Stockholm	
Stockholmsarenan AB	100%				556564-2633	Stockholm	
Arenan 9 Norra Fastigheten AB	100%				556862-4182	Stockholm	
Stockholm Entertainment District AB	100%				556862-4166	Stockholm	
Södra Byggrätten Globen AB	100%				556862-4174	Stockholm	
S:t Erik Försäkrings AB	100%	100 000	119,8	119,8	516401-7948	Stockholm	
S:t Erik Markutveckling AB	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	
Fastighets AB Tuben	100%				556048-0328	Stockholm	
Fastighets AB Kylrummet	100%				556862-8142	Stockholm	
Kylfacket Förvaltning AB	100%				556566-6111	Stockholm	
Stockholm Business Region AB	100%	21 000	9,1	9,1	556491-6798	Stockholm	
Stockholm Visitors Board AB	100%				556027-5736	Stockholm	
Stockholm Business Region Development AB	100%				556083-1306	Stockholm	
S:t Erik Livförsäkring AB	100%	100 000	10,0	10,0	516406-0427	Stockholm	
AB Glasbrukskvarteret SWF	100%	40 000	7,5	7,5	556409-1832	Stockholm	
Avgår sålda bolag					0,1	556740-1640	Stockholm
Summa			6 572,7	6 572,8			

NOT 20 SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Övriga långfristiga skulder	16,0	25,8		
Summa långfristiga skulder	16,0	25,8		
Långfristiga räntebärande skulder	16,0	25,9		
Kortfristiga räntebärande skulder	33 362,0	28 327,4	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	
	2011	2010	2011	2010
Semesterlöneskuld	88,0	101,2	0,3	0,4
Sociala avgifter	37,0	36,6	0,1	0,1
Upplupna räntor				
Förutbetalda hyresintäkter	484,1	589,1		
Övriga förutbetalda intäkter	435,6	496,7		
Övriga upplupna kostnader	714,0	670,1	3,5	2,0
Summa upplupna kostnader	1 758,7	1 893,7	3,9	2,5

NOT 22 ANSVARSFÖRBINDELSER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Borgen och ansvarsförbindelser	75,2	73,3	0,0	2,8
Pensionsförpliktelser	9,4	10,5		
Summa ansvarsförbindelser	84,6	83,8	0,0	2,8

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. Kapitaltäckningsgarantin för Stockholms Stads Utrednings- och statistikkontor AB återkallades i samband med försäljningen av bolaget.

NOT 23 POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Avskrivningar	2 233,1	2 092,8		0,1
Nedskrivningar	26,1	36,4		
Nedskrivningar av långfristiga skulder				
Avsättningar	333,7	58,9	-4,9	
Förändring av räntefordran		-0,7	-15,3	
Övrigt	-11,6	12,2		
	2 581,3	2 199,6	20,2	0,1

NOT 24 FÖRVÄRV AV FASTIGHETER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Stockholm Globe Arena fastigheter		31,7		
AB Stockholmshem	645,4	745,5		
AB Svenska Bostäder	296,1			
Stockholm Stads Parkering AB	15,7			
S:t Erik Markutveckling AB	472	163,0		
Övriga fastigheter	8,8	0,2		
	1 447,0	940,4	0,0	0,0

S:t Erik Markutveckling AB har förvärvat tomträtterna: Kylrummet 1, Kylfacket 1, Gjutmästaren 6 och 9, Kylhuset 4, Kylhuset 15 och Kylfacket 4 i Slakthusområdet.

AB Stockholmshem har förvärvat markområden och fastigheter i bl.a Skarpa By, Renseriet 12, 14 och 15 samt Grimman 5. Därutöver har bolaget genomfört direktinvesteringar i hyresfastigheter som köpts in som nybyggnadsprojekt med sammanlagt 493 mnkr.

AB Stockholm Parkering har förvärvat garage i kv. Gamen från fastighetsnämnden.

AB Svenska Bostäder har förvärvat mark från exploateringsnämnden i Vällingby.

