

– STOCKHOLMS STADSHUS AB –

# Årsredovisning 2015

Korrektur-ex Stockholms Stadshus AB:s  
årsredovisning 2015,  
eventuella rättelser lämnas  
**senast kl 12 torsdagen den 17e mars till**  
[ingrid.broman@stadshusab.se](mailto:ingrid.broman@stadshusab.se)



## Innehåll

### 3 INLEDNING

4 **ORDFÖRANDE OCH DIREKTÖRERNA HAR ORDET**  
4 Ett Stockholm för alla

### 6 TIDSLINJE

8 **ETT STOCKHOLM SOM HÅLLER SAMMAN**  
10 Stockholm växer

### 16 ETT KLIMATSMART STOCKHOLM

18 Bolagen arbetar för ett klimatneutralt Stockholm

### 24 ETT EKONOMISKT HÅLLBART STOCKHOLM

26 Fortsatt positivt stabilt resultat  
27 Resultat per bolag  
31 Bruttoinvesteringar 2015

### 34 ETT DEMOKRATISKT HÅLLBART STOCKHOLM

36 En grund för nya idéer, bredare perspektiv och utveckling  
40 Personal  
41 Ägarstyrning

### 42 DOTTERBOLAGEN

### 54 **2** FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

54 Förvaltningsberättelse  
59 Förslag till vinstdisposition

### 60 KONCERNEN I SAMMANDRAG



### 62 BOKSLUTSDISPOSITIONER

### 82 STYRELSENS UNDERSKRIFTER

### 83 REVISIONSBERÄTTELSE

### 84 GRANSKNINGSRAPPORT

### 85 ADRESSER


### 86 STYRELSE OCH REVISORER

# Sammanfattning av kommentarer till Ärende 3 bilaga 1 Årsredovisning 2015 - med korr.pdf


---

Sida: 1

---

 Nummer: 1      Författare: ad65503 Ämne: Anteckning   Datum: 2016-03-20 21:43:11  
Ta bort Korrektur-ex texten

---

 Nummer: 2      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket   Datum: 2016-03-17 14:02:31  
Ta bort "Finansiell information" och lyft "Förvaltningsberättelse".

---

 Nummer: 3      Författare: ad65503 Ämne: Anteckning   Datum: 2016-03-17 14:21:29  
Lägg till resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter i innehållsförteckningen.

**JANUARI**

**Bostadsbolagen – Bostäder för utsatta grupper**

För att tillgängliggöra bostäder för flera grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har bostadsbolagen infört nya godkännanderegler för lägenhetsuthyrning. Reglerna började gälla från 1 januari 2015.

**FEBRUARI**



**MARS**

**Familjebostäder – Innovation och nytänkande**

Familjebostäder vann markanvisningstävlingen i Midsommarkransen för bästa förslag till hur nya studentlägenheter kan kombineras med låg hyresnivå med innovation och nytänkande för yteffektivitet. Byggtillståndet för de 31 lägenheterna i Oxälagen vid Tellusborgsvägen är planerat till 2019.

**APRIL**



**Micasa Fastigheter – Flytt till ytterstaden**

I mars avslutades ombyggnaden av Micasas nya kontor och flytten gick från Södermalm till Husby. Detta sker i enlighet med stadens mål om att fler bolag och förvaltningar ska flytta utanför tullarna och skapa förutsättningar för fler jobb i ytterstaden och bidra till att det befintliga företaget utvecklas.

**Stockholm Parkering – Invigning av nytt P-hus i Räcksta**


P-hus Räcksta invigdes med 720 p-platser i april. 275 av dessa är för infartsparkering och andra besökare. Här finns också cykelparkering och laddplatser för elbilar.

**Stockholms hem – Invigning av genomgångsbostäder**

I april stod en etapp med ytterligare 23 genomgångsbostäder i Västerorp Klara. Stockholms hem bygger just nu totalt 276 lägenheter som kommer att förvaltas av SHIS Bostäder.


**Stokab – Stimulerad IT-utveckling**

Priserna i ytterstaden har harmoniserats med innerstadens priser för att underlätta etablering i ytterstaden. Med prisförändringen och anslutningen av industrifastigheter i ytterstaden har det blivit lika enkelt för företagare att vara en del i den digitala ekonomin i Rågsved som i city.



**SISAB – Energiagenterna dubbelt prisbelönt**


Projektet Energiagenterna syftar till att minska energiförbrukningen i förskolan. Utgångspunkten är barnens perspektiv och påverkan av beteenden. Lek, lust och nyfikenhet driver dem framåt och genererar många lärdomar. Under året tilldelades projektet såväl Fornyelsepriset som Pingvinpriset. Projektet vilgades till att 2015 omfatta fem förskolor och 2016 växer det ytterligare.



**MAJ**

**Stadsteatern – Klarabiografen är tillbaka i egen regi**

Klarabiografen är åter i regi av Kulturhuset Stadsteatern – ett självklart näv för kvalitetsfilm i Stockholm. Med ett brett utbud finns det något för alla smaker.



**JUNI**



**Familjebostäder**

Älvsjöstaden är Familjebostäders största nyproduktionsprojekt. För den sista etappen anordnades en projekttävling om hur ett stort område kan utformas med en hög volym bostäder och attraktiva miljöer. Det vinnande förslaget, Del&Delta AIX Arkitekter, gör att etappens ursprungligt antagna 350 bostäder kan planeras för 455 hyresrätter, 90 studentbostäder och ytterligare 140 bostäder i en intilliggande markanvisning.



**Stockholms Hamn – Stort besök**

Den 5 juni anlände kryssningsfartyget Britannia till Stockholm. Med en längd på 330 meter är hon det största fartyg som någonsin besökt Stockholms Hamn.

**Stockholm Vatten – Miljötillstånd för ny tunnel inlämnat**

I juli lämnades ansökan om miljötillståndet för utbyggnaden med en ny avloppstunnel från Bromma till Henriksdals reningsverk i till Mark- och miljödomstolen. Detta är en del av SFA (Stockholms Framtida Avloppsrening), bolagskoncernens största investeringsprojekt.



**OKTOBER**

**Stockholms Hamn – Nya kajer klara**

Efter en lång tid av förberedelser var det i början av oktober dags för det första fartyget med passagerare och last att angöra de nya kajerna i Värtahamnen.

**SGA Fastigheter – Ny mötesplats i Globen-området**

I september invigdes konstverket The Mirror, en ca tio meter hög och femton meter bred roterande plattform placerad framför norra entrén till Tele2 Arena. The Mirror utlöste till Årets engagemangspris för projektet av Stockholm-Konst.

**SISAB – Framtidens förskola #3**

Förskolan Blomsterkungen i Hässelby är med sina åtta avdelningar SISABs tredje och största färdigbyggda Framtidens förskola. Det finns dessutom genomförandebeslut för ytterligare åtta förskolor. Framtidens förskola är en styrka för SISAB som möjliggör snabbare färdigtillstånd av beställda förskolor.



**SEPTEMBER**

**Gemensam kraftsamling för Stockholms husen**

Stockholms stad samlar sin bostadsbyggarkraft med målet att i högtakt bygga kostnadseffektiva hyresrätter. Genom bl.a. satsningen Stockholms husen kommer Familjebostäder, Stockholms hem och Svenska Bostäder tillsammans att bygga 2500 – 5000 nya hyresrätter de kommande fem åren.

**AUGUSTI**

**Stockholm Business Region – Eurovision till Stockholm**

Efter Sveriges vinst i Eurovision Song Contest 2015 gav SVT värdskapet för tävlingen 2016 till Stockholm. Ambitionen är att lyfta fram och befästa Stockholms position som tech- och musikstad.

**S:t Erik Försäkring – Samtliga barn inom staden försäkras**

S:t Erik Försäkring förnyade sitt avtal med Stockholms stad om att olycksfallsförsäkra samtliga barn som deltar i verksamhet som bedrivs av eller sker på uppdrag av staden, inkl. asylsökande barn och barn med tidbegränsat uppehållstillstånd.

**NOVEMBER**

**Stockholms hem – Pris inom hållbar utveckling**

Torbjörn Kumlin, projektchef på Stockholms hem, belönades med priset för positiva bidrag till hållbar byggmads- och fastighetsutveckling på 2015 års Sweden Green Building Awards.

**Bostadsförmedlingen – Invigning av nya Stockholmsrummet**

Bostadsförmedlingen har tillsammans med de tekniska förvaltningarna och Stadsledningskontoret arbetat med uppbyggnaden av det nya Stockholmsrummet i Kulturhuset som är en interaktiv utställning som visar hur Stockholm växer.



**Stokab – Vinnare av European Broadband Award 2015**

Priset delas ut av EU-kommissionen och juryn motiverade sitt val med att Stockholm agerat långsiktigt, varit pionjärer när det gäller bredbandsutbyggnad och byggt ett hållbart nät.

**S:t Erik Markutveckling – Nya förvärv**

Under november 2015 förvärvade S:t Erik Markutveckling tre fastigheter vid Årstafältet. Genom förvärvet ökar stadens möjligheter för ytterligare bostadsbyggande i stadsutvecklingsområdet.

**DECEMBER**

**Stockholm Business Region – Innovationsjubileum**

I december var det 30 års jubileum för Stockholms stads innovationsstipendium. Totalt är 600 000 kronor avsatta för utdelning. Av de totalt 321 inskickade ansökningarna är 55% inskickade av män och 45% kvinnor. Priset delas årligen ut av Stockholm Business Region.

**Stockholm Vatten – Vinnare av S:t Julianpriset**


Stockholm Vatten fick S:t Julianpriset i kategorin bästa arbetsgivare i skapande. Praktikanterna med funktionshinder tas fortfarande emot i syfte att rekrytera nya medarbetare.

**Bostadsbolagen – Kompiskontrakt 65+**

Bostadsbolagen inför s.k. kompiskontrakt även för personer över 65 år. Detta ger en möjlighet för två personer att kunna stå på samma kontrakt och söka lägheten med den sammanlagda inkomsten som underlag.

## Sida: 4

---

 Nummer: 1      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext      Datum: 2016-03-14 15:24:32  
kommersiella fastigheter

---

 Nummer: 2      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext      Datum: 2016-03-14 15:28:37  
Stockholm Konst utsåg 2015 The Mirror till Årets enprocentsprojekt.

---

# Stockholm växer

Stockholms Stadshus AB:s bolag har under 2015 präglats av historisk stor investeringsverksamhet. De största enskilda investeringarna innebär utvecklad infrastruktur i hamnar och framtida avloppshantering. Under året har också rekordmånga stora investeringsprojekt över 300 mnkr drivits, totalt ca 45 stycken varav huvuddelen är bostadsprojekt.

## 746 BOSTÄDER har färdigställt under 2015, bl.a.:

- Kvarteret Korthällaren i Vällingby
- Duggregnet i Kärrtorp
- Gyllene Ratten i Fruängen
- Kvarteret Grimman på Södermalm
- Töfsingedalen Norra Djurgårdsstaden
- Rubinvägen i Solberga.

**B**EFOKKNINGEN I STOCKHOLM bedöms öka till 1,3 miljoner till 2040. För att tillgodose de behov som denna tillväxt kräver ska 40 000 bostäder byggas till 2020 och 140 000 till 2040. Samtliga av koncernens bolag är engagerade i denna utveckling genom planering för och utbyggnad av bostäder, äldreboenden, skolor, förskolor och infrastruktur såsom hamnar, svartfiber, vatten och avloppsledningar, avfalls- och återvinningsanläggningar, energiförsörjning och parkeringsmöjligheter. Dessutom tillhandahåller stadens bolag tjänster och kompetens inom kultur, näringslivsutveckling, bostadsförmedling och försäkring.

## Stadsutveckling och bostadsproduktion

Stadens bostadsbolag Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem har under 2015 drivit ett stort antal nybyggnadsprojekt och under året har 1 584 bostäder påbörjats och 746 färdigställt. Bolagens projektplaner omfattar i dagsläget ca 16 900 lägenheter. Bland stora projekt som färdigställt kan nämnas kvarteret Korthällaren i Vällingby, Duggregnet i Kärrtorp, Gyllene Ratten i Fruängen, Kvarteret Grimman på Södermalm, Töfsingedalen i Norra Djurgårdsstaden och Rubinvägen i Solberga. Under året har bostadsbolagen utarbetat en gemensam strategi för att till år 2019 gemensamt fördubbla nyproduktionen till 3 000 lägenheter per år.



▲ Med satsningen Stockholmshusen samlar Stockholms stad sin bostadsbyggarkraft med målet att i hög takt bygga kostnadseffektiva hyresrätter.

**STADENS BOLAG ÄR ENGAGERADE** i utvecklingen i många stadsdelar. Bostadsbolagen har starkast fokus i områden där de har ett stort antal bostäder och hyresgäster. Områden där större ätgärder och planer pågår är Hasby, Rinkeby, Vällingby, Hiskarängen, Rågsved, Bagarmossen, Skärholmen och Farsta.

Familjebostäder har genomfört utvecklingen av Rinkebystråket, där gatan byggts om för ett mer promenadvänligt stråk och skapat en miljö med service och arbetsplatser. Planeringen och genomförandet har skett i dialog med Rinkebyborna. Under året har medborgarkontor och nio butiker öppnat i stråket och ett par hundra arbetsplatser bedöms hittills ha etablerats kring området.

I Rågsved genomför Familjebostäder ett visionsarbete för att ta fram ett underlag till stadens planering. Arbetet sker tillsammans med övriga fastighetsägare och utifrån de boende och lokala aktörers synpunkter.

Under året har bostadsbolagen utarbetat **en gemensam strategi för att till år 2019 fördubbla nyproduktionen till 3 000 lägenheter per år.**

Fokus i Rågsved är bl.a. att skapa ett attraktivt centrum. Ett pilotprojekt har också inlemts i samarbete med polis, socialtjänst och fastighetsägare, Alla kvinnors Hus och Hyresgästföreningen i syfte att motverka våld i nära relationer.

Familjebostäder genomför också renoveringar av en större bostads- och lokalfastighet i centrumläggningen och ett s.k. **vårdprogram** tagits fram för Årsta Centrum.

Svenska Bostäder har en betydande del av sina bostäder i områdena kring Järva. Sedan 2007 har bolaget gjort omfattande upprustningar av fastigheter



# 1584

STADENS BOSTADSBOLAG SVENSKA BOSTÄDER, FAMILJE- BOSTÄDER OCH STOCKHOLMSHEM HAR UNDER 2015 DRIVIT ETT STORT ANTAL NYBYGGNADS- PROJEKT OCH UNDER ÅRET HAR 1584 BOSTÄDER PÅBÖRJATS OCH 746 FÄRDIGSTÄLLTS.

För att öppna nya vägar in på bostadsmarknaden för unga införde Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder ett nytt slags kontrakt – Kompiskontrakt – där två kompisar kan hyra tillsammans. Avtalen kan tecknas av personer i åldrarna 18–25, de gäller i max fyra år och hyresgästen behåller sin köttid hos Bostadsförmedlingen.



NYBYGGNAD

NYBYGGNAD

i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta. Åtgärderna har genomförts i dialog samt med delaktighet och inflytande från de boende. Till grund för ombyggnaderna ligger ett ramavtal med hyresgästföreningen. Under 2015 har planering för renovering av Husby centrum och intensivt detaljplanearbete för utveckling av Rinkeby allé och Rinkebysvängen pågått. Även för Kärrtorp och Björkhagens centrum finns planer för utveckling.

Svenska Bostäder genomför även boendediologer i Håsselby-Vällingby som en del av ytterstadsutbyggnaden. I Vällingby har Kulturhuset Stadsteatern etablerat verksamhet i Kulturhuset Trappan som renoverats och verksamheten planeras öppnas under våren 2016.

Stockholmshem har avslutat projektet Hällbara Hökarängen med en utvärdering som ska ligga till grund för utveckling av bolagets kommande stadsdelsutvecklingsprojekt. Under 2015 har Bagarmossen SmartUp pågått med syfte att stödja lokalt engagemang för utveckling av centrum, hållbarhet och stadsodlingar. Ytterligare områdesutvecklingsåtgärder planeras i Skärholmen. Stockholmshem har även under 2015

tecknat nytt ramavtal med hyresgästföreningen avseende upprustningar, vilket säkerställer och reglerar hyresgästernas inflytande vid projektgenomförande.

**ANTALET LÄGENHETER** som förmedlats av Bostadsförmedlingen i Stockholm AB uppgår till ca 12 400, vilket är rekord hittills, liksom antalet inlämnade som uppgått till 11 800. Antalet förmedlade studentlägenheter och ungdomslägenheter har under året uppgått till 2 450, vilket är det högsta hittills.

### Snabba Hus

Svenska Bostäder har samarbetat med "jagvillhabostad.nu" för att utveckla bostäder för unga genom tillfälliga bygglov på mark som t.ex. kan komma att på sikt utvecklas för andra ändamål. Under året har ett projekt med 280 sådana bostäder påbörjats i Västberga för inflyttning under sommaren 2016.

### Stockholmshusen

De tre allmännyttiga bostadsbolagen, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem, har under året utvecklat och handlat upp ett gemensamt konceptus "Stockholmshusen" för att, genom att ge förutsättningar till stora volymer bostäder med viss standardisering i entreprenader, sänka byggkostnaderna. Fyra entreprenörer ska tillsammans med bolagen utveckla projektet med målsättning att starta de första etapperna om ca 1 500 lägenheter under 2017. Ett av de första projekten planeras i kvarteret Ledinge i Tensta, där

en av SISABs fastigheter, som inte längre ska nyttjas för pedagogisk verksamhet, utvecklas till bostäder. I samband med projektet kommer även idrottsplatsen att rustas upp.

### Utveckling i ytterstaden

Under 2015 har kommunfullmäktige beslutat om *Riktlinjer för lokala utvecklingsprogram* där sju stadsdels utveckling ska prioriteras för att lyfta de områden som identifierats ha större utmaningar än andra. Koncernens bolag deltar i analysarbetet som pågår för att konkretisera planer och åtgärder.

Micasa Fastigheter flyttade i mars 2015 huvudkontoret från Södermalm, till en egen fastighet i Husby, vilket bidragit till arbetsplatser i ytterstaden.

Stokab har under året ökat sina investeringar i strategiska och prioriterade områden. Detta innebär bl.a. att samtliga kommersiella fastigheter i ytterstadens företagsområden fått fiber. Bolaget har också harmoniserat priserna för anslutning med innerstaden för att underlätta etablering av företag i dessa delar. Även anslutningsavgifterna har halverats i syfte att fortsätta stimulera ICT (Information and communications technology)-utvecklingen.

### Bostäder för utsatta grupper

För att tillgängliggöra bostäder för flera grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har bostadsbolagen

infört nya godkännanderegler för lägenhetsuthyrning. Reglerna började gälla från 1 januari 2015. Därutöver har bostadsbolagen även i inledningen av 2015 infört möjligheten att hyra ut bostäder med kompiskontrakt där två kompisar mellan 18–25 år får teckna kontrakt gemensamt. Under slutet av året infördes även en motsvarande modell för äldre hyresgäster.

I samtliga större bostadsprojekt som planeras prövas, i samråd med stadens övriga förvaltningar om det finns efterfrågan, att inrymma även bostäder för personer med särskilda behov, s.k. LSS-boenden. Under året har beslut om sådana därför tagits i flera nyproduktionsprojekt, bl.a. Sandaletten i Älvsjö, Röstråkaren i Årsta, Grimman på Södermalm, Töfsgedalen i Norra Djurgårdsstaden och Algotrimen i Hagastaden.

För att förbättra förutsättningarna för hyresgästerna genomför bostadsbolagen bl.a. tillgänglighetsinventeringar, som ligger till grund för att förbättra tillgängligheten i och till lägenheterna vid upprustning av fastigheterna men också för att på ett enklare sätt tillgodose olika behov.

**UNDER ÅRET HAR STOCKHOLMSHEM FÖRVÄRAT** ett studentbostadsprojekt i Älvsjö med ca 280 lägenheter som beräknas stå klara till hösten 2016. Under året har detaljplanen för Svenska Bostäders utbyggnad av ca 1 000 studentbostäder i Albano vunnit laga kraft. Projektet genomförs i samarbete med Akademiska Hus och överdäckningen av Värtabanan har påbörjats i samarbete med Trafikverket.

▼ Visionsbild för Stockholmshusen.







# Bolagen arbetar för ett klimatneutralt Stockholm

Stadens verksamhet ska i alla dess delar utgå från målet om en så liten miljöpåverkan som möjligt. Stadens bolag bidrar aktivt till att uppfylla stadens miljömål och gör det samtidigt lättare för stockholmarna att vara miljomedvetna i vardagen.

Stadens bolag arbetar aktivt och långsiktigt med att minska de klimatpåverkande utsläppen.

**M**ÅLET ÄR ATT Stockholm ska vara fossilbränslefritt till 2040. Stadens bolag arbetar aktivt och långsiktigt med att minska de klimatpåverkande utsläppen. Många åtgärder genomförs och utmaningen för bl.a. bostadsbolagen har under året varit att sänka energianvändningen ytterligare, och samtidigt behålla kundnöjdheten. Bostadsbolagens investeringar i upprustning och nyproduktion innebär ett stort bidrag till minskad energianvändning och miljöpåverkan.

**ETT EXEMPEL PÅ ETT STRUKTURERAT MILJÖARBETE** är Svenska Bostäder som har vidareutvecklat en energiplan för 2015–2020. I energiplanen kartläggs bolagets potential för energibesparing genom att se över hur väl potentialen utnyttas. Bolagets önskemål om inomhuskomfort, planerade investeringar och underhåll samt de förväntade energibesparingarna fram till 2020. I strategin ingår ett systematiskt arbete med kartläggning av högförbrukande fastigheter och energibesparingsåtgärder i uppdragsprogram. Bolagets nyproduktion och ombyggnader sker med lågenergitik, kombinerat med ett uppföljnings- och utvecklingsarbete. Lokala planer kommer att utarbetas för att nå balans mellan kundnöjdhet och energianvändning.

Et annat exempel är Stockholmshem som har fortsatt arbetet med energibesparande åtgärder och med att genomföra investeringar för att styra att fastigheternas värmebrukning blir effektivare. Det arbetet kommer även fortsätta under 2016, vilket kommer leda till energieffektivisering, minskade utsläpp och sänkta kostnader.

**FAMILJBOSTÄDER HAR UNDER ÅRET** fokuserat på optimering av tidigare genomförda energisparprojekt. Samtidigt har ett antal ytterligare energieffektiviserande projekt genomförts. Bl.a. har fasader tilläggisolerats i samband med fasadrenovering.



▲ I Stigbergsgaraget har Stockholm Parkering installerat åtskilliga laddplatser för elbilar.

**BOSTADSBOLAGEN HAR ÄVEN** bedrivit individuellt mätning och debitering (IMD) i försöksverksamhet. Bostadsbolagens gemensamma modell är att förbereda mätningen i nyproduktion, men att avvakta rimliga förutsättningar för att införa IMD som standard.

**SISAB, SOM JÄGER OCH FÖRVALTAR** förskole- och skollokaler, har bedrivit ett omfattande arbete i enlighet med bolagets energiplan. I budgeten för 2015 beslutades att tidigarelägga 2016 års planerade aktiviteter inom energiplanen. Sammantaget har SISAB under året genomfört ca 800 energitågärder, som bl.a. består av driftoptimering, utbyten av fjärrvärmecentraler, konvertering av elvärme till bergvärme, installation av ca 2 500 inomhustemperaturgivare för optimerad styrning och installation av värmeterovning i ventilationssystem. Resultatet för året är en minskad energiförbrukning med 3,8 procent.

**800**

SISAB HAR UNDER ÅRET SAMMANLÄGT GENOMFÖRT CA 800 ENERGIEFFIKTIVISERANDE ÅTGÄRDER.

Åtgärderna har bl.a. bestått av:

- driftoptimering,
- utbyten av fjärrvärmecentraler,
- konvertering av elvärme till bergvärme,
- installation av ca 2 500 inomhustemperaturgivare för optimerad styrning och installation av värmeterovning i ventilationssystem.


SISAB har totalt minskat sin energianvändning med 16 procent sedan 2012.

**STOCKHOLM PARKERING** har i många av sina anläggningar bytt ut belysningen till energibesparande LED, vilket minskat energiförbrukningen. Vidare har bolaget under året installerat 240 laddplatser för elbilar, både på besöksparkeringar och på förhyrda p-platser. Detta möjliggör för stockholmarna att skaffa elbil och för besökare att ladda sin elbil. Därmed minskas mängden utsläpp av CO<sub>2</sub>.


I slutet av året beviljades även Stockholm Parkering ett stöd på 6,1 miljoner kronor från Naturvårdsverket, genom Klimatlivet, för utbyggnad av laddplatser för elbilar. Skälet till stödet är att investeringen genererar en hög klimatnytta för varje investerad krona. Genom stödet kan bolaget fortsätta installera laddplatser – ca 300 nya laddplatser kommer att installeras under den kommande 3-årsperioden. Antalet laddplatser i bolagets

## Sida: 10


---

 Nummer: 1      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext      Datum: 2016-03-14 15:46:24  
och lägre

---

 Nummer: 2      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext      Datum: 2016-03-14 15:50:10  
med hänsyn tagen till;

---

 Nummer: 3      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext      Datum: 2016-03-14 15:53:10  
. Utifrån det tas underlag fram

---



▲ Stockholms Hamnar har under 2015 arbetat med att öka andelen förnybar energi bl.a. genom att sätta upp solceller på två av bolagets tak. Nu finns solcellsanläggningar i Stockholm, Nynäshamn och Kapellskärs ( bilden ).

# 6,1

STOCKHOLM PARKERING BEVILJADES ETT STÖD PÅ 6 100 000 KR FRÅN NATURVÅRDSVERKET, GENOM "KLIMATLIVET", FÖR UTFÖRNING AV LADDPÅTAR FÖR ELBILAR. SKÅLET TILL STÖDET ÄR ATT INVESTERINGEN GENERERAR EN HÖG KLIMATNYTTA FÖR VARJE INVESTERAD KRONA.

anläggningar uppgick till 700 stycken vid utgången av år 2015.

**STOCKHOLMS HAMNAR** köper in el till både egen förbrukning och för hyresgäster. För att bl.a. tydliggöra vem som använder vilken el har ett eldebiteringsprojekt startats under 2015. Det gör det enklare att läsa av eldebiteringen för varje enskild hyresgäst, fartyg och skutargård. Det leder också till att det blir tydligare för samtliga kunder, deras individuella elförbrukning, vilket i förlängningen verkar för en minskad elförbrukning.

### Solceller

Utöver att investera i energieffektiveringar har dotterbolagen under året investerat i förnybar energiproduktion; solceller. Syftet är att minska utsläppen samtidigt som stadens långsiktiga kostnader sjunker.

**FLEA BOLAG** har under året jobbat med solcellsurveckling. SISAB har under 2015 genomfört ett utvecklingsprojekt

för att utreda möjligheter att investera i solcellsanläggningar på skoltak.

Två solcellsanläggningar har påbörjats och kommer under perioden 2015-2016 att installeras. Projektet genomförs på Kvickentorpsskolan samt på Thorildsplans gymnasium. Stockholms Hamnar har under året arbetat med att öka andelen förnybar energi. Det har skett bl.a. genom att sätta upp solceller på två av bolagets tak. Nu finns solcellsanläggningar i Stockholm, Nynäshamn och Kapellskärs. Arbetet fortsätter under 2016 med fler solcellsanläggningar.

**STOCKHOLMSHEM** har även under året investerat vilka förutsättningar som finns att investera i solcellsanläggningar på olika fastigheter.

**2015 BESLUTADE RIKSDAGEN** om skattereglering för solceller. Skatten införs från 1 juni 2016. Effekten för koncernbolagen är att all producerad sol kommer att beskattas. Berörda bolag har pekat på konsekvenserna av en förändrad lagstiftning gällande utbyggnaden av solceller.



▲ Närmare 3 400 av Svenska Bostäders hushåll kan nu sortera sitt matavfall. Flestallet av dessa hyresgäster har tillgång till gröna påsen som slängs i samma behållare som övrigt hushållsavfall och sedan sorteras ut optiskt för att därefter gå till rotning och bli biogas och ny näring.  
■ Stadens målsättning till 2020 är att minst 70 procent av det årliga matavfallet ska samlas in. Stockholm Vatten har under året skapat en ny projektenhet för att nå detta mål.

### Insamling av matavfall

Stockholm har även en hög ambition för insamling av matavfall. Insamlingen ska öka, t.ex. genom optisk sortering, med en målsättning till 2020 om att minst 70 procent av det årliga matavfallet ska samlas för att bli biogas som en del i omställningen till en stad där trafik går på förnyelsebara drivmedel.

Stockholm Vatten har under året antagit en insamlingsstrategi för matavfall 2016-2020.

Insamlingsstrategin kommer att kompletteras med en mer detaljerad handlingsplan för 2016. Handlingsplanen kommer sedan att revideras årligen i samband med budgetarbetet. Den höga ambitionen ställer krav på ökade kommunikationsinsatser, riktade insatser till olika kundkategorier, uppsökande verksamhet hos kunder samt tydlig taxestyrning. För att skapa förutsättningar och genomföra åtgärder har Stockholm Vatten under året skapat en ny projektenhet för perioden 2016-2020, Projekt matavfall.

**HELA BOLAGSKONCERNEN ÄR INVOLVERAD** i att nå målen kring matinsamling och avfallshantering. Respektive bolag bidrar

*Hela bolagskoncernen är involverad i att nå målen för matinsamling och avfallshantering, varje bolag bidrar utifrån sina förutsättningar.*

utifrån sina förutsättningar. **Exempelvis** har **1** bolaget ett väl utbyggt system för **2** företsnära och miljöeffektiv källsortering. Insamlingen av källsorterat material och grovavfall är likartad och utgår från det lagstiftade producentansvaret för vissa produktgrupper. Vid slutet av 2015 har **3** procent av alla lägenhetsinnehavare **4** Familjebostäder tillgång till matavfallsinsamling. Bostadsbolagen har även genomfört informationsinsatser under året.


**ÄVEN** Stockholms Hamnars insamling av matavfall har ökat. Huvudkontoret i Magasin 2 och projektkontoret i Värtan har insamling av matavfall och bolagets hyresgäster erbjuds denna tjänst.




**SPARSAM ENERGI**  
Stockholms hem genomför investeringar för att styra att fastigheternas värmebrukning blir effektivare vilket kommer leda till energieffektiviseringar, minskade utsläpp och sänkta kostnader.

# Sida: 11

---

 Nummer: 1      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext      Datum: 2016-03-14 15:56:29  
B

---

 Nummer: 2      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext      Datum: 2016-03-14 15:55:13  
exempelvis

# Fortsatt positivt stabil resultat

Ekonomisk hållbarhet är en utgångspunkt för stadens arbete. Grundläggande mål för soliditet, med kostnadseffektiva verksamheter och låga administrativa kostnader är en del av arbetet. En hög men stabil investeringsnivå för ett växande Stockholm är en annan. Samtidigt som fler arbetstillfällen, satsningar på utbildning och ett fungerande näringsliv är centralt för en bättre fungerande samhällsekonomi och stad.

# 4 100

ÅRANTALET ARBETSTILLFÄLLEN som beräknas genereras varje år via färjepassagerarna som besöker Stockholm. Totalt passerar över 10,5 miljoner passagerare Stockholms Hamnar varje år. Passagerarna konsumerar för uppskattningsvis fem miljarder kronor.

## Bolagskoncernen Stockholm Stadshus AB – Resultat 2015

År 2015 redovisar bolagskoncernen ett positivt resultat efter finansnetto, på 1 411 mkr. I resultatet ingår intressebolagen AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad (fortsättningsvis benämnt som "Fortum Värme") och Mässfastigheter i Stockholm AB:s resultatandelar med 341 mkr.

Resultat efter finansnetto för koncernens dotterföretag uppgår till 1 070 mkr. Årets jämförelsestyrande poster är marginella i jämförelse med föregående år då realisationsvinster på 834 mkr och en nedskrivning på 1 mkr påverkade resultatet.

**FLERTALET DOTTERBOLAG** redovisar förbättrade underliggande resultat i jämförelse med föregående år. En anledning till bolagens positiva resultatutveckling är den historiskt låga räntenivån som medför lägre räntekostnader för de bolag som lånar – trots att investeringsvolymen är högre än föregående år i bolagskoncernen har de totala räntekostnaderna sjunkit. En annan faktor som påverkar resultatutvecklingen är det nya regelverket K3, som infördes räkenskapsår 2014. I jämförelse med tidigare regler så tillämpas nu komponentskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar som fastigheter. Förändringen innebär att underhållsåtgärder aktiveras i större utsträckning än tidigare, vilket till en början förbättrar resultatnivån. Denna ökning är temporär och den positiva effekten kommer att mötas av ökade avskrivningar inom ett par år. Det nuvarande goda konjunkturläget bidrar också till en positiv utveckling av omsättningen från infrastrukturbolagen.


## Resultat per bolag

Resultat efter finansiella poster (mkr)	2015	2014	2013	2013*	2012	2011
<b>Moderbolaget</b>						
STOCKHOLMS STADSHUS AB	408	1 239	3 647	3 647	1 576	438
Realisationsvinster	20					25
Varav utdelning från dotterbolag	203	976	3 372	3 372	1 310	123
<b>Dotterbolagen</b>						
AB SVENSKA BOSTÄDER (K)	275	345	406	383	305	318
Stimulans för Stockholm	-123	-175	-125	-500	-465	-445
Realisationsvinster	161	522	522	522	1 376	480
AB FAMILJEBOSTÄDER (K)	324	428	191	238	233	195
Stimulans för Stockholm	-17	-17	-133	-133	-184	-198
Realisationsvinster	456	563	563	563	1 171	534
AB STOCKHOLMSHEM (K)	363	285	243	251	332	216
Stimulans för Stockholm				-143	-241	-199
Realisationsvinster			57	57	388	203
BOSTADSFÖRMEDLINGEN I STOCKHOLM AB	0	4	8	8	9	9
SKOLFÄSTIGHETER I STOCKHOLM AB	10	8	13	-2	-18	-10
Stimulans för Stockholm			-20	-20	-82	-140
Realisationsvinster		27				
MICASA FASTIGHETER I STOCKHOLM AB	85	93	-15	34	-74	-67
Stimulans för Stockholm				-55	-61	-70
Realisationsvinster		205				
S/T ERIK HÄRNUTECKLING AB (K)	47	28	57	30	25	10
STOCKHOLM GLOBE ARENA FASTIGHETER AB (K)	-152	-1 187	-155	-156	-79	-84
STOCKHOLM VATTEN HOLDING AB (K)	-82	17	-44	-65	42	-41
Realisationsvinster						
STOCKHOLMS HAMN AB (K)	105	108	115	106	109	107
AB STOKAB (K)	212	188	175	175	174	171
STOCKHOLMS STADS PARKERING AB	109	68	48	67	58	28
Stimulans för Stockholm				-20	-20	-20
STOCKHOLMS STADSTEATER AB	-346	-330	-286	-286	-222	-219
STOCKHOLM BUSINESS REGION AB (K)	-25	4	2	2	1	0
S/T ERIK FÖRSÄKRINGS AB	25	-5	0	0	38	33
S/T ERIK LIVFÖRSÄKRING AB	86	37	90	90	62	-166
STOCKHOLMS STADS UTREDDINGS- OCH STATISTIKKONTOR**						
ÖVRIGA BOLAG	0	0	0	0		
Koncernjusteringar, netto	-251	-1 022	-3 450	-3 440	-1 466	-185
Resultat dotterbolagen	1 070	965	2 015	1 354	3 006	923
<b>Intressebolag</b>						
MÄSSFÄSTIGHETER I STOCKHOLM AB***	2	16	-7	-13		
AB FORTUM VÄRME SAMÄGT MED STOCKHOLMS STAD****	339	124				
<b>Resultat koncernen totalt</b>	<b>1 411</b>	<b>1 105</b>	<b>2 008</b>	<b>1 341</b>	<b>3 006</b>	<b>923</b>
varav realisationsvinster, netto	-50	834	1 116	1 116	2 827	1 185
varav Stimulans för Stockholm	-123	-192	162	-816	-1 053	-1 072
Resultat exkl. realisationsvinster	1 461	271	892	224	179	-263


Notering: Dotterbolag med beteckningen (K) har underkoncern.  
Realisationsvinster över 10 mkr redovisas för respektive bolag.  
\* Siffrorna för år 2013 har reviderats i samband med redigering av K3-regelverket.  
\*\* Bolaget bildades 2011-06-01.  
\*\*\* Stockholms stads andel om 50,4 %, förvärvat år 2013.  
\*\*\*\* Stockholms stads andel om 49,6 %, förvärvat år 2014.

## Sida: 14

---

 Nummer: 1      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext      Datum: 2016-03-15 16:54:36  
Stimulans för Stockholm, Järvalyftet

---

 Nummer: 2      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext      Datum: 2016-03-15 17:01:59  
stad

---



Bjällerkransen – ett av många nybyggnadsprojekt i Västerås.

**Bostadsbolagen redovisar positiva resultat.**  
Faktorer som förskjutningar i investeringsvolymen, lägre räntekostnader och en snöfri vinter 2015 har bidragit till starka resultatnivåer.

Bostadsbolagen redovisar positiva resultat. Faktorer som förskjutningar i investeringsvolymen, lägre räntekostnader och en snöfri vinter 2015 har bidragit till starka resultatnivåer.

**SVENSKA BOSTÄDER** har under året fortsatt med upprustningen i Järva, vilket även medför en något lägre resultatnivå än övriga bostadsbolag.

**SISAB** redovisar ett bättre resultat än föregående år. Det beror på ökade intäkter för tillkommande fastigheter vid Konradsberg och lägre räntekostnader.

**MICASA FASTIGHETERS** resultat uppgår till 85 mnkr. Det är ett lägre resultat än föregående år, då poster av engångskaraktär såsom reavinst och återföring av skatt påverkade resultatet positivt. Det underliggande resultatet har förbättrats under året, framförallt på grund av effekter av K3.

**SGA FASTIGHETER** visar ett underskott om -152 mnkr, att jämföra med ett minusresultat om 1,2 mnkr föregående år. Underskottet är 2014 avsåg framförallt en nedskrivning om 1 mnkr, då en omklassificering av anläggningstillgångar från byggnader till mark genomfördes. Omklassificeringen har även medfört lägre kostnader för avskrivningar under 2015. I jämförelse med föregående år har även hyresintäkterna från arenorna ökat.

**STOCKHOLM VATTEN HOLDING** redovisar, i jämförelse med föregående år, en resultatförbättring om 99 mnkr. I årets resultat ingår reserverade medel som en jämförelsestörande post om 84,1 mkr. Reserveringen avser en dom i Hovrätten som innebär att bolaget skulle få lägre taxa för dagvattenhantering för våghällarna. Stockholm Vatten har



▲ Resultatet för Stockholms stads bolagskoncern är ca 1,5 mdkr (exkl. realisationsvinst).

begärt prövningstillstånd hos Högsta Domstolen. Kostnaderna för avskrivningar har ökat med drygt 4,1 mkr, i jämförelse med år 2014. Det beror på ökad avskrivningstakt för Bromma reningsverk eftersom anläggningen kommer att utrangeras tidigare än planerat. Utträngningen kommer att ske först när SFA-projektet – Stockholms Framtida Avloppsrening, har slutförts. Stadens avfallsverksamhet förvärvades från Stockholms stad i juli 2014. År 2015 ökar såväl kostnader som intäkter för verksamheten i jämförelse med föregående år beroende på helårseffekten. Under året har VA-taxan höjts.

**STOCKHOLMS HAMNAR** redovisar även detta år ett fortsatt starkt resultat. Intäkterna utvecklas positivt beroende på ökade hyres- och arrendetäkter. Räntekostnaderna är lägre än beräknat beroende på lägre investeringar och lägre räntor än beräknat.

**STOCKHOLM PARKERING** redovisar en stark resultatökning i jämförelse med föregående år. Resultatet om 109 mnkr förklaras av att omsättningen ökat för

hyrda parkeringsplatser och besöks-parkeringar.

**STOKAB** förbättrar resultatet efter finansnetto med 24 mnkr i jämförelse med föregående år, till 212 mnkr. En hög orderingång som genererar ökade intäkter samt minskade närtrelaterade kostnader och finanskostnader förklarar resultatet.

**KULTURHUSET STADSTEATERN** underskott uppgår till -346 mnkr. Ökningen av underskottet i jämförelse med år 2014 avser ökade satsningar på kultur- och teaterverksamhet i bl.a. Vällingby och Skärholmen.

**MODERBOLAGET STOCKHOLMS STADSHUS AB:S** resultat, exklusive utdelningar, är 78 mnkr lägre. Det beror på att den låga räntenivån genererar lägre räntetäkter.

**UTDELNINGEN FRÅN BOSTADSBOLAGEN** uppgår till 19 mnkr enligt § 3 lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag. Utdelning från intressebolagen Fortum Värme och Mässfastigheter i Stockholm uppgår till sammanlagt


203 mnkr. Utdelningarna ger ingen resultat effekt för bolagskoncernen som helhet. Det beror på att utdelningen är en intern transaktion inom koncernen, som elimineras under posten *Koncernjusteringar* i resultatsammanställningen. Övriga koncernjusteringar avser i huvudsak planmässiga avskrivningar på övervärden i koncernen.

**INTRESSEBOLAGET FORTUM VÄRME** ingår sedan halvårsskifte 2014 i bolagskoncernen, då bolaget förvärvades från Stockholms stad. Resultatandelen för Fortum Värme uppgår till 339 mnkr år 2015. **Fortum Värmes resultat** för 2015 uppgår till 23,1 mkr. Det beror på i första hand på förtida inlösen av lån från Fortum i samband med att det nya konsortialavtalet mellan Stockholms Stadshus AB och Fortum OY som träder i kraft år 2016. Stockholms Stadshus AB:s andel av resultatet uppgår till 50 procent.


**INTRESSEBOLAGET MÄSSFASTIGHETER I STOCKHOLM** redovisar ett överskott om 2 mnkr.

## Sida: 15


---

 Nummer: 1      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext      Datum: 2016-03-17 16:08:32  
33


---

 Nummer: 2      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext      Datum: 2016-03-17 16:09:18  
Det är en högre andel än år 2014 beroende på helårseffekt.

---

 Nummer: 3      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext      Datum: 2016-03-17 16:10:48  
Fortum Värmes underliggande resultat är dock

---

 Nummer: 4      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext      Datum: 2016-03-17 16:07:54  
76





▲ S:t Erik Markutveckling förvärvade under 2015 tre fastigheter vid Årstafältet och en fastighet i Norra Djurgårdsstaden. Förvärvet ökar stadens möjligheter för bostadsbyggande i två av Stockholms stadsutvecklingsområden.

### Bolagskoncernen Stockholm Stadshus AB – Bruttoinvesteringar 2015

I ett växande Stockholm finns ett stort behov av nya bostäder och utbyggd infrastruktur. Koncernens bolag bidrar inom dessa områden och investeringsvolymen ökar nu successivt för bolagskoncernen. År 2015 uppgår bolagens investeringar till 10,8 mdkr, vilket är drygt 200 mdkr högre än föregående år.

**IDEN UTÖKADE INVESTERINGSVOLYMEN** ingår S:t Erik Markutvecklings förvärv av tomträtter på Årstafältet och i Norra Djurgårdsstaden under hösten 2015. Köpeskillingen uppgick till drygt 600 mdkr. Projektet är ett strategiskt förvärv för att säkra stadens långsiktiga planering av bostäder, arbetsplatser, trafikplatser m.m.

**SVENSKA BOSTÄDER, FAMILJEBOSTÄDER OCH STOCKHOLMSHEM** redovisar en sammanlagd investeringsvolym om 5,5 mdkr, vilket är 1 mdkr högre än år 2014. Bostadsbolagen svarar för drygt 50 procent av bolagskoncernens investeringar under året. Svenska Bostäder svarar för en investeringsvolym om 4,7 mdkr, varav 1,7 mdkr avser ombyggnad- och underhållsprojekt. Bostadsbolagen har under 2015 påbörjat ca 1 580 lägenheter, att jämföra med 890 påbörjade under föregående år. Antalet påbörjade lägenheter är högre än kommunfullmäktiges mål för 2015 men lägre än de mål bolagen själva satte i sina verksamhetsplaner för året. Det är tidsförskjutningar i nybyggnadsprojekten som försenar.

**STOCKHOLM VATTENS INVESTERINGAR** uppgår sammanlagt till drygt 1,5 mdkr. Investeringar i ledningsnät i befintligt nät och exploateringsområden samt vatten- och avloppsverk uppgår till närmare 1,1 mdkr.

Stockholm Vatten genomför projektet Stockholms framtida avloppsrening, SFA. Projektet ska ge Stockholm ett av världens modernaste reningsverk i Henriksdal och totalprognosen för projektet uppgår till 8,1 mdkr. Under 2015 har projektet förbrukat drygt 900 mdkr. Den långsiktiga planeringen för projektet är under revidering.



# 50%

**BOSTADSBOLAGEN** investerade ca 5,5 miljarder under 2015 vilket motsvarar drygt 50 procent av bolagskoncernens totala investeringar under året.

### Bruttoinvesteringar 2015

mknr	Finansiella anlägg.	Imateriella anlägg.	Pågående anlägg.	Maskiner och inv.	Byggnader	Mark	Summa bokslut
<b>Moderbolaget</b>							
Stockholms Stadshus AB	1	0	0	0	0	0	1
<b>Dotterbolagen</b>							
AB Svenska Bostäder	0	0	2 718	2	0	0	2 720
AB Familjebostäder	0	0	638	3	-1	0	640
AB Stockholmshem	0	0	2 021	3	84	2	2 109
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB	0	0	0	1	0	0	1
Skofastigheter i Stockholm AB (SISAB)	0	0	1 449	0	0	12	1 461
Micasa Fastigheter i Stockholm AB	0	0	473	4	0	0	476
S:t Erik Markutveckling AB	0	0	0	0	761	0	761
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB	0	0	16	2	0	0	18
Stockholm Vatten AB	0	19	1 195	239	69	0	1 523
Stockholms Hamn AB	0	0	705	3	0	14	722
AB Stokab	0	0	184	0	0	0	184
Stockholm Stads Parkerings AB	0	0	104	2	0	0	106
Stockholms Stadsteater AB	0	0	0	5	6	0	11
Stockholm Business Region AB	0	0	0	0	0	0	0
S:t Erik Försäkring AB	0	0	0	0	0	0	0
S:t Erik Livförsäkring AB	33	2	0	0	0	0	36
Övriga bolag	0	0	0	0	0	0	0
<b>Koncernen</b>	<b>34</b>	<b>21</b>	<b>9 503</b>	<b>263</b>	<b>920</b>	<b>28</b>	<b>10 769</b>

### Fastighetsbeståndet 2015

Användning	Area (m²)	Antal lgh/lok (st)	Bokfört värde (mknr)	Verkligt värde* (mknr)	Hyresintäkter (mknr)
Bostäder	4 958 420	78 617	43 154	97 391	5 872
Lokaler	4 682 362	8 638	19 778	29 728	3 235
Butiker	290 133	1 629	1 976	3 006	286
Övrigt**	554 223	7 278	6 932	12 358	604
<b>Totalt</b>	<b>10 485 138</b>	<b>96 162</b>	<b>71 840</b>	<b>142 483</b>	<b>9 997</b>

\* Normalt marknadsvärde exklusive mark och vatten hos Stockholm vatten  
\*\* I övrigt ingår t.ex. garage- och p-platser

**UNDER ÅRET HAR SISAB** genomfört större ombyggnader av Nytorpskolan, Kungsholmens grundskola, Högalidskolan och Lindeparkens gymnasium.

**MICASA FASTIGHETER** har under året påbörjat en renovering och ombyggnad av Vintertullens servicehus.

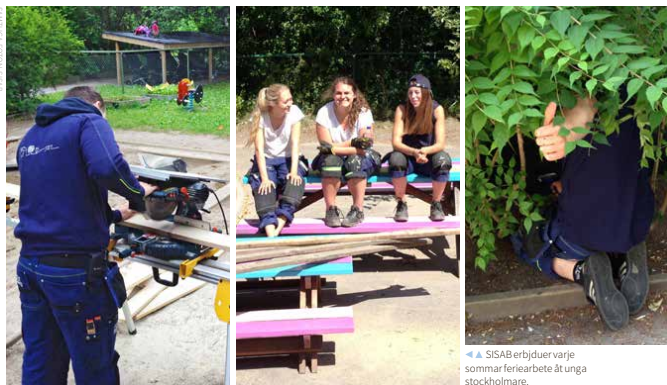
**STOKAB** har under året genomfört kompletterande fiberutbyggnad till strategiska områden i ytterstaden.

**STOCKHOLMS HAMNAR** har under året fortsatt ombyggnaden av Värtahamnen och moderniseringen av Kapellskärs Hamn. Den totala investeringsvolymen är något lägre än vad som planerades.

Det beror främst på tidsförskjutningar av projekt Stockholm Norvik Hamn.

**STOCKHOLM PARKERING** investeringar för helåret uppgår till 106 mdkr. Under året har påbörjats P-planläggningen i Räcksta och byggnation av Stigbergsgaraget avslutats.





◀ SISAB erbjuder varje sommar feriearbete åt unga stockholmare.



BYKÖLS BYGGLAB

◀ Stokab fortsätter arbetet med att stimulera IT-utvecklingen i regionen. Med prisförändringen och anslutningen av industrifastigheter i ytterstaden har det blivit lika enkelt för en företagare att vara en del i den digitala ekonomin i Rågsved som i city.

Att erbjuda feriejobb och praktikplatser är ett sätt för bolagen att arbeta med kompetensförsörjning men även att bidra till att minska arbetslösheten bland unga.

### Feriejobb och praktikplatser

Att erbjuda feriejobb och praktikplatser är ett sätt för bolagen att arbeta med kompetensförsörjning men även att bidra till att minska arbetslösheten bland unga. Många anställs som sommarvikarier och under 2015 feriearbetade ca 330 ungdomar i bolagens verksamheter. I flera fall anställer även bolagen ungdomar som förstärkning under hela året. Bolagen har olika sätt att rekrytera ungdomar; i vissa fall rekryteras de direkt i bolagens fastigheter och närområden, och i andra fall sker rekryteringen tillsammans med stadsdelnämnderna. Exempelvis så har Familjebostäder under 2015 erbjudit 80 ungdomar feriearbete i samarbete med stadsdelförvaltningarna Rinkeby-Tensta, Årsta-Enskede-Vantör och Farsta. Som arbetsledare för dessa anställdes fyra studenter.

Många av bolagen har även haft praktikanter, via samarbete med Jobbtorgen, gymnasie- och högskolor eller genom nyutexaminerade akademiker som via stadens träningsprogram fått anställning hos SISAB och Familjebostäder.

**STOCKHOLM VATTEN** har erbjudit praktikplatser för ungdomar med funktionshinder och vann 2015 St Julianpriset, Stockholms stads pris för att belöna arbete som görs för att inkludera människor med funktionsnedsättning i samhället. För Stockholms Hamnar har flera av de "enklare jobben" för den yngre målgruppen under 20 år försvunnit i takt med att arbetsmiljö- och säkerhetsarbete har utvecklats och förstärkts, med högre krav på kompetens. Dock har förordningsuppdragen, som är ett mer riskfyllt arbete, ökat under 2015.

För att möta arbetsmiljökraven men samtidigt bidra till arbetsplatser i Stockholms Hamnar erbjudit per år över 20 år anställning sommaren 2015.

**STOKAB** har utvecklat ett samarbete med yrkeshögskolan i Nyköping för en skräddarsydd utbildning för fibertekniker.

För de bolag som har stor del av verksamheten hos externa utförare är en arbetsmodell att se till att samarbetspartners erbjuder arbetsplatser, detta sker bl.a. via sociala krav i upphandlingar. I samarbete med St Erik Markutvecklings externa förvaltare har bolaget under 2015 erbjudit sommarjobb inom bolagets förvaltningsverksamhet.

**STOCKHOLMS BUSINESS REGION** arbetar tillsammans med arbetsmarknadsnämnden och stadsdelnämnder för att främja, samordna och utveckla det lokala näringslivet samt öka antalet praktikplatser och på sikt samhällsengagemanget hos näringslivet. Tex. har etniska föreningar och kvinnoorganisationer

informerats om var de kan söka rådgivning för att få hjälp med nyföretagare.

Läs mer om bolagens arbete med arbetsmarknadsinsatser under *Ett Demokratiskt hållbart Stockholm*.

### Näringsliv & turism

Stokab har under året stimulerat IT-utvecklingen i regionen genom att underlätta etablering i ytterstaden. Priserna i regionen har harmoniserats och alla industrifastigheter i ytterstaden har anslutits till fibernätet. Detta möjliggör en rationellare och miljövänligare drift samtidigt som företagarna ges ökad valfrihet. Stadens strategiska utbyggnad av ett neutralt och öppet fibernät har främjat konkurrens, mångfald och valfrihet och EU-kommissionen utsåg Stokab som vinnare i tävlingen *European Broadband Award 2015* i kategorin *Future Proof Quality and service*.

Juryn motiverade sitt val med att Stockholm agerat långsiktigt, varit pionjärer när det gäller bredbandstillgång och byggt ett hållbart nät.

Stockholm har agerat långsiktigt, varit pionjärer när det gäller bredbandstillgång och byggt ett hållbart nät.

**ANTALET KRYSSNINGSFARTYGG** som besökte Stockholms Hamnar under säsongen april till oktober blev 247 med rekordhög antalet 530 000 resenärer.

Stockholm slår även rekord när det gäller antalet turnaround, d.v.s. när kryssningsfartygen byter passagerare i hamnen. Oftast spenderas extra dagar och nätter i staden vid en turnaround.

**EFTER SVERIGES VINST** i Eurovision Song Contest 2013 gav SVT, i juli, värdskapet för att genomföra tävlingen 2016 till Stockholm. En projektorganisation under ledning av Stockholm Business Region har tillsatts bestående av medarbetare från stadens bolag och förvaltningar vilka har till uppgift att uppfylla stadens åtaganden. Ambitionen är att lyfta fram och befästa Stockholms position som tech- och musikstad för tillresta artister, journalister, fans och övriga.




### EUROVISION TILL STOCKHOLM


Efter Sveriges vinst i Eurovision Song Contest 2015 gav SVT värdskapet för tävlingen 2016 till Stockholm. En projektorganisation leds av Stockholm Business Region och ambitionen är att lyfta fram och befästa Stockholms position som tech- och musikstad för tillresta artister, journalister, fans och övriga.

# Sida: 17

---

 Nummer: 1      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext      Datum: 2016-03-14 16:00:21  
för unga

---

 Nummer: 2      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext      Datum: 2016-03-14 16:00:35  
kommersiella fastigheter

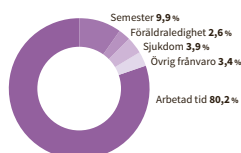
### Personalstatistik innehåller många olika begrepp och mått

**INOM KONCERNEN** används måttet "antal anställda", vilket dock kan mätas på flera olika sätt; som "antal" eller som "årsarbetare". Årsarbetare innebär att man för tillvärdare-anställda och visstidsanställda summerar ihop de två gruppernas sysselsättningsgrad.

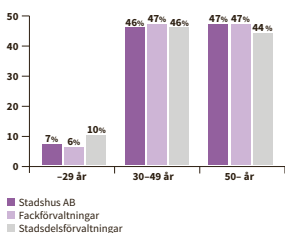
**EXEMPEL** blir två visstidsanställda (deltidsanställda) på 50 procent en årsarbetare. Sysselsättningsgraden kan sedan baseras på den "avtalade" eller den "faktiskt arbetade" tiden.

**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 föräldradlediga och visar på de årsarbetare som bolagen har arbetsgivaransvar för. Faktiskt arbetad tid visar däremot hur många årsarbetare som är i tjänst. •

FÖRDELNING AV ARBETSTID INOM BOLAGSKONCERNEN



ÅLDERSSTRUKTUR INOM STOCKHOLMS STAD



### Ett hållbart arbetsliv

I stadens bolag arbetade den 31 december 2015 totalt 2 715 månadsavlönade, vilket motsvarar en ökning med 107 personer jämfört med samma tidpunkt föregående år. Medeltalet årsarbetare, enligt avtalad tid, var under året 2 651 (2 528). Mått som faktiskt arbetad tid var medeltalet årsarbetare 2 330 (2 222). Se faktabara för definitioner. Utöver dessa medarbetare har timavlönade personal arbetat motsvarande 94 årsarbeten. Den timavlönade personalens arbete har minskat med 3 procent jämfört med 2014.

Könsfördelningen inom koncernen, som helhet, är relativt jämn, 50 procent av de anställda är män och 49 procent är kvinnor. Av de tillfälligt anställda som arbetar i stadens bolag är 46 procent i åldern 30-49 år, vilket är jämförbart med stadens fack- och stadsdelsförvaltningar. Andelen tillvärdare-anställda under 30 år är lägre än i stadens stadsdelsförvaltningar, men högre än i fackförvaltningarna.

### Sjukfrånvaron fortsatt låg

Sjukfrånvaron för bolagen är fortsatt låg, 3,9 procent, även om den marginellt ökat något jämfört med föregående år (3,5 procent).

Andelen sjukskrivna som utgörs av långtidssjukfrånvaro (60 dagar eller fler) var 38 procent, vilket är en lägre nivå än föregående år (41 procent). Under året genomfördes flera satsningar med fokus på de anställdas hälsa för att förebygga och minska sjukfrånvaro.

→ *Att behålla och attrahera nya medarbetare är särskilt viktigt då flera av bolagen ser ett ökat rekryteringsbehov de kommande åren.*

### Stärkt AMI och arbetsgivarvarumärke

Koncernen har under året fortsatt arbeta målinriktat med att stärka medarbetarnas engagemang och delaktighet i verksamheten, vilket resulterat i att flera av bolagen har höjt sina resultat i Aktivt medarbetarindex (AMI) jämfört med föregående år. Bolagen har även arbetat framgångsrikt med att stärka sitt arbetsgivarvarumärke. Detta har skett genom en ökad närvaro på sociala medier, deltagande på arbetsmarknadsdagar samt erbjudanden om praktik och sommarjobb. Att behålla och attrahera nya medarbetare är särskilt viktigt då flera av bolagen ser ett ökat rekryteringsbehov de kommande åren.

Under 2015 har nya VD:ar tillträtt i Stockholm Vatten, Stokab, Familjeostäder, Stockholmshem och Micasa Fastigheter. I SISAB pågår rekrytering av ny VD.

### Lönekartläggningar

Koncernen har under året arbetat aktivt och målinriktat med att förhindra diskriminering på grund av kön, etnisk tillhörighet, sexuell läggning, funktionsnedsättning och trosuppfattning. Detta har bl.a. skett genom upprättande av jämställdhets-, mångfalds- och likabehandlingsplaner. Under året har även flera lönekartläggningar genomförts i syfte att upptäcka och åtgärda eventuella osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor. •

### Ägarstyrning

Kommunägda aktiebolag lyder under aktiebolagslagen, tillsammans med speciallagstiftning utifrån bolagens särskilda verksamheter. Därutöver finns vissa regler om kommunernas styrning och kontroll av bolagen i kommunallagen. Enligt kommunallagen utövar kommunfullmäktige ägarrollen och har det yttersta ägaransvaret. Kommunstyrelsen har en uppsiktsplikt över de kommunägda bolagen.

Inom Stockholms stad är flertalet av de kommunägda bolagen organiserade i en koncern. Stockholms Stadshus AB är moderbolaget i bolagskoncernen som består av 16 aktiva dotterbolag. Därutöver finns två intressebolag. Aktiebolagsrättsligt medför bolagskoncernen att de kommunala organen inte kan utöva ägarrollen direkt i förhållande till dotterbolagen, utan ägarrollen måste utövas genom det kommunägda moderbolagets styrelse, koncernstyrelsen. Kommunfullmäktige har delegerat den operativa ägardialogen till Stockholms Stadshus AB.

### Ägardirektiv och det kommunala ändamålet

De 101 folkvalda ledamöterna i Stockholms kommunfullmäktige fastställer mål och riktlinjer för stadens verksamheter, där bolagen ingår. Ägardirektiven för bolagen beslutas av kommunfullmäktige i samband med budgeten för staden. I ägardirektiven för Stockholms Stadshus AB framgår det att moderbolaget bl.a. svarar för strategisk planering, löpande översyn och ekonomisk kontroll av bolagskoncernen. Uppföljning av direktiven sker löpande under året och i årsredovisningen.

**KOMMUNFULLMÄKTIGES BESLUTAR OM** bolagsordningarna och det kommunala ändamålet för bolagens verksamhet. Kommunfullmäktige ska även ta ställning till beslut som är av större vikt eller principiell karaktär, till exempel investeringsbeslut över 300 mkr.

Kommunfullmäktige user styrelser för de av staden belagda bolagen, om inte lagstiftning anger annat. Bolagens styrelser och verkställande ledningar har det operativa ansvaret för att kommunfullmäktiges beslut verkställs.

**BOLAGSSTÄMMAN ÄR DET HÖGSTA BESLUTANDE ORGANET** i bolaget, där aktieägarna beslutar i bolagets angelägenheter. I Stockholm user kommunstyrelsen, efter delegation från kommunfullmäktige, för aktieägarens räkning, ombud till moderbolaget Stockholms Stadshus ABs stämma. Styrelsen för moderbolaget user i sin tur ombud till dotterbolagen inom bolagskoncernen. Dotterbolagen user i sin tur ombud till sina respektive



INGELA LINDH VD  
JENNIE LANDEGREN Administrativ sekreterare  
SUSANNA HÖGLUND Koncerncontroller



INGER JOHANSSON Koncerncontroller  
SARA FEINBERG Administrativ direktör  
JONAS SCHNEIDER Vice VD



ANDREAS JAEGER Koncerncontroller  
MALIN LINDVALL Bolagsjurist\*\*  
JUAN COPOVI-MENA Utredare

\* tillika biträdande stadsdirektör Stockholms stad  
\*\* tillika stadsadvokat Stockholms stads juridiska avdelning

→ *De folkvalda i kommunfullmäktige fastställer mål och riktlinjer för stadens verksamheter.*


dotterbolag. Koncernens bolag revideras dels av auktoriserade revisorer och dels av lekmannarevisorer som är utsedda av kommunfullmäktige. Koncernens bolag finns angivna i not 79 och nyckeltal för koncernen finns på sidan 60.

### Medarbetare vid moderbolaget


I moderbolaget finns nio personer, som svarar för koncernövergripande frågor, för att ägardirektiv verkställs samt att verksamheterna inom bolagskoncernen koordineras, följs upp och får det stöd de behöver. •

# Sida: 21

---

 Nummer: 1      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext      Datum: 2016-03-16 13:55:30  
57

---

 Nummer: 2      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext      Datum: 2016-03-16 13:55:35  
43

## 3 Finansiell information – Förvaltningsberättelse 2015 –

### 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 dotterföretag, som i sin tur ägs till 100 procent av moderbolaget Stockholms Stadshus AB. Förutom dotterföretagen ingår även två intresseföretag Mässfastigheter i Stockholm AB och AB Fortum Värme Holding samägt med Stockholms stad. AB Fortum Värme Holding samägt med Stockholms stad ägs till 50 procent av Stockholms Stadshus AB och till 50 procent av AB Fortum Power and Heat. Mässfastigheter ägs till 50,4 procent av Stockholms Stadshus AB. Övriga andelar ägs av Stockholms Handelskammare.

Verksamheten i bolagen bedrivs till övervägande del geografiskt inom Stockholms stad. Bolagskoncernen ingår och konsolideras in i Stockholms stads kommunkoncern. Kommunkoncernen redovisas i Stockholms stads årsredovisning.

### Bolagens verksamhet

Dotterföretagen 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; St Erik Markutveckling AB. Vidare finns ett fastighetsbolag som äger och förvaltar evenemangsarenorna i Globenområdet; Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (SGA Fastigheter). Fastighetsbolagens primära uppgifter är att äga, förvalta och hyra ut samt bygga bostäder och lokaler i Stockholm. Vidare finns Bostadsförmedlingen i Stockholm AB som förmedlar lägenheter.

Inom området infrastruktur återfinns bolag som Stockholm Vatten Holding AB, Stockholms Stads Parkerings AB, Stockholms Hamm AB samt AB Stokab. Även intresseföretaget Fortum Värme Holding ingår i denna grupp. Därtill kommer de bolag som arbetar med evenemangs- och kulturverksamhet och marknadsföring av Stockholm; Stockholms Stadsteater AB och Stockholm Business Region AB samt intresseföretaget Mässfastigheter i Stockholm AB. Stockholm Stadshus AB har även två försäkringsbolag som arbetar inom koncernen; St Erik Försäkrings AB med sakförsäkringar och St Erik Livförsäkring AB med koncernbolagens pensionsåtaganden.

# 17

DOTTERFÖRETAG INGÅR I  
BOLAGSKONCERNEN STOCKHOLMS  
STADSHUS AB.

### Verksamhet och resultat i koncernen

#### Resultat

Årets resultat efter finansnetto för koncernen uppgår till 1 411 (1 105) mkr. I resultatet ingår realisationsförluster med sammanlagt -53 (809) mkr netto och nedskrivningar med sammanlagt -53 (-847) mkr netto. Koncernen har under flera år redovisat betydande realisationsvinster som uppkommit i samband med försäljningar av anläggningstillgångar. Det har i huvudsak varit försäljning av hyresfastigheter till bostadsrättsföreningar. Enligt beslut i kommunfullmäktige i samband med det politiska skiftet i staden hösten 2014 har försäljningen av fastigheter till bostadsrättsföreningar avslutats. Under år 2015 har inga försäljningar av anläggningstillgångar genomförts och därmed har inga realisationsvinster uppstått. Relisationsförluster redovisas bl.a. av Svenska Bostäder, Familjebostäder, Micasa Fastigheter, SISAB och Stockholms Hamm om sammanlagt -53 mkr. Realisationsförlusterna har uppkommit i samband med utrangering av byggnader och är i huvudsak hänförliga till utrangeringar beroende på ombyggnader av anläggningar i bolagen.

Årets nedskrivningar uppgår till 76 (1 015) mkr. Det är Svenska Bostäder som redovisar en nedskrivning om 60 mkr som avser en kommande utrangering i fastigheten Pyramiden. Familjebostäder redovisar en nedskrivning om 16 mkr avseende fastigheten Limkakan. Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar uppgår till 23 (168) mkr. Det är Stockholmshem som återför en nedskrivning i kv. Stadsgöden. I föregående års nedskrivningar ingick en post av engångskaraktär i SGA Fastigheter AB om 1 000 mkr, som avsåg nedskrivning av byggnader. Samtidigt gjordes en uppskrivning av markvärden med motsvarande belopp, vilken redovisades mot eget kapital.

Koncernens rörelseintäkter uppgår till 14 189 (13 550) mkr. Intäkterna är högre än föregående år. En stor del av ökningen svarar Stockholm Vatten Holding för. Det är framförallt en hälseffekt av bolagets förvärv av ren hållningsverksamheten från Stockholms stad. Bolaget har därutöver höjt VA-taxan under året efter beslut i kommunfullmäktige. Rörelsekostnaderna har ökat med 177 mkr. Det beror bland annat på att resultatet för försäljning av anläggningstillgångar har minskat och är negativt i jämförelse med föregående år. Resultatet för försäljning av anläggningstillgångar redovisas som en nettopost under kostnader i resultaträkningen. Dessutom tillkommer helårseffekt för nya renhållningskoncernens kostnader hos Stockholm Vatten Holding. Kostnader för avskrivningar enligt plan ökar med 177 (187) mkr, vilket beror på bolagens höga investeringsnivå.

Koncernens finansnetto förbättrades under året med 78 (-153) mkr. Resultat från övriga värdepapper avser St Erik Livförsäkring och redovisas separat. Räntekostnaderna minskade med 178 (-148) mkr, samtidigt som räntetäckerna minskade -100 (6) mkr. Räntekostnadernas minskning är en effekt av den historiskt låga räntenivån under 2015.

Koncernens skattekostnad uppgår till 325 (372) mkr. Årets resultat för koncernen uppgår till 1 086 (733) mkr.

### Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 10 769 (10 552) mkr. Investeringsvolymen har successivt ökat under senare år och antalet stora projekt över 300 mkr uppgår i nuläget till drygt 50 st.

Bostadsbolagen svarar för nyproduktion av bostäder och de upprustningsinsatser som samtliga fastighetsbolag genomför. Bostadsbolagens investeringar i nyproduktion och upprustningsprojekt uppgår till sammanlagt 5,5 mkr, vilket motsvarar drygt 50 procent av bolagskoncernens sammanlagda investeringsvolym under året.

Under året har bostadsbolagen påbörjat byggnation av 1 580 nya lägenheter, vilket är högre än kommunfullmäktiges mål om 1 500 lägenheter.

SISAB har under året genomfört ombyggnationer i Högalidsskolan, Kungsholmens grundskola, Fridhemsskolan, Nytorpskolan, Lindeparken, Högalid och Örby Herrängen. Därtill kommer ett antal nybyggda och påbörjade förskolor. Investeringarna uppgår till 1 461 mkr. Stockholm Vatten Holdings investeringar uppgår till 1 523 mkr. Det genereras av ökade insatser i både det befintliga ledningsnätet, vatten och avloppsvverk samt i exploateringsområden.

Stockholm Hammar har under året fortsatt ombyggnaden av Värtahamnen och moderniseringen av Kapellskärs.

### Finansiell ställning

Koncernens eget kapital uppgick vid årsskiftet till 57 365 (56 764) mkr. Soliditeten uppgick till 51 (55) procent.

### Moderbolaget

Resultat efter finansiella poster uppgår till 408 (1 239) mkr för moderbolaget. I resultatet ingår utdelning 220 (976) mkr. Finansnettot i moderbolaget är 91 mkr lägre än föregående år, berott på minskade räntetäckter.

Årets resultat efter skatt uppgår till 226 (979) mkr.

## Sida: 28

---

Nummer: 1      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket Datum: 2016-03-15 17:15:05

---

Nummer: 2      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket Datum: 2016-03-15 17:15:10

---

Nummer: 3      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket Datum: 2016-03-17 14:22:28

---

Stryk "Finansiell information" och lyft "Förvaltningsberättelse" som rubrik. (Även innehållsförteckning och sidhuvuden för den här delen ändras till "förvaltningsberättelse")





➔ St Erik Markutveckling AB har under hösten förvärvat ett bolag med tomträtter på Årstafältet och i Norra Djurgårdsstaden. Förvärvet är ett led i att säkra stadens långsiktiga planering för bostadsbyggande i stadsutvecklingsområden.

## Personal

Medelantalet årsarbetare (avtalad tid) i koncernen uppgick under året till 2 651 (2 528), varav 1 519 (1 466) män och 1 132 (1 062) kvinnor. Antalet anställda i moderbolaget uppgick till 7 (6) personer, varav 3 män och 4 kvinnor.

## Händelser under året

Under året har kommunfullmäktige beslutat om Stockholms stads vision, *Vision 2040 – Ett Stockholm för alla*. Visionen omfattar alla bolag och nämnder. Utgångspunkten i visionsarbetet är den starka befolkningstillväxten, globaliseringen och klimatutmaningarna. Regionen för att uppnå en socialt hållbar utveckling.

Bostadsbolagen och moderbolaget har under året tagit fram en CSR-strategi (Corporate Social Responsibility). Syftet är att visa hur bolagen i verksamheten och vid investeringar, genom en sammanhållen strategi, kan bidra till en positiv samhällsutveckling. Bostadsbolagen har inom ramen för en gemensam strategi utarbetat en tolkning av bolagens allmännyttiga syfte. Denna tolkning ska harmonisera med ett allmännyttigt syfte och affärsmässiga principer på avkastningskrav. Under år 2016 kommer strategins struktur i stort kunna införas på bred front i övriga dotterbolag inom koncernen. Utifrån CSR-strategin kommer bolagskoncernen att arbeta fram riktlinjer för hållbarhetsredovisning, i enlighet med kommande lagändring i årsredovisningslagen. En del i redovisningen kommer att vara sociala bokslut.

I syfte att sänka byggkostnaderna, genom standardisering och större volymer, har de tre bostadsbolagen under åren tagit fram ett koncepthus, *Stockholmshuset*. Fyra entreprenörer ska tillsammans med bostadsbolagen utveckla projektet. Planen är att starta de första etapperna med 1 500 lägenheter under år 2017.

Svenska Bostäder har under året startat det första Snabba Hus-projektet i Västberga. Bolaget har i samarbete med Jagvillhabostad.nu utvecklat mobila bostäder med tillfälliga bygglov för unga.

Antalet asylsökande ökade kraftigt under senare delen av året. Stort fokus för Stockholms stad är att erbjuda boende till ensamkommande barn, vuxna och barnfamiljer. Fastighetsbolagen har tillsammans bidragit med ca 1 400 platser för ankombstboenden.

Fortum Power and Heat AB och Stockholms stad träffade år 2013 ett nytt konsortialavtal om Fortum Värme Holding. Sedan år 2013 har vissa förändringar skett, bl.a. har Stockholms stad överfört sitt ägande i bolaget till Stockholms Stadshus AB den 1 juli 2014. Det nya konsortialavtalet träffades i kraft den 1 januari 2016. Under året har förberedelse för det nya avtalet pågått. En konsekvens av det nya avtalet är att Stockholms Stadshus AB nyttjat sitt innehav av teckningsoptioner för teckning av stamaktier i Fortum Värme Holding i december 2015. Det innebär att ägarandelen nu uppgår till 50 procent för Stockholms Stadshus AB.

St Erik Markutveckling AB har under hösten förvärvat ett bolag med tomträtter på Årstafältet och i Norra Djurgårdsstaden. Köpeskillingen uppgick till drygt 600 mnkr. Förvärvet är ett led i att säkra stadens långsiktiga planering för bostadsbyggande i stadsutvecklingsområden.

Familjebostäder har i sin underkoncern fusionerat två dotterbolag, Fastighets AB Pendlaran 1 och Hemmahämen Bostad AB, med moderbolaget AB Familjebostäder. SISAB har under året fusionerat dotterbolaget Tatja Fastighets AB med moderbolaget SISAB. Syftet med genomförda fusioner är att förenkla administrationen hos bolagen.

## Koncernstyrelsen

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

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

Koncernstyrelsen har under året tillstyrkt inriktningsbeslut avseende nyproduktion av lägenheter hos de tre bostadsbolagen. Det gäller nyproduktion i kv. Marman, kompletterande inriktningsbeslut gällande option för nyproduktion av hyreslägenheter inom Sandaletten kv. 12 samt student- och hyreslägenheter i kv. Perstorps.

Koncernstyrelsen har under året tillstyrkt flera stora genomförandebeslut avseende nyproduktion i kv. Röstråkaren, Älvsjöstaden, Rosenlundsparken, kv. Brevlådan och studentlägenheter i Albano.

Koncernstyrelsen har tillstyrkt att SISAB genomför en om- och tillbyggnad av Kämpetorpsskolan i Älvsjö. Styrelsen har även tillstyrkt genomförandebeslut för nybyggnation av skola i Djurgårdsstaden och för Sjöviksskolan i Årstadal.

Koncernstyrelsen har även tillstyrkt att St Erik Markutveckling förvärvar ytterligare tomträtter i Norra Djurgårdsstaden och på Årstafältet.

Koncernstyrelsen har fattat beslut om upprustning och ombyggnad av lägenheter i Kv Drakenberg, Valla Torg och äldreboendet Vinterullen.

Kommunfullmäktige har därefter fattat beslut om ovan redovisade projekt.

## Miljöredovisning

Stadens verksamhet ska i alla dess delar utgå från målet om en så liten miljöpåverkan som möjligt. Stadens bolag bidrar aktivt till att uppfylla stadens miljömål och gör det samtidigt lättare för stockholmarna att vara miljömedvetna i vardagen. Koncernens bolag verkar för ett systematiskt miljöarbete genom att arbeta långsiktigt hållbart inom sina delar av verksamheten. Förutom energieffektiviseringar och utbyggnad av system för insamling av källsorterat avfall så fokuserar bolagen miljöarbetet på åtgärder inom avfalls- hantering, byggnation, transporter och upphandling. Flera av bostadsbolagen och Stockholms Hamm har valt att certifiera sitt miljöarbete.

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

Stockholm Vatten Holdings 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.

Stadens miljöprogram har reviderats under 2014 och ett förslag till nytt miljöprogram för 2016-2020 har remitterats till nämnder och bolag.


## Framtida utveckling

Investeringarna i bolagskoncernen kommer att vara mycket omfattande under kommande år för att möta stadens behov av bostäder, infrastruktur och skolor m.m.


En fortsatt prioriterad fråga är nyproduktion av bostäder. Stadens långsiktiga mål för bostadsbyggandet uppgår till 140 000 lägenheter till år 2030, kompletterat

## Sida: 29


---

 Nummer: 1      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket   Datum: 2016-03-15 17:15:25


---

 Nummer: 2      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext      Datum: 2016-03-15 10:28:25  
Händelser under året och efter dess utgång

---

 Nummer: 3      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext      Datum: 2016-03-15 17:11:44  
i

---

 Nummer: 4      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext      Datum: 2016-03-15 17:03:16  
trädde

---



← Stockholm är en av de störstade där befolkningen ökar snabbast i Europa, enligt en ny rapport. Före 2030 spås Stockholmsregionen ha gått om London och blivit den snabbast växande staden i Västeuropa.

Stadens finansfunktion har till uppgift att stödja kärnverksamheten och tillvarata skal fördelarna i den finansiella hanteringen. Detta uppnås genom att ett gemensamt koncernkontosystem som innebär att alla flöden **netto** i kommunkoncernen innan staden behöver låna externt. **2** Staden har en limit i stadens koncernkontosystem i stället för lån. Kommunkoncernens finanspolicy anger mål och riktlinjer för finansverksamheten inom kommunkoncernen. Det innebär att finansavdelningen har ansvaret för bolagens ränterisk enligt fastställt policy och bolagen i sin tur ansvarar för sina investeringsbeslut och kapitalstruktur. Policyn identifierar även de finansiella risker kommunkoncernen är exponerad för och hur de ska hanteras. Riskerna följs upp löpande av en riskkontrollfunktion.

Kommunkoncernen lånar i huvudsak genom olika marknadsprogram direkt på den finansiella marknaden.

Kommunkoncernen Stockholms stad har en stark finansiell ställning och en mycket hög kreditvärdighet. Kreditbedömningen utförs av Standard & Poor's och Stockholms stad har högsta möjliga betyg för både den korta och långa upplåningen, A-1+ respektive AAA. Ratingen uppdateras halvårsvis och bekräftades den 20 november 2015.

Bolagskoncernens samlade låneskuldportfölj uppgick vid årsskiftet till 57 046 mnkr brutto, en ökning på 6 865 mnkr i jämförelse med föregående år. Ökningen är en effekt av bolagens höga investeringsnivå. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden för kommunkoncernens externa skuldportfölj till 2,8 (3,0) år. Kommunkoncernens och bolagskoncernens målduration uppgår till 3,0 år med ett tillåtet avvikelsetervall på +/- 1,5 år.

#### Avdragsregler för koncerninterna räntor

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

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

Stockholms stad har en centraliserad finansfunktion som omfattar hela kommunkoncernen. Syftet är att uppnå en

→ Under 2016 kommer koncernledningen tillsammans med extern expertis att påbörja arbetet med hållbarhetsrapportering.

samordnad hantering av aggregerade finansiella risker och effektiv hantering av det samlade finansieringsbehovet för stadens bolag och förvaltningar.

Bolagens upplåning hanteras därför centralt hos Stockholms stad. För att även täcka finansieringsbehovet för bolagen i koncernen Stockholms Stadshus AB behöver dock Staden låna medel då den egna kassan inte räcker. Stadens egen kassa, d.v.s. överskottet av medel sedan den i förvaltningen bedrivna verksamheten finansierats, är inte tillräcklig för att täcka de kommunala bolagens finansieringsbehov. Staden lånar därför både externt men även av bolag i bolagskoncernen för att finansiera enskilda bolags lånebehov. Utlåningen till koncernens bolag med lånebehov har därför finansierats enligt nedan:

1. Extern upplåning till Staden som vidareutlånas till de kommunala bolagen (46 procent).
2. Lån från kommunala bolag i, första hand moderbolaget, som vidareutlånas till annat kommunalt bolag (29 procent).
3. Utlåning av Stadens egen kassa (25 procent).

I avvaktan på ett definitivt ställningstagande från Skatteverket har räntekostnaderna till fullo bedömts vara avdragsgilla i boksluten för 2014 och 2015. Vad gäller bolagens deklarerationer för beskattningsåret 2014 pågår en dialog mellan berörda bolag och Skatteverket som ännu inte är slutförd.

#### Riskhantering

Stockholms stad bedriver ett systematiskt 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 samlas samman 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 riskhanteringsstöd föreslås. Under 2016 kommer

koncernledningen tillsammans med extern expertis att påbörja arbetet med hållbarhetsrapportering. I samband med rapporteringen kommer ett antal områden att identifieras som bolagen systematiskt behöver följa upp; bl.a. motverkande av korruption och respekt för mänskliga rättigheter och de väsentliga risker som är kopplade till dessa områden och företagets verksamhet. Koncernledningen kommer att avvakta den rapportstruktur för hållbarhetsredovisningen som tas fram, för att därefter genomföra en förnyad granskning av förtroenderisker inom bolagen.

#### Vinstdisposition

Föregående år beslutade Stockholms Stadshus ABs årsstämma om utdelning om 1 000 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 2015 tog kommunfullmäktige beslut om att utdelning skulle begränsas till 500 mnkr under det aktuella året.

Kommunfullmäktige har i samband med beslut om bokslut 2011, 2012 och 2013 beslutat om efterutdelning från bostadsbolagen enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag § 4 och § 5:1.

Efterutdelningen som kommunfullmäktige tog beslut om år 2013 med anledning av 2012 års bokslut, har godkänts av förvaltningsrätten och kammarrätten, men är föremål för prövningstillstånd av Högsta förvaltningsdomstolen. Övriga efterutdelningar är godkända.

Länsstyrelsen, som tillsammans med Boverket har tillsyn över kommunala bostadsföretags värdeöverföringar, har gjort bedömningen att samtliga av stadens beslutade utdelningar är korrekta.

**3** Staden **0-2** framgår förslag till utdelning. Styrelsen föreslår årsstämman besluta om vinstutdelning med 1 000 mnkr. ●

#### Förslag till vinstdisposition

KONCERNEN  
Koncernens egna kapital enligt koncernbalansräkningen uppgår till 57 363 mnkr.

MODERBOLAGET	
Till årsstämmans förfogande står	
Balanserat resultat	16 381 632 433 kr
Överskursfond	7 409 959 000 kr
Årets resultat	225 707 381 kr
<b>Tillsammans</b>	<b>24 107 338 820 kr</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
Till aktieägaren delas ut per aktie 350,88	1 000 000 000 kr
1 ny räkning överföres	23 107 338 820 kr
	<b>24 107 338 820 kr</b>

med ett kortsiktig mål om 40 000 bostäder fram till 2020. Under året har kommunfullmäktige tagit beslut om ett antal bostadsproduktionsprojekt som kommer att öka nyproduktionen av lägenheter hos stadens bostadsbolag. Bostadsbolagen arbetar intensivt för att få fram ytterligare bostadsprojekt. Från år 2016 har bostadsbolagen ett höjt krav; att successivt fördubbla antalet påbörjade bostäder till minst 3 000 per år till år 2019.

Byggandet av en ny hamn i Norvik, som kommunfullmäktige fattat beslut om, avvaktas med hänsyn till pågående domstolsprövning. Mark- och miljööverdomstolen beslutade den 30 oktober 2015 att huvudsakligen fastställa underinstansens dom, varefter motparter överklagat till Högsta domstolen med begäran om prövningstillstånd.

Övriga stora projekt är Stockholm Hamns utbyggnad av Värtapiren och moderniseringen av Kapellskärs Hamn.

Stockholm Vatten Holdings arbete med projektet Stockholms Framtida Avlopprensning (SFA) fortskrider. Målet är att avloppsvatten från Bromma och den del av Stockholm som är ansluten till SYVAB (Sydvästra Stockholmsregionens VA-verk AB) leds till Henriksdals reningsverk. Projektet är för närvarande koncernens enskilt största projekt. Ambitionen är att projektet ska ge Stockholm ett av världens modernaste reningsverk. Arbetet med att ta fram en fördjupad lägesrapport med uppdaterad tidplan och kalkyl för projektet pågår. Stadsutvecklingen av Slakthusområdet fortsätter. Ett led i detta arbete är **4** **planera** och utveckla de byggrätter som ska delfinansieras i den nya Tele2 Arenan.


#### Finansiella risker

Stockholms stads finansavdelning har ansvaret för den finansiella verksamheten inom kommunkoncernen. Kommunkoncernens lånebehov tillgodoses genom en sammanhållen central upplåning.


All extern lånefinansiering och placering hanteras centralt.

## Sida: 30


---

 Nummer: 1      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket   Datum: 2016-03-15 17:15:39


---

 Nummer: 2      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext      Datum: 2016-03-15 16:52:29  
netto redovisas

---

 Nummer: 3      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket   Datum: 2016-03-11 12:41:51

---

 Nummer: 4      Författare: ad65503 Ämne: Markering   Datum: 2016-03-14 16:02:31  
blanksteg mellan att och planera

---

## Koncernen i sammandrag

Finansiella nyckeltal (mnkr om ej annat anges)	2015	2014	2013*	2013	2012	2011
Rörelseintäkter	14 189	13 550	12 953	12 953	12 499	12 499
Resultat efter finansiella poster	1 411	1 105	2 008	1 341	3 006	3 006
Årets resultat	1 086	733	1 587	1 050	2 503	642
Avkastning på totalt kapital %	2,5	2,6	3,6	3,0	5,1	2,4
Avkastning på eget kapital %	1,9	1,9	4,6	2,1	4,9	1,2
Vinstmarginal %	9,9	8,2	14,5	10,4	24,0	7,6
Antal anställda	2 651	2 528	2 392	2 392	2 307	2 379
Bruttoinvesteringar	10 769	10 552	8 730	8 112	9 419	8 567
Anläggningstillgångar	108 710	100 764	85 755	85 056	80 056	74 945
Minoritetsintresse	46	40	33	28	25	21
Eget kapital	57 317	56 724	48 456	47 919	48 769	46 936
Balansomslutning	111 037	102 725	87 894	87 195	81 756	77 168
Soliditet %	51,4	55,4	55,2	55	59,7	60,9

\* 2013 har reviderats i årsberäkning 2014 med anledning av K3-regelverket.

### Definition av nyckeltal

#### Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

#### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster och avdrag för schablonkort dividerat med genomsnittligt eget kapital.

#### Vinstmarginal

Resultat efter finansiella poster dividerat med rörelseintäkterna.

#### Antal anställda

Medelantalet årsarbetare enligt avtalad tid. Årsarbetare innebär att tillsvidareanställda och visstidsanställda sysselsättningsgrad summeras. Avtalad tid inbegriper till exempel sjukskrivna och föräldralediga och visar på de årsarbetare bolagen har arbetsgivaransvar för.

#### Soliditet

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

### Kommentarer till Koncernen i sammandrag

Koncernen Stockholms Stadshus ABs omsättning uppgår till 14 189 mnkr år 2015, att jämföra med 13 550 mnkr år 2014. Det är en ökning med 639 mnkr. I likhet med föregående år är det Stockholm Vatten Holding som svarar för den största intäktsoökningen. Ökningen uppgår till närmare 280 mnkr och beror på en helårseffekt av bolagets förvärv av stadens renhållningsverksamhet vid halvårsskiftet 2014. Under år har även VA-taxan höjts, vilket ökar bolagets intäkter. Samtliga fastighets- och infrastrukturbolag redovisar omsättningsökningar i storleksordningen 15–90 mnkr. Omsättningsökningarna beror på nyproduktion, förvärv av fastigheter och högre ordergång. SISAB har ökat beställningar från Stockholms stad på skol- och barnomsorgslokaler, vilket ökar intäkterna med drygt 80 mnkr.

Resultat efter finansnetto för koncernen, uppgår till 1 411 mnkr. Det är ett starkt resultat för koncernen. I jämförelse med tidigare år under femårsperioden redovisas inga realisationsvinster. Det beror på att koncernen inte genomfört några försäljningar av fastigheter under året. År 2014 och 2015 ingår resultatandelar från intresseföretagen, som ökar resultat efter finansnetto med 140 mnkr respektive 341 mnkr. Resultatandelarna för intresseföretagen redovisas inom rörelseresultatet.

Årets resultat, efter skatt och minoritetsintressen, uppgår till 1 086 mnkr. Aktuell skatt på årets resultat uppgår till 325 mnkr.

Balansomslutningen uppgår till 111 037 mnkr, vilket är en ökning med 8,3 mnkr. Det beror på bolagens omfattande investeringar i anläggningstillgångar i fastigheter och mark. Bolagens investeringar i nyproduktion, upprustningsprojekt nya skolor och infrastruktur har medfört att balansomslutningen har ökat med 34 mnkr under den senaste femårsperioden, vilket motsvarar ca 30 procent.

Det egna kapitalet i koncernen uppgår till 57 317 mnkr och har ökat med närmare 600 mnkr, i jämförelse med föregående år. Soliditeten (exklusive minoritetens andelar) har sjunkit med 4 procentenheter och uppgår till 51 procent, vilket är en fortsatt hög nivå. Soliditeten påverkas av bolagens investeringsvolym, som medför att upplåningen ökar. Bostadsbolagens nyproduktion och upprustningsinsatser är en bidragande orsak till de investeringar som gjorts under året inom Stockholm Hammars och Stockholm Vatten Holdings infrastrukturprojekt. De goda resultat som bolagen redovisar under senare år ger ett bra utgångsläge för fortsatta satsningar på investeringar i nyproduktion av lägenheter och infrastruktur.

Antalet anställda har ökat i koncernen. Det är framförallt Familjebostäder, Stockholm Vatten Holding och Stockholms Stads-teater som redovisar större ökning. För de två förstnämnda bolagen beror ökningen på förstärkta organisationer för investeringsprojekten samt helårseffekt av Stockholm Vatten Holdings förvärv av avfallsverksamheten. Stockholms Stadsteater har under året ökat antalet visstids- och pjäsanställningar, vilket är en effekt av stora produktioner på teatern.

# Sida: 31

	Nummer: 1	Författare: ad65503 Ämne: Överstruket Datum: 2016-03-15 17:16:04
	Nummer: 2	Författare: ad65503 Ämne: Överstruket Datum: 2016-03-15 17:15:56
	Nummer: 3 2012**	Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext Datum: 2016-03-16 15:57:25
	Nummer: 4 2011**	Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext Datum: 2016-03-16 15:57:33
	Nummer: 5 Ta bort fetstil	Författare: ad65503 Ämne: Markering Datum: 2016-03-20 21:45:11
	Nummer: 6 2,9	Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext Datum: 2016-03-20 21:45:57
	Nummer: 7 2,6	Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext Datum: 2016-03-20 21:46:21
	Nummer: 8 5,2	Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext Datum: 2016-03-20 21:46:09
	Nummer: 9 3,3	Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext Datum: 2016-03-17 13:48:30
	Nummer: 10 1,4	Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext Datum: 2016-03-20 21:45:31
	Nummer: 11 15,5	Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext Datum: 2016-03-15 16:48:43
	Nummer: 12	Författare: ad65503 Ämne: Anteckning Datum: 2016-03-16 15:54:56

\*\* Jämförelsetalen för år 2011-2012 har inte räknats om vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3).

## Bokslutsdispositioner koncernen år 2015

tkr	Lämnade koncern- bidrag	Erhållna koncern- bidrag	Lämnade aktieägar- tillskott	Erhållna aktieägar- tillskott	Utdelning Stadshus AB koncernen	Utdelning Stockholms stad
<b>Moderbolaget</b>						
Stockholm Stadshus AB	-180 532				-1 000 000	1 000 000
<b>Dotterbolagen</b>					10 049	
AB Svenska Bostäder <sup>1</sup>					869	
AB Familjebostäder <sup>1</sup>					995	
AB Stockholmshem <sup>1</sup>						
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB						
Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)						
Micasa Fastigheter i Stockholm AB						
S:t Erik Markutveckling AB <sup>1</sup>	-45 218					
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB		199 000				
Stockholm Vatten AB						
Stockholm Hamn AB	-9 000					
AB Stokab	-205 000					
Stockholm Stads Parkerings AB	-405 000					
Stockholms Stadsteater AB		345 750				
Stockholm Business Region AB						
S:t Erik Försäkrings AB						
S:t Erik Livförsäkring AB						
Övriga bolag						
Koncernjusteringar						
<b>Summa</b>	<b>-544 750</b>	<b>544 750</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-988 087</b>	<b>1 000 000</b>

<sup>1</sup> Utdelningen är hänförligt till § 3 i Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

<sup>2</sup> S:t Erik Markutveckling tar koncernbidrag till Stockholm Globe Arena Fastigheter.



### Kommentarer till Bokslutsdispositioner

Bolagskoncernens samlade resultat efter finansnetto är i likhet med föregående år positiv. Överlag visar koncernföretagen överskott i boksluten men några har negativa resultat som Stockholms Stadsteater och SGA-fastigheter. För att täcka dessa förluster erhåller bolagen koncernbidrag från andra bolag i koncernen med positivt resultat. Koncernbidragen uppgår till sammanlagt 545 mnkr.

Utdelning från bostadsbolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem uppgår till närmare 20 mnkr, enligt § 3 i lagen om allmännyttiga bostadsaktiebolag. Utdelningen avser avkastning på bolagets grundkapital.


Den budgeterade utdelningen till staden uppgår till 1 000 mnkr i budget 2016. 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.

År 2014 och 2015 har kommunfullmäktige beslutat om att begränsa utdelningen till 500 mnkr istället för den budgeterade utdelningen på 1 000 mnkr.

Redovisningstekniskt bokförs koncernbidragen i bokslutet för år 2015, beslutad utdelning i bokslut 2015 tas däremot upp i redovisningen året efter.

## Sida: 32


---

 Nummer: 1      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket   Datum: 2016-03-17 14:13:30

---

 Nummer: 2      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket   Datum: 2016-03-17 14:13:26


---

 Nummer: 3      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext      Datum: 2016-03-16 15:39:39


---

Utdelning till Stockholms stad<sup>3</sup>

Ny fotnot 3

 Nummer: 4      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext      Datum: 2016-03-15 10:42:36  
-105 000

---

 Nummer: 5      Författare: ad65503 Ämne: Anteckning   Datum: 2016-03-16 13:54:39

---

Lägg till fotnot 3 här med texten:

3 Utdelningen avser förslag till vinstdisposition i årets bokslut



## Resultaträkningar


mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2015	2014	2015	2014
<b>Rörelsens intäkter</b>	3, 4				
Nettoomsättning		13 399,9	12 769,4		
Aktiverat arbete för egen räkning		128,5	118,2		
Övriga rörelseintäkter		660,5	662,6	45,3	34,8
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>14 188,9</b>	<b>13 550,2</b>	<b>45,3</b>	<b>34,8</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Råvaror och förnödenheter		-346,4	-345,2		
Övriga externa kostnader	4, 5	-6 933,9	-6 672,7	-59,4	-50,5
Personalkostnader	6	-1 935,9	-1 863,0	-10,2	-22,7
Avskrivningar	7	-3 003,3	-2 836,2	-0,2	-0,2
Nedskrivningar	8	-52,7	-847,0		
Resultat från andelar i intresseföretag	9	341,8	139,5		
Resultat vid försäljning anläggningstillgångar		-52,6	808,5		
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-11 983,0</b>	<b>-11 806,1</b>	<b>-69,8</b>	<b>-73,4</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 205,9</b>	<b>1 744,1</b>	<b>-24,5</b>	<b>-38,6</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	10			19,8	976,4
Resultat från andelar i intresseföretag	9			203,0	
Resultat från övriga värdepapper		56,1	289,3		
Räntintäkter och liknande resultatposter	11	222,9	323,5	209,9	301,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 073,5	-1 251,6	-0,2	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 411,4</b>	<b>1 105,2</b>	<b>408,0</b>	<b>1 239,1</b>
Bokslutsdispositioner	13			-180,5	-259,6
Skatt på årets resultat	14	-325,3	-372,3	-1,8	-0,6
<b>Årets resultat</b>		<b>1 086,1</b>	<b>733,0</b>	<b>225,7</b>	<b>978,9</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 080,5	725,3		
Hänförligt till minoritetens ägare		5,6	7,7		

## Balansräkningar

mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>					
Immateriella anläggningstillgångar	15	78,0	76,0		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader och mark	16	78 605,1	74 633,1		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	17, 18	5 907,2	6 052,5		
Inventarier	19	673,4	508,6	0,4	0,6
Pågående nyanläggningar	20	12 891,9	9 050,8		
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>98 077,6</b>	<b>90 245,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,6</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar i koncernföretag	21			6 572,9	6 572,9
Fordringar hos Stockholms stad		230,0	230,0		
Andelar i intresseföretag	22	7 803,8	7 664,7	7 528,8	7 528,0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	2 258,6	2 225,7		
Uppskjutet skattefordran	14	245,5	259,8		
Andra långfristiga fordringar		16,7	62,4		
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 554,6</b>	<b>10 442,6</b>	<b>14 101,7</b>	<b>14 100,9</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>108 710,2</b>	<b>100 763,6</b>	<b>14 102,1</b>	<b>14 101,5</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>Varulager m.m.</b>					
Råvaror och förnödenheter		31,2	29,5		
<b>Summa varulager m.m.</b>		<b>31,2</b>	<b>29,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Kundfordringar		587,3	543,6		
Fordringar hos Stockholms stad		344,7	255,1	13 623,8	13 881,6
Fordringar hos dotterföretag					282,6
Fordringar hos intresseföretag		1,0	2,5		
Skattefordringar	14	187,6	373,3		109,5
Övriga fordringar		792,7	339,5	1,4	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	363,9	371,5	0,3	0,4
<b>Summa fordringar</b>		<b>2 277,2</b>	<b>1 885,5</b>	<b>13 971,3</b>	<b>14 274,1</b>
Övriga kortfristiga placeringar			35,0		
Likvida medel		18,0	11,0		0,0
Kassa och bank					0,0
<b>Summa likvida medel</b>		<b>18,0</b>	<b>11,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 326,4</b>	<b>1 961,0</b>	<b>13 971,3</b>	<b>14 274,1</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>111 036,6</b>	<b>102 724,6</b>	<b>28 073,4</b>	<b>28 375,6</b>

## Sida: 33


---

 Nummer: 1      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket   Datum: 2016-03-17 14:13:20

---

 Nummer: 2      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket   Datum: 2016-03-17 14:13:15

---

 Nummer: 3      Författare: ad65503 Ämne: Markering   Datum: 2016-03-20 21:44:40

---

Flytta upp siffran så den står på raden "Fordringar hos dotterföretag" och inte på Fordringar hos Intresseföretag"


## Balansräkningar

mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
<b>Moderbolagets egna kapital</b>					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital, 2 850 001 aktier	-	-	-	2 850,0	2 850,0
Bundna reserver	-	-	-	570,0	570,0
<b>Summa bundet eget kapital</b>	-	-	-	<b>3 420,0</b>	<b>3 420,0</b>
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserad vinst	-	-	-	16 381,6	15 902,7
Överkursfond	-	-	-	7 500,0	7 500,0
Årets resultat	-	-	-	225,7	978,9
<b>Summa fritt eget kapital</b>	-	-	-	<b>24 107,3</b>	<b>24 381,6</b>
<b>Summa eget kapital</b>	-	-	-	<b>27 527,3</b>	<b>27 801,6</b>
<b>Koncernens egna kapital</b>					
Aktiekapital	-	-	-	2 850,0	2 850,0
Övrigt tillskjutet kapital	-	-	-	7 500,0	7 500,0
Annat eget kapital inkl. Årets resultat	-	-	-	46 967,0	46 373,6
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare</b>	-	-	-	<b>57 317,0</b>	<b>56 723,6</b>
Minoritetsintresse	-	-	-	46,0	40,4
<b>Summa eget kapital</b>	-	-	-	<b>57 363,0</b>	<b>56 764,0</b>
<b>Avsättningar</b>					
Avsatt till pensioner	25	-	-	-	-
Avsatt till pensioner, S: E Erik Livförsäkring	-	-	-	42,8	45,9
Uppskjutet skatteskuld	14	-	-	1 726,8	1 795,4
Övriga avsättningar	-	-	-	1 896,0	1 853,7
<b>Summa avsättningar</b>	-	-	-	<b>3 857,3</b>	<b>3 742,2</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	18,9	18,4
<b>Summa långfristiga skulder</b>	-	-	-	<b>18,9</b>	<b>18,4</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Förskott från kunder	-	-	-	8,3	6,4
Leverantörsskulder	-	-	-	1 905,1	1 773,4
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-	513,2
Skulder till Stockholms stad	-	-	-	44 117,2	37 358,9
Aktuella skatteskulder	14	-	-	141,4	215,8
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	435,2	487,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	-	-	3 193,8	2 352,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	-	-	-	<b>49 801,0</b>	<b>42 195,0</b>
<b>Summa avsättningar och skulder</b>	-	-	-	<b>53 673,6</b>	<b>45 960,6</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	-	-	-	<b>111 036,6</b>	<b>102 724,6</b>
<b>Poster inom linjen</b>					
Ställda säkerheter	-	-	-	inga	inga
Ansvarsförbindelser	28	-	-	78,3	76,1


## Rapport över förändring i eget kapital

mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. Årets resultat	Summa	Minoritetsintresse	Totalt eget kapital
KONCERNEN						
<b>Utgående balans 2013-12-31</b>	<b>2 850,0</b>	<b>0,0</b>	<b>45 605,8</b>	<b>48 455,8</b>	<b>32,7</b>	<b>48 488,5</b>
Apportemission	-	7 500,0	-	7 500,0	-	7 500,0
Utdelning	-	-950,1	-	-950,1	-	-950,1
Uppskrivning	-	1 000,1	-	1 000,1	-	1 000,1
Återläggning intervinst	-	-41,2	-	-41,2	-	-41,2
Förändrad ägarandel i dotterföretag	-	33,6	-	33,6	-	33,6
Årets resultat	-	725,3	-	725,3	7,7	733,0
<b>Utgående balans 2014-12-31</b>	<b>2 850,0</b>	<b>7 500,0</b>	<b>46 373,6</b>	<b>56 723,6</b>	<b>40,4</b>	<b>56 764,0</b>
Utdelning	-	-500,0	-	-500,0	-	-500,0
Uppskrivning	-	-	-	-	-	-
Återläggning intervinst	-	-	-	-	-	-
Övrig förändring	-	12,9	-	12,9	-	12,9
Årets resultat	-	1 080,5	-	1 080,5	5,6	1 086,1
<b>Utgående balans 2015-12-31</b>	<b>2 850,0</b>	<b>7 500,0</b>	<b>46 967,0</b>	<b>57 317,0</b>	<b>46,0</b>	<b>57 363,0</b>
MODERBOLAGET						
<b>Utgående balans 2013-12-31</b>	<b>2 850,0</b>	<b>570,0</b>	<b>0,0</b>	<b>13 479,3</b>	<b>3 373,4</b>	<b>20 272,7</b>
Apportemission	-	-	7 500,0	-	-	7 500,0
Resultatdisposition	-	-	-	3 373,4	-3 373,4	-
Utdelning	-	-	-	-950,0	-	-950,0
Årets resultat	-	-	-	978,9	-	978,9
<b>Utgående balans 2014-12-31</b>	<b>2 850,0</b>	<b>570,0</b>	<b>7 500,0</b>	<b>15 902,7</b>	<b>978,9</b>	<b>27 801,6</b>
Resultatdisposition	-	-	-	978,9	-978,9	-
Utdelning	-	-	-	-500,0	-	-500,0
Årets resultat	-	-	-	225,7	-	225,7
<b>Utgående balans 2015-12-31</b>	<b>2 850,0</b>	<b>570,0</b>	<b>7 500,0</b>	<b>16 381,6</b>	<b>225,7</b>	<b>27 527,3</b>
Aktiekapitalet består av 2 850 001 aktier						

---

 Nummer: 1      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket Datum: 2016-03-17 14:13:09

---

 Nummer: 2      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket Datum: 2016-03-17 14:13:06

---

## Kassaflödesanalys

mnr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2015	2014	2015	2014
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansnetto		1 411,4	1 105,3	408,0	1 239,1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	2 583,1	3 807,1	0,2	4,8
Nettoreultat försäljning av anläggningstillgångar	30	-49,4	-834,3		
Betalad inkomstskatt		-129,8	-268,6	97,9	-0,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>3 914,1</b>	<b>3 809,5</b>	<b>506,1</b>	<b>1 243,4</b>
Förändring av varulager och pågående arbeten		-1,8	9,1		
Förändring av korta fordringar		-526,2	-83,4	5,1	0,5
Förändring av kortfristiga skulder		437,6	-42,2	-8,5	12,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 823,7</b>	<b>3 693,0</b>	<b>502,7</b>	<b>1 256,7</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av immateriella tillgångar		-21,3	-2,7		
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-33,3	-147,6		-0,2
Förvärv av fastigheter	31	-948,0	-2 421,3		
Investering i pågående nyanläggningar		-9 502,5	-7 819,9		
Förvärv av övriga materiella tillgångar		-261,0	-45,5		
Erhållen likvid vid försäljning av anläggningstillgångar		16,4	1 295,5		
Erhållen utdelning från intresseföretag		203,0			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-10 546,7</b>	<b>-9 141,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Nyupptagna lån		0,9			
Amortering av skuld		-13,3	-21,4		
Koncernbidrag				-259,6	-273,5
Utbetald utdelning		-500,0	-950,1	-500,0	-950,0
Förändring av långfristiga fordringar		45,6			
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-466,8</b>	<b>-971,5</b>	<b>-759,6</b>	<b>-1 223,5</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-7 189,8</b>	<b>-6 420,0</b>	<b>-256,9</b>	<b>33,0</b>
Likvida medel vid årets början		-36 031,4	-29 611,4	13 880,7	13 847,7
Likvida medel vid årets slut		-43 221,2	-36 031,4	13 623,8	13 880,7
I kassaflödesanalysen ingår likvida medel på stadens koncernkonto.					
Saldot på koncernkontot ingår i kortfristiga fordringar/skulder hos Stockholms stad med:		43 239,2	36 042,4	13 623,8	13 880,7
		-18,0	11,0		
		43 221,2	36 031,4		

## Noter



### Redovisnings- och värderingsprinciper

Stockholms Stadshus AB upprättat års- och koncernredovisningarna med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där Stockholms Stadshus AB direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av rösterna eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet. Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarna och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls.

Om det koncernmässiga anskaffningsvärdet för aktierna överstiger det i förvärvsanalysen upptagna värdet av bolagets nettotillgångar, redovisas skillnaden som koncernmässigt övervärde (goodwill). Om i stället det koncernmässiga anskaffningsvärdet för aktierna understiger det i förvärvsanalysen upptagna värdet av bolagets nettotillgångar redovisas skillnaden som negativ koncerngoodwill under övriga avsättningar. Negativ goodwill, som kan hänföras till förväntade framtida förluster och kostnader, ska redovisas i resultaträkningen samma räkenskapsår som dessa förluster och kostnader redovisas. Den del av avsättningen som inte överstiger verkligt värde på förvärvade identifierbara icke-monetära tillgångar upplöses i resultaträkningen över en period som beräknas vara den kvarvarande vägda genomsnittliga nyttjandeperioden för de tillgångar som är avskrivningsbara. Den del av avsättningen som överstiger verkligt värde på förvärvade identifierbara icke-monetära tillgångar redovisas i resultaträkningen under räkenskapsåret.

Under året förvärvade bolag inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende tiden efter förvärvet. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då bestämmande inflytande upphör.

Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. I koncernens resultaträkning presenteras årets resultat inklusive minoritetens andel. Hur stor del av årets resultat som är hänförligt till minoriteten anges i upplysning som lämnas i anslutning till resultaträkningen. Minoritetens andel i dotterföretags kapital redovisas i separat post inom eget kapital i koncernens balansräkning. I moderbolaget tillämpas samma redovisningsprinciper som i koncernen.

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i koncernredovisningen i sin helhet.

### Koncernbidrag

Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### Intresseföretagsredovisning

Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag men där Stockholms Stadshus AB direkt eller indirekt innehar minst 20 procent av rösterna eller på ett annat sätt har ett betydande inflytande. 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 redovisas när väsentliga risker och förmåner övergår från säljaren till köparen. För tjänsteuppdrag redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkter i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas. Hyresintäkter redovisas i den period uthyringen avser. Intäkter redovisas netto efter moms och rabatter. Försäljning inom koncernen sker till ordinära priser.


### Offentliga bidrag

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 forskott och bolaget periodiserar dem så att de intäktas för per månad. Bostadsbolagen hade rätt till investeringsbidrag för viss nyproduktion enligt tidigare regelverk. För ytterligare information hänvisas till respektive dotterföretags årsredovisning.


### Lånekostnader

Huvudprincipen är att inga lånekostnader aktiveras vid tillverkning av anläggningstillgångar utan belastar den period till vilken de hänförlig. Vid större infrastrukturprojekt kan lånekostnader komma att aktiveras under byggperioden. All nyupplåning hanteras Stockholms stads finansavdelning och respektive bolag har en limit i stadens koncernkontosystem.

---

 Nummer: 1      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket Datum: 2016-03-17 14:12:56

---

 Nummer: 2      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket Datum: 2016-03-17 14:12:52

---

## Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år och justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och som 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 att avskrivning av fastigheter sker med andra belopp i bokföringen än vad som är skattemässigt tillåtet. 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 dotterföretag och intresseföretag redovisas inte i koncernredovisning då moderbolaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid. I moderbolaget redovisas den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

Fordringar och skulder nettoredo visas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

## Finansiella instrument

De finansiella instrument som redovisas i koncernens balansräkning utgörs av värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Stockholms Stadshus AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner, som är förknippade med ägandet av tillgången. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Stockholms Stadshus AB har valt att värdera de finansiella instrumenten till anskaffningsvärde i enlighet med kapitel 11 i K3. Inledningsvis redovisas de finansiella instrumenten till anskaffningsvärde förutom kundfordringar och övriga fordringar som redovisas till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med en ränta som avviker från marknadsräntan och som har en löptid på mer än 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

I den efterföljande värderingen värderas kortfristiga placeringar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde samt andra långfristiga värdepappersinnehav till anskaffningsvärde med bedömning av eventuellt nedskrivningsbehov.

All extern upplåning och alla placeringar hanteras centralt av Stockholms stads finansavdelning. I stället för lån har bolagen en limit i stadens koncernkontosystem. Kommunfullmäktige fastställer en finanspolicy som gäller för hela kommunkoncernen. Styrelsen för Stockholms Stadshus AB antar årligen en finanspolicy för bolagskoncernen, som därefter antas av samtliga bolag i koncernen. Det innebär att finansavdelningen har ansvaret för bolagens ränterisk och bolagen har i sin tur ansvar för sina investeringar och för sin kapitalstruktur.

Vid varje balansdag görs en bedömning om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella tillgångarna. Nedskrivning sker om nedgången bedöms vara bestående.

Samtliga låneskulder har Stockholms stad som motpart. Låneskulden är del av Stockholms stads koncernkontosystem. Det finns inga ränteswappar eller liknande i koncernen.

## Varulager

Varulager värderas, med tillämpning av först-in först-ut-principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärde på balansdagen. För råvaror ingår alla utgifter som är direkt hänförliga till anskaffningen av varorna i anskaffningsvärdet. Merparten av varulagret består av röranläggningar som används i VA-verksamheten hos Stockholm Vatten Holding AB.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	25–100 år
Byggnadsinventarier	3–50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3–50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Fastigheter som inte används av koncernföretag och som inte har för långsiktig utnyttning klassificeras i koncernredovisningen som förvaltningsfastigheter, se not 14.

*För närmare detaljer hänvisas till respektive dotterföretags årsredovisning.*

## Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I koncernredovisningen tillämpas kostnadsföringsmodellen för internt utarbetade immateriella tillgångar.

Avskrivning görs linjärt över den bedömda nyttjandeperioden. Avskrivningstiden för tidigare aktiverade egenutvecklade immateriella tillgångar uppgår till 3–5 år och avskrivningstiden för hyresrätter uppgår till 50 år.

## Nedskrivning av icke-finansiella anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat görs en beräkning av återvinningsvärdet, vilket är det högsta av nyttjandevärdet och verkligt värde minskat med försäljningskostnader. År tillgångens återvinningsvärde lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning av det redovisade värdet till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer för vilka ett separat kassaflöde kan identifieras (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ned, görs vid varje balansdag en bedömning om återföring bör göras.

## Leasingavtal

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till något av koncernens företag klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas initialt till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leaseade tillgången skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandeperioden.

Leasingavtal där de ekonomiska risker och fördelar som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

## Avsättningar

En avsättning görs när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlig uppskattning av beloppet kan göras. Förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader nuvärdesberäknas. Den ökning av avsättningen som är hänförlig till att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

## Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

## Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Fleralet bolag i koncernen Stockholms Stadshus AB har sina pensionsåtgärderna försäkrade i St Erik Livförsäkring, som har till uppgift att samordna och strukturera hanteringen av pensioner inom bolagskoncernen. De avtal som är försäkrade är KAP-KL (tidigare PFA), PA-KFS och PA-KL. De av St Erik Livförsäkring försäkrade åtgärderna redovisas under posten Avsättning pensioner. Därtill förekommer det att enskilda koncernföretag redovisar enstaka pensionsåtgärderna enligt lagen (1967:531) om trygghet av pensionsutbetalningar m.m. Dessa avsättningar avser särskilda pensionsåtgärderna som inte försäkrats, exempelvis avtalspensioneringar. Det innebär att koncernens pensionsavsättningar är uppdelade i två poster under avsättning.

För mer detaljerad beskrivning se not 6.

## 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.


## Transparensdirektiv

Från och med den 1 januari 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 – transparensdirektiv – i svensk lag för att motverka otillbörlig konkurrens. De dotterföretag inom koncernen som bedöms omfattas av direktivet är Stockholms Hamn, Stokab och Stockholm Parkering. Dessa bolag lämnar information i anslutning till respektive årsredovisning.


## Övriga upplysningar

Vid försäljning av fastigheter ska inkomsten i normalfallet bokföras vid dagen för tillträdet. Utgifter knutna till försäljningen ska beräknas och bokas vid samma tillfälle.

---

 Nummer: 1      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket Datum: 2016-03-17 14:12:46

---

 Nummer: 2      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket Datum: 2016-03-17 14:12:42

---



## Tilläggsupplysningar

Not 2

### Uppskattningar och bedömningar

Stockholms Stadshus AB gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Styrelser och VD har ett ansvar att fortlöpande följa upp samtliga stora projekt och investeringar. Både bolagskoncernen och stadens förvaltningar ska följa den av kommunfullmäktige beslutade investeringsstrategin. Värdering av nyproduktionsprojekt av fastigheter sker fortlöpande i fastighetsbolagen och görs utifrån en marknadsbedömning för aktuell verksamhet. Det innebär att stora förändringar på fastighetsmarknaden kan ha stor påverkan på till exempel nyproduktionsprojekt.

Det nya regelverket K3 som tillämpas från och med år 2014 innebär en ökad differentiering i koncernen på avskrivningstider beroende på att komponenter kommer att tillämpas.

En stor del av koncernens av dotterföretag har materiella anläggningstillgångar i form av fastigheter och infrastruktur. Fastigheter är en materiell anläggningstillgång, som består av många olika betydande komponenter. Stockholms Stadshus AB och berörda dotterföretag har gemensamt definierat principiella ställningstaganden och vilka komponenter och avskrivningstider som ska tillämpas från och med år 2014.

De olika komponenterna används i olika utsträckning hos de olika bolagen beroende på vilken typ av verksamhet, byggnad, nybyggnads-/ombyggnadsår, och hyresgäst som är aktuella i respektive bolags fastighetsbestånd. Bostadsbolagen har flest komponenter medan infrastrukturbolagen har färre komponenter.

Not 3

### Rörelseintäkter

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Hyror och arrendeintäkter	9 628,2	9 312,8		
Fakturerad försäljning	3 686,3	3 374,2	45,3	34,8
Taxor	85,4	82,2		
Statligt stöd	53,6	53,9		
Aktiverat arbete för egen räkning	128,5	118,3		
Övriga rörelseintäkter	606,9	608,8		
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>14 188,9</b>	<b>13 550,2</b>	<b>45,3</b>	<b>34,8</b>
varav försäljning till Stockholms stad	3 063,7	3 035,7	0,6	0,3
varav försäljning till koncernföretag			42,5	29,8

Fakturerad försäljning ökar i jämförelse med föregående år. Det är Stockholm Vatten Holding, Stokab, Stockholm Hammar och Stockholm Stads Parkering som ökat försäljningsintäkterna.

Stockholm Vatten Holding står för den största ökningen beroende på en beläseffekt av att bolaget har förvärvat renhållningsverksamheten från Stockholms stad från halvårsskiftet 2014. Bolaget har höjt VA-taxan under året vilket också ökat omsättningen.

Stockholms Stadsteater erhåller statligt stöd för sin verksamhet. Av övriga rörelseintäkter är 117 (114) mkr hänförliga till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). De består av försäkringsersättning 15 (38) mkr samt ersättning om 102 (76) mkr från Stockholms stad för särskilda arbeten såsom verksamhetsanpassningar av lokaler och ventilationsarbeten m.m.

Stockholm Business Regions övriga rörelseintäkter uppgår till 135 (131) mkr varav 112 (108) mkr är ersättning från staden. Resterande intäkter avser externa samarbetspartners.

Stockholm Vatten Holdings övriga rörelseintäkter uppgår till 181 (173) mkr. De största posterna avser intäkter för särskilda arbeten, nämligen av värme i vatten till Hammarbyverket samt ersättning vid omhändertagande av industriavlopp.

Bostadsbolagens övriga intäkter uppgår till sammanlagt 158 (159) mkr. En stor del av dessa tjänster består av försäljningar och vidarefaktureringar av sophämtning, värme, vatten samt kommunikationstjänster.

Not 4

### Operationella leasingavtal

STOCKHOLMS STADSHUS AB SOM LEASEGIVARE mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
<i>Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>				
Förfaller till betalning inom ett år	4 836,3	4 440,5		
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	1 158,5	643,4		
Förfaller till betalning senare än fem år	325,7	207,7		
<b>Summa</b>	<b>6 320,5</b>	<b>5 291,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	3 359,1	2 211,6		

I koncernens redovisning utgörs de operationella leasingintäkterna i allt väsentligt av hyra av bostäder och lokaler samt garage och bilplatser. Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt på 3 år. Hyresavtal avseende bostäder samt garage- och bilplatser ingås normalt tills vidare där hyresgästerna har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid.

Jämförbarheten mot 2014 är något bristande då samtliga bolag inte kunnat inhämta uppgifter avseende 2014 års framtida minimileaseavgifter pga. systembegränsningar. Dessa bolag motsvarade 10,8 % av de framtida minimileaseavgifterna 2015 och 29,9 % av årets erhållna variabla leasingavgifter.

STOCKHOLMS STADSHUS AB SOM LEASATAGARE mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
<i>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>				
Förfaller till betalning inom ett år	927,7	1 390,0		
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	804,0	1 490,3		
Förfaller till betalning senare än fem år	123,1	106,7		
<b>Summa</b>	<b>1 854,8</b>	<b>2 987,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Under perioden erlagda leasingavgifter	1 508,2	1 816,2		

I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda fastigheter/lokaler samt av leasing av bilar. Avtalstiden för hyrda fastigheter/lokaler varierar men ligger främst mellan 1-10 år medan avtalstiden för fordonleasing normalt löper på tre år. Indexklausuler såsom reglering avseende KPI förekommer.

Not 5

### Övriga externa kostnader


Koncernföretagens inköp från Stockholms stad uppgår till 769,5 (738,4) mkr. Koncernföretagens försäljning till Stockholms stad uppgår till 3 063,7 (3 035,7) mkr.

Moderbolagets inköp från övriga koncernföretag uppgår till 7,9 (3,7) mkr och inköpen från Stockholms stad uppgår till 43,8 (26,7) mkr. Ökningen av inköp från staden avser implementering av ett gemensamt ekonomisystem.


ERSÄTTNING TILL REVISORER mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
<i>Ersättning till revisorer ingår med följande värden:</i>				
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	4,1	4,7	0,2	0,2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1,8	1,4	0,4	0,4
Skatterdgivning	1,0	1,7		
Övriga tjänster	2,7	0,9		
<b>Total ersättning till revisorer</b>	<b>9,6</b>	<b>8,7</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>

# Sida: 37

---

 Nummer: 1      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket   Datum: 2016-03-17 14:12:36

---

 Nummer: 2      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket   Datum: 2016-03-17 14:12:32

---

 Nummer: 3      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext      Datum: 2016-03-15 10:45:04

---

Not  
6

## Personal

mnr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Medeltal anställda (avtalad tid)	2 651,0	2 528,0	7,0	6,0
Varav män, %	57,0	58,0	43,0	30,0
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>				
Styrelse, VD och VD				
Löner och andra ersättningar	36,8	35,9	1,8	8,3
Sociala kostnader	16,3	11,6	0,6	2,1
Pensionskostnader	15,1	14,7	0,2	4,8
<b>Övriga anställda</b>				
Löner och andra ersättningar	1 227,7	1 159,4	4,9	4,7
Sociala kostnader	429,7	409,8	1,6	1,0
Pensionskostnader	141,9	179,7	1,1	1,7
<b>Totala löner och andra ersättningar</b>	<b>1 264,5</b>	<b>1 195,3</b>	<b>6,7</b>	<b>12,9</b>
Sociala kostnader	446,0	421,4	2,2	3,1
Pensionskostnader	157,0	194,4	1,3	6,5

## Ersättningar till ledande befattningshavare inom koncernen

## Koncernen

Inom koncernen utgår styrelsearvode enligt de principer som kommunstyrelsen och 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 3 kvinnor och 4 män. För suppleanterna är fördelningen 3 kvinnor och 6 män. Ordförande har arvoderats med 70 (69) tkr och vice ordförande med 56 (55) tkr. Verkställande direktören i moderbolaget är samtidigt biträdande stadsdirektör i Stockholms stad och avlönas helt av staden. Vice VD är anställd på samma villkor som förvaltningschefen i staden. Dessa villkor innebär tillsvidareanställning med rätt till KAP-KL efter tolv års tjänstgöring, dock tidigare från 60 års ålder. Rätt till två årslönens 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 KAP-KL.

## Ersättningar och övriga förmåner under året.

Ingela Lindh, VD moderbolaget avlönas av Stockholms stad  
Jonas Schneider, vice VD moderbolaget f.o.m. 2015-01-01  
Grundlön och ansvarsförbindelse 1 576 (+7,3%)  
Pensionsavsättning 239 (11 438)  
KAP-KL pensionsålder från 60 år

## Koncernens personal

I jämförelse med föregående år ökar antalet anställda (medeltal) årsarbetare faktiskt arbetad tid i koncernen och uppgår vid årets slut till 2 350 (2 222). Av dessa var 1 377 män. Andelen män över 50 år eller äldre uppgår till 52 procent och bland kvinnor är motsvarande andel 41 procent. En bidragande faktor till ökningen av antalet anställda är att Stockholm Vatten Holding övertagit stadens renhållningsverksamhet.

Av den totala årsarbetstiden inom koncernen Stockholms Stadshus AB var 80 procent arbetad tid d.v.s. närvaro på jobbet. Semester svarade för 10 procent, sjukdom uppgick till 4 procent, föräldraledighet svarade för 3 procent och resten var övrig ledighet. Den totala sjukfrånvaron ligger kvar på en fortsatt låg nivå 3,9 (3,5) procent av ordinarie arbetstid och har ökat något i jämförelse med föregående år.

Längdfrånvaron (minst 60 dagar) utgör 38 procent av den totala sjukfrånvaron, vilket är något lägre nivå än föregående år. Den korta sjukfrånvaron (1 till 14 dagar) utgör 46 procent av den totala sjukfrånvaron.

## 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 chefpersoner. 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.

KAP-KL är en avgiftsbestämd ålderspension med kompletterande förmånsbestämd tillägg. KAP-KL ersatte PFA under år 2006. 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  
7

## Avskrivning av immateriella och materiella anläggningstillgångar

mnr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
<b>Balanserade utvecklingskostnader</b>				
Immateriella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	2-20 %	-2 624,1	-2 458,1	
Tekniska anläggningar	2-33 %	-275,8	-283,4	
Inventarier	2-33 %	-84,1	-67,9	-0,2
<b>Summa</b>		<b>-2 984,0</b>	<b>-2 809,4</b>	<b>-0,2</b>
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-3 003,3</b>	<b>-2 826,2</b>	<b>-0,2</b>

Not  
8

## Nedskrivningar och återföringar av tidigare års nedskrivningar avseende materiella och finansiella anläggningstillgångar

mnr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Byggnader och mark	7,3	-847,0		
Pågående nyanläggning				
Inventarier				
Reservering för kommande nedskrivningsbehov	-60,0			
<b>Summa nedskrivningar</b>	<b>-52,7</b>	<b>-847,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## År 2015

SVENSKA BOSTÄDER: Reservering för nedskrivning fastigheten Pyramiden, -60 mnkr.

FAMILJEBOSTÄDER: Nedskrivning hänförlig till Linnkakan 4, -16 mnkr.

STOCKHOLMSHEM: Återföring av tidigare nedskrivning i kv Stadsfögdan 1, 2, 2, 3, 3 mnkr.

Not  
9

## Resultat från andelar i intresseföretag

mnr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
<b>I koncernen och moderbolaget ingår resultat från andelar i intresseföretag enligt nedan:</b>				
AB Fortum Värme Holding samägt med Stockholms stad	339,5	123,5		
Mäksfastigheter i Stockholm AB	1,9	15,6		
Sydvästra Stockholmsregionen VA-verks AB, SYVAB	0,5	0,4		
Utdelning				203,0
<b>Summa</b>	<b>341,8</b>	<b>139,5</b>	<b>0,0</b>	<b>203,0</b>

Not  
10

## Utdelning från dotterföretag

Utdelning från dotterföretag fördelar sig enligt följande: Svenska bostäder 16,7 (344,1) mnkr, Familjebostäder 1,4 (501,7) mnkr, Stockholmshem 1,7 (126,9) mnkr och Stockholm Vatten AB 0 (3,7) mnkr.

Not  
11

## Räntetäckor och liknande resultatposter

mnr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Räntor	222,9	323,5	209,9	301,3
Varav från Stockholms stad	214,8	308,7	209,1	301,3
<b>Summa</b>	<b>222,9</b>	<b>323,5</b>	<b>209,9</b>	<b>301,3</b>

Moderbolaget står för merparten av koncernens räntetäckor.

Not  
12

## Räntekostnader och liknande resultatposter

mnr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Räntor	-1 072,5	-1 250,9	-	-
Övrigt	-1,0	-0,7	-0,2	-
<b>Summa</b>	<b>-1 073,5</b>	<b>-1 251,6</b>	<b>-0,2</b>	<b>-</b>
Varav till Stockholms stad	-1 070,1	-1 250,5	-0,2	-


Not  
13

## Bokslutsdispositioner


mnr	Moderbolaget	
	2015	2014
Erhållet koncernbidrag	319,0	258,7
Lämnat koncernbidrag	-499,5	-518,3
<b>Summa</b>	<b>-180,5</b>	<b>-259,6</b>

# Sida: 38


---

 Nummer: 1      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket   Datum: 2016-03-17 14:12:26

---

 Nummer: 2      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket   Datum: 2016-03-17 14:12:21

---

 Nummer: 3      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext      Datum: 2016-03-15 10:46:09

---

1 796

Not  
14

## Skatter

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
<i>Upplysning om skatter i resultaträkningen</i>				
Gällande skattesats, %	22,0	22,0	22,0	22,0
<b>Aktuell skatt</b>				
Redovisat resultat före skatt	1 411,4	1 105,3	227,5	979,5
Skatt enligt gällande skattesats	-310,5	-243,2	-50,1	-215,4
Skatteeffekt av kostnader som inte är avdragsgilla	-120,3	3	-509,0	
Skatteeffekt av resultatmässiga koncernjusteringar	16,4	0,2		
Skatteeffekt av obeskattade reserver	5	4	-106,2	
Skatteeffekt av intäkter som inte är skattepliktiga	210,4	6	482,7	214,8
Utryttade, tidigare inte redovisade underskottsavdrag	0,5	1,9		
Aktuell skatt tidigare år	-39,0	7	0,1	-1,0
Ej inkomstskattepliktig verksamhet (St Erik Livförsäkring AB)	14,0	8	1,5	
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-6,5	9		
<b>Redovisad skattekostnad</b>	-325,3	-372,3	-1,8	-0,6
<i>Upplysning om skatter i balansräkningen</i>				
Aktuella skattefordringar	187,6	373,3	9,2	109,5
Aktuella skatteskulder	-141,4	-215,8	-0,7	-0,6
<i>Uppskjutna skattefordringar</i>				
Skiltnad skattemässiga/bokföringsmässiga värden på fastigheter	149,4	187,8		
Ej skattepliktiga reserveringar	32,0	2,3		
UER investeringar 93/94	27,7	30,0		
Bostadslånepost	36,4	39,7		
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	245,5	259,8	0,0	0,0
<i>Uppskjutna skatteskulder</i>				
Uppskjuten skatt övervärden	-356,5	-139,5		
Obeskattade reserver	-655,9	-1 613,6		
Övriga uppskjutna skatteskulder	-883,6	-100,5		
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	-1 896,0	-1 853,7	0,0	0,0

Not  
15

## Immateriella anläggningstillgångar

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
<b>BALANSERADE UTVECKLINGSKOSTNADER</b>				
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	183,4	163,6		
Årets anskaffningar	21,3	2,7		
Omklassificeringar		17,1		
Utrangeringar	-2,5			
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	202,2	183,4	0,0	0,0
<i>Ingående avskrivningar</i>	-108,2	-91,4		
Årets avskrivningar	-19,3	-16,8		
Utrangeringar	2,5			
<b>Utgående avskrivningar</b>	-125,0	-108,2	0,0	0,0
<b>Utgående nettovärde</b>	77,2	75,2	0,0	0,0
<b>HYRESRÄTTER</b>				
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	27,6	27,6		
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	27,6	27,6	0,0	0,0
<i>Ingående avskrivningar</i>	-26,8	-26,8		
<i>Utgående avskrivningar</i>	-26,8	-26,8	0,0	0,0
<b>Utgående nettovärde</b>	0,8	0,8	0,0	0,0
<b>GOODWILL</b>				
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	23,3	23,3		
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	23,3	23,3	0,0	0,0
<i>Ingående avskrivningar</i>	-21,2	-21,2		
<i>Utgående avskrivningar</i>	-21,2	-21,2	0,0	0,0
<i>Ingående nedskrivningar</i>	-2,1	-2,1		
<i>Utgående nedskrivningar</i>	-2,1	-2,1	0,0	0,0
<b>Utgående nettovärde</b>	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summa immateriella tillgångar</b>	78,0	76,0	0,0	0,0

Not  
16

## Byggnader och mark

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
<b>BYGGNADER</b>				
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	93 062,0	84 337,5		
Årets anskaffningar	1 302,8	874,9		
Försäljning/utrangeringar	-140,4	-626,0		
Omklassificeringar	6 174,9	8 475,6		
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	100 399,4	93 062,0	0,0	0,0
<i>Ingående avskrivningar</i>	-25 938,9	-23 515,3		
Årets avskrivningar	-2 620,5	-2 458,1		
Förändrade ackumulerade avskrivningar	-233,6	196,6		
Försäljning/utrangeringar	89,3			
Omklassificeringar	-57,4	-162,1		
<b>Utgående avskrivningar</b>	-28 761,0	-25 938,9	0,0	0,0
<i>Ingående uppskrivningar</i>	389,8	393,4		
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-3,6	-3,6		
<b>Utgående uppskrivningar</b>	386,3	389,8	0,0	0,0
<i>Ingående nedskrivningar</i>	-1 374,3	-1 651,1		
Årets nedskrivningar	7,3	24,7		
Reversering nedskrivning		139,0		
Försäljning/utrangeringar		20,1		
Omklassificeringar		93,0		
<b>Utgående nedskrivningar</b>	-1 367,0	-1 374,3	0,0	0,0
<b>Utgående nettovärde byggnader</b>	70 637,6	66 138,7	0,0	0,0
<b>MARK</b>				
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	7 494,4	5 973,9		
Årets anskaffningar	27,8	1 546,3		
Försäljning/utrangeringar	-0,1	-28,3		
Omklassificeringar	-574,6	2,4		
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	6 947,5	7 494,4	0,0	0,0
<i>Ingående uppskrivningar</i>	1 000,0			
<i>Utgående uppskrivningar</i>	1 000,0	0,0	0,0	0,0
<i>Ingående nedskrivningar</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Utgående nedskrivningar</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Utgående nettovärde mark</b>	7 947,5	8 494,4	0,0	0,0
Skattvärde byggnader	45 606,0	46 775,7		
Skattvärde mark	29 848,1	28 404,1		
Verkligt värde	139 109,1	134 913,9		
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	62 380,2	58 192,9	0,0	0,0

Årets nedskrivningar och återföring av tidigare års nedskrivningar redovisas i not 8.

## Verkligt värde är beräknat enligt följande:

Svenska Bostäder: Intern värdering av fastighetsbeståndet. I värderingsmodell som är utvecklad av Datcha för analys utifrån aktuell fastighetsmarknadsinformation. Extern värderare har gjort en kontroll av representativt urval av internt värderade fastigheter. För Vällingby City har en extern värdering gjorts.

Familjebostäder: Beståndsvärdering gjord av externa oberoende värderingsföretag.

Stockholmshem: Beståndsvärdering gjord av externa oberoende värderingsföretag. Beståndsvärderingarna hos bostadsbolagen har kalibrerats och samordnats utifrån valda värderingsprinciper och kontrollerats av externa värderare.

SISAB: En intern avkastningsvärdering baserad på återvinningsvärdet.

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

## Sammanställning avseende förvaltningsfastigheter

mkr	2015	2014
<i>Av värdena för byggnader och mark ovan utgör följande nettovärden förvaltningsfastigheter:</i>	62 380,2	58 192,9
<i>Förvaltningsfastigheternas verkliga värde</i>		
Intäkter	4 822,0	4 675,2
Driftskostnader	-3 046,0	-3 099,6
Övriga kostnader	-840,5	-781,4
Finansiella kostnader	-298,6	-320,1
<b>Resultat</b>	<b>636,8</b>	<b>474,2</b>
<i>Upplysning avseende statliga stöd:</i>		
Räntebidrag som ingår i finansiella intäkter	51,6	

## Sida: 39

---

⊞ Nummer: 1      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket Datum: 2016-03-17 14:12:16

---

⊞ Nummer: 2      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket Datum: 2016-03-17 14:12:13

---

⊞ Nummer: 3      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext Datum: 2016-03-16 15:30:30  
-315,7

---

⊞ Nummer: 4      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext Datum: 2016-03-16 15:30:35  
9,9

---

⊞ Nummer: 5      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket Datum: 2016-03-16 15:30:46

---

⊞ Nummer: 6      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext Datum: 2016-03-16 15:31:30  
318,7

---

⊞ Nummer: 7      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext Datum: 2016-03-16 15:31:42  
-34,3

---

⊞ Nummer: 8      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext Datum: 2016-03-16 15:31:50  
11,4

---

⊞ Nummer: 9      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext Datum: 2016-03-16 15:32:30  
-5,7

---

**Not 17** Maskiner och tekniska anläggningar

mnr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>9 643,9</b>	<b>8 929,4</b>		
Årets anskaffningar	231,0	25,0		
Försäljning/utrangeringar	-70,5	-23,2		
Omklassificeringar	-204,2	712,7		
Aktiverade leasingavtal	10,9			
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9 611,1</b>	<b>9 643,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-3 590,4</b>	<b>-3 377,3</b>		
Årets avskrivningar	-275,8	-283,4		
Försäljning/utrangeringar	67,8	18,0		
Omklassificeringar	95,5	52,3		
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 702,9</b>	<b>-3 590,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Ingående nedskrivningar</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,0</b>		
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Utgående nettovärde tekniska anläggningar</b>	<b>5 907,2</b>	<b>6 052,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Koncernen har genom dotterföretaget Stockholm Vatten AB ingått ett finansiellt leasingavtal av fordon. Leasingavtalet är ej uppsägningsbara och leasingperioden är fem år. Vid leasingperiodens slut har koncernen möjlighet att förvärva de leaseade tillgångarna enligt de villkor som framkommer i leasingavtalet. Det finns inga restriktioner i de gällande avtalen, dock kan tillgångarna inte vidareutnyttas under leasingperioden.

Koncernen har genom dotterföretaget S:t Erik Kommunikation AB ingått ett finansiellt leasingavtal om nätverksutrustning. Leasingperioden uppgår till tre respektive fyra år. Leasingavtalen innehåller inga variabla leasingavgifter utöver ränta. Vid leasingperiodens slut har koncernen möjlighet att förlänga leasingperioden, avsluta leasingavtalet eller förvärva de leaseade tillgångarna enligt de villkor som framkommer i leasingavtalen. Det finns inga restriktioner i de gällande avtalen, dock kan tillgångarna inte vidareutnyttas under leasingperioden. I ovanstående redovisade värden ingår redovisade värden för dessa tillgångar med 17,7 mnr.

**Not 18** Finansiella leasingavtal

mnr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
<b>FRAMTIDA MINIMILEASINGAVIFTER SOM SKA FÖRFALLA ÅR 2015</b>				
Förfaller till betalning inom ett år	9,2	11,3		
Förfaller till betalning senare än ett år	8,8	6,7		
<b>Summa</b>	<b>18,0</b>	<b>18,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

En beskrivning av koncernens finansiella leasingavtal finns i not 17.

**Not 19** Inventarier

mnr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>1 067,1</b>	<b>1 057,8</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>
Årets anskaffningar	32,2	22,8		
Försäljning/utrangeringar	-52,0	-65,9		
Omklassificeringar	320,0	52,4		
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 367,3</b>	<b>1 067,1</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-552,9</b>	<b>-532,4</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,5</b>
Årets avskrivningar	-84,1	-67,9	-0,2	-0,2
Försäljning/utrangeringar	51,8	47,4		
Omklassificeringar	-103,2			
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-688,3</b>	<b>-552,9</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,7</b>
<b>Ingående nedskrivningar</b>	<b>-5,6</b>	<b>-5,6</b>		
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-5,6</b>	<b>-5,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Utgående nettovärde inventarier</b>	<b>673,4</b>	<b>508,6</b>	<b>0,4</b>	<b>0,6</b>


**Not 20** Pågående nyanläggningar

mnr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>10 073,4</b>	<b>11 446,4</b>		
Årets anskaffningar	9 728,9	8 096,5		
Försäljning/utrangeringar	-10,4	0,1		
Omklassificeringar	-5 651,0	-9 192,9		
Kostnadsförda investeringar	-226,3	-276,7		
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>13 914,6</b>	<b>10 073,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>				
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Ingående nedskrivningar</b>	<b>-1 022,7</b>	<b>-12,0</b>		
Årets nedskrivningar	-1 015,1			
Återföring, nedskrivning	4,4			
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-1 022,7</b>	<b>-1 022,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Utgående nettovärde</b>	<b>12 891,9</b>	<b>9 050,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>


**Not 21** Andelar i koncernföretag

mnr	Koncernen		Moderbolaget		
	2015	2014	2015	2014	
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>			<b>6 572,9</b>	<b>6 572,7</b>	
Lämnade aktieägartillskott/förvärv av bolag				0,2	
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>6 572,9</b>	<b>6 572,9</b>	
	<b>Bokfört värde</b>				
	<b>Andel % kapital / röster</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	
			<b>Org nummer</b>	<b>Säte:</b>	
<b>AB SVENSKA BOSTÄDER</b>	100 %	15 190 000	2 087,9	2 087,9	556043-6429 Stockholm
AB Stadsbolmen	91 %				556035-1511 Stockholm
Fastighets AB Centrumhuset Vällingby	100 %				556203-5559 Stockholm
IT-BO i Stockholm AB	100 %				556615-7292 Stockholm
Svenska Bostäder U-bolag 1 AB	100 %				556748-4141 Stockholm
<b>AB STADSBOLMEN</b>	9 %		0,4	0,4	556035-1511 Stockholm
<b>AB FAMILJBOSTÄDER</b>	100 %	7 500 000	1 398,2	1 398,2	556035-0067 Stockholm
AB Familjbostäder Fastighetsnät	100 %				556715-5386 Stockholm
Hemmahämn Kontor AB	100 %				556736-2156 Stockholm
Gyllene Ratten ny AB	100 %				556876-3196 Stockholm
<b>MCASA FASTIGHETER I STOCKHOLM AB</b>	100 %	15 000	29,9	29,9	556581-7870 Stockholm
<b>AB STOCKHOLMSHEM</b>	100 %	17 640 000	1 630,2	1 630,2	556035-9555 Stockholm
Västerborg Energi AB	100 %				556052-2160 Stockholm
Bostads AB Hammarbygd	100 %				556664-4745 Stockholm
AB Stockholmshem Fastighetsnät	100 %				556715-5394 Stockholm
Anser AB	100 %				556705-9307 Stockholm
<b>BOSTADSFÖRMEDELINGEN I STOCKHOLM AB</b>	100 %	1 000	0,1	0,1	556057-8303 Stockholm
<b>SKOLFÄSTIGHETER I STOCKHOLM AB</b>	100 %	50 000	158,3	158,3	556034-8970 Stockholm
<b>STOCKHOLM VATTEN HOLDING AB</b>	100 %	1 000	122,6	122,6	556969-3111 Stockholm
Stockholm Vatten Ärfall AB	100 %	1 000			556969-3087 Stockholm
Stockholm Vatten AB	98 %	980			556210-6855 Stockholm
Stockholm Vatten VA AB	100 %				556175-1867 Stockholm
<b>STOCKHOLMS HAMN AB</b>	100 %	500 000	96,9	96,9	556008-1647 Stockholm
Kapellskärs Hamn AB	91 %				556189-1010 Stockholm
Nynäshamns Hamn AB	100 %				556038-0882 Stockholm
<b>AB STOKAB</b>	100 %	500 000	159,9	159,9	556475-6467 Stockholm
S:t Erik Kommunikation AB	100 %				556738-9951 Stockholm
S:t Erik Fiber AB	100 %				556801-6603 Stockholm
<b>STOCKHOLMS STADS PARKERING AB</b>	100 %	40 000	49,8	49,8	556001-7153 Stockholm
<b>STOCKHOLMS STADSTEATER AB</b>	100 %	12 500	1,2	1,2	556026-1553 Stockholm
<b>STOCKHOLM GLOBE ARENA FASTIGHETER AB</b>	100 %	180	369,0	369,0	556206-4914 Stockholm
Arenan 9 Norra Fastigheten AB	100 %				556862-4182 Stockholm
Stockholm Entertainment District AB	100 %				556862-4166 Stockholm
Södra Bygggrätten Globen AB	100 %				556862-4174 Stockholm
<b>S:T ERIK FÖRSÄKRINGS AB</b>	100 %	100 000	119,8	119,8	516401-7948 Stockholm
<b>S:T ERIK HÄRNUVECKLING AB</b>	100 %	1 000	232,1	232,1	556064-5813 Stockholm
Fastighets AB G-mästaren	100 %				556605-2170 Stockholm
Fastighets AB Runda Huset	100 %				556605-2386 Stockholm
Fastighets AB Norra Station	100 %				556661-9929 Stockholm
Fastighets AB Skyvmästaren	100 %				556026-2049 Stockholm
Fastighets AB Charakteristen	100 %				556745-4862 Stockholm
Fastighets AB Tuben	100 %				556048-0328 Stockholm
Fastighets AB Nykummet	100 %				556862-4142 Stockholm
Kyffacket Förvaltning AB	100 %				556566-6111 Stockholm
Fastighets AB Palmfelt Center	100 %				556833-4535 Stockholm
Langobardia AB	100 %				556681-4470 Stockholm
Fastighets AB Gavia	100 %				556860-2188 Stockholm
Fastighets AB Godsfrinkan	100 %				556969-5314 Stockholm
Fastighets AB Grosshandlaryägen	100 %				556027-2972 Stockholm
<b>STOCKHOLM BUSINESS REGION AB</b>	100 %	21 000	9,1	9,1	556491-4798 Stockholm
Stockholm Visitors Board AB	100 %				556027-5736 Stockholm
Stockholm Business Region Development AB	100 %				556083-1306 Stockholm
<b>S:T ERIK LIVFÖRSÄKRING AB</b>	100 %	100 000	100,0	100,0	516406-0427 Stockholm
<b>AB GLASBRUKSVARTERET SWF</b>	100 %	40 000	7,5	7,5	556409-1832 Stockholm
<b>Summa</b>			<b>6 572,9</b>	<b>6 572,9</b>	

---

 Nummer: 1      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket Datum: 2016-03-17 14:12:04

---

 Nummer: 2      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket Datum: 2016-03-17 14:11:57

---



**Not 22** Andelar i intresseföretag

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	7 664,7	23,7	7 528,0	28,0
Årets inköp		7 500,0		7 500,0
Försäljning/utrangeringar		1,5		
Utdelning	-203,0			
Övrigt	0,3		0,8	
Årets resultatandel	341,8	139,5		
<b>Utgående nettovärde</b>	<b>7 803,8</b>	<b>7 664,7</b>	<b>7 528,8</b>	<b>7 528,0</b>

mnkr	Andel % kapital / röster		Antal andelar		Bokfört värde		Org nummer	Säte:
	2015	2014	2015	2014	2015	2014		
Sydvästra Stockholmsregionens VA-verks AB, SVAB	33 %		40				556050-5728	Stockholm
Nynäsahams Mark AB	50 %		2 000				556314-3113	Stockholm
Mässfastigheter i Stockholm AB	50,4 %		100 800	28,0	28,0		556094-5627	Stockholm
AB Fortum Värme Holding samägt med Stockholms stad	50,0 %		1	7 500,8	7 500,0		556040-6034	Stockholm
<b>Summa</b>				<b>7 528,8</b>	<b>7 528,0</b>			

**Not 23** Andra långfristiga värdepappersinnehav

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	2 225,7	1 954,9		
Årets inköp	33,3	270,8		
Försäljning/utrangeringar	-0,4	-0,1		
<b>Utgående ockulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 258,6</b>	<b>2 225,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Utgående nettovärde</b>	<b>2 258,6</b>	<b>2 225,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Innehavet av värdepapper avser S:t Erik Livförsäkrings placeringar.

**Not 24** Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Upplupna ränteläntäkter	6,0	6,0		
Upplupna hyror	1,8	0,2		
Övriga upplupna intäkter	208,6	124,0	0,3	0,4
Övriga förutbetalda kostnader	147,6	241,3		
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>363,9</b>	<b>371,5</b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>

**Not 25** Avsättningar

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
<b>Avsättningar för pensioner</b>				
Avsättning vid årets ingång	45,9	42,5	11,4	6,8
Årets avsättningar, netto	-3,1	3,4	4,8	4,6
<b>Avsättning vid årets utgång</b>	<b>42,8</b>	<b>45,9</b>	<b>6,6</b>	<b>11,4</b>
Pensionsavsättningar S:t Erik Livförsäkring	1 726,8	1 795,4		
<b>Övriga avsättningar</b>				
Avsättning vid årets ingång	52,2	97,5		
Årets övriga avsättningar	137,0	5,5		
lanspråktaget under året	-1,1	-50,8		
<b>Avsättning vid årets utgång</b>	<b>188,1</b>	<b>52,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Flertalet bolag i koncernen har merparten av sina pensionsskulder försäkrade i S:t Erik Livförsäkring (se redovisningsprinciper). De pensionsavsättningar som bolagen redovisar avser garanti- och avtalspensioner.

Periodens övriga avsättningar avser återbetalning till Stockholms läns landsting, Stokab 1,2 mnkr. Stockholm Vatten Holding avsätter under året ytterligare 76,9 mnkr. Bolaget har tidigare reserverat medel om 49,4 mnkr.

Avsättningen gäller en tvist avseende bolagets rätt att debitera våghållarna en differentierad taxa för dagvattenhantering. Stockholm Vatten Holdings taxebeslut godkändes inte av Hovrätten och bolaget har nu begärt prövning hos Högsta Domstolen.

Svenska Bostäder har avsatt 60 mnkr år 2015. Avsättningen avser nedskrivningsbehov i fastigheten Pyramiden beroende på kommande grundförstärkning.

**Not 26** Summa långfristiga skulder

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ingående balans	18,4	41,8		
Omklassificering	-0,2			
Nyupplåning	3,1			
Amortering	-13,3	-33,7		
Aktivtivering av finansiella leasingavtal	10,9	10,3		
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>18,9</b>	<b>18,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Långfristiga räntebärande skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	43 834,2	50 190,8		

Av långfristiga skulder förfaller i koncernen 0 (0) mnkr till betalning senare än fem år efter balansdagen. Bolagens upplåning sker enligt Stockholms stads finanspolicy för kommunkoncernen genom Stockholms stads finansavdelning.

**Not 27** Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Semesterlöneskuld	119,2	115,1	0,3	0,4
Sociala avgifter	50,5	48,2	0,1	0,1
Förutbetalda hyresintäkter	734,6	654,5		
Övriga förutbetalda intäkter	1 336,0	707,2		
Övriga upplupna kostnader	953,5	827,7	6,5	11,2
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 193,8</b>	<b>2 352,7</b>	<b>6,9</b>	<b>11,7</b>

**Not 28** Ansvarsförbindelser

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Borgen och ansvarsförbindelser	78,3	76,1		
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>78,3</b>	<b>76,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Familjebostäder redovisar en uppskjuten lagfartskostnad avseende fastighetsbeståndet i Farsta på 54,0 mnkr. Moderbolaget har utfärdat kapitalräkningsgaranti till förmån för Stockholms Stadsteater, S:t Erik