NOT 25 ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålls i Stadshuset den 10 april 2012 kl 10.30.



FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

KONCERNEN

Koncernens fria egna kapital enligt koncernbalansräkningen uppgår till 37 865,2 mnkr.

MODERBOLAGET

Till årsstämman förfogande står

Balanserat resultat 14 308 609 854 kr

Årets resultat 403 443 049 kr

Tillsammans 14 712 052 903 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen

disponeras på följande sätt:

Till aktieägaren delas ut (315,79 kr per aktie) 900 000 000 kr

I ny räkning överföres 13 812 052 903 kr

14 712 052 903 kr

Stockholm den 19 mars 2012

Sten Nordin
Styrelseordförande

Karin Wangård
Vice ordförande

Lotta Edholm

Tomas Rudin

Per Ankersjö

Anders Hellström

Tord Bergstedt

Ann Mari Engel

Daniel Helldén

Irene Lundquist Svenonius
VD

Min revisionsberättelse har avgivits den 21 mars 2012

Magnus Fagerstedt
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Stockholms Stadshus AB för 2011. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 50- 70.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och kon-

cernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet

med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stockholms Stadshus AB för 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag

har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är 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 de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 21 mars 2012

Magnus Fagerstedt
Auktoriserad revisor



GRANSKNINGSRAPPORT

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

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2011.

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 kon-

troll 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 2011-03-05 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 verk-

samhet 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 5 mars 2012

Bengt Akalla
Av kommunfullmäktige i
Stockholms stad utsedd lek-
mannarevisor

Styrelse och revisorer

Styrelsen i

Stockholms Stadshus AB

Kommunfullmäktige i Stockholms stad har för bolagen delegerat det operativa ägarinflyttandet över bolagen till Styrelsen i Stockholms Stadshus AB – koncernstyrelsen – som består av en

politiskt sammansatt styrelse, vilken speglar mandatfördelningen i kommunfullmäktige.

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

har det överordnande samordningsuppdraget för bolagen inom koncernen och ska bland annat se till att bolagen följer de politiskt beslutade riktlinjerna och ekonomiska ramarna. Koncernstyrelsen ska även tydliggöra de strategiska vägvalen för kommunfullmäk-

tige och ge kommunfullmäktige underlag för att göra avvägningar mellan kraven på ekonomisk avkastning och de krav på samhällsinsatser som kommunfullmäktige kan ställa på bolagen. Mer information finns på sidorna 24–25.



Styrelseledamöter ordinarie

Främre raden från vänster: Lotta Edholm (FP), Daniel Helldén (MP), Sten Nordin – ordförande (M), Karin Wanngård – vice ordförande (S), Per Ankersjö (C) Bakre raden från vänster: Ann Mari Engel (V), Tord Bergstedt (M), Thomas Rudin (S) Saknas på bild: Anders Hellström (M)



Styrelseledamöter suppleanter

Främre raden från vänster: Marie Antman (V), Lotta Juul Martin-Löf (M), Karin Ehlin Kolk (S), Mariam Lahdo (M) Bakre raden från vänster: Sussi Kvant (FP), Joakim Larsson (M), Sören Häggroth (S), Sara Pettigrew (MP). Saknas på bild: Elias Granqvist (M)



Fackliga företrädare

Från vänster: Patrick Gavander (Vision), ledamot, Curt Öhrström (LO), suppleant, Mats Lagerman (LO), ledamot Saknas på bild: Rita Gottberg (SACO), suppleant, Vakant (VISION), suppleant, Vakant (SACO), ledamot

Revisorer

Magnus Fagerstedt (Ernst & Young), auktoriserad revisor; Mikael Sjölander (Ernst & Young), revisors-suppleant auktoriserad revisor; Bengt Akalla (M), lekmannarevisor; Bosse Ringholm (S), lekmannarevisor suppleant

ADRESSER

Stockholms Stadshus AB (moderbolaget) • 105 35 Stockholm
 Stadshuset, plan 3 • Telefon vx: 08-508 290 00
 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.
 Kaplansbacken 10 • 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

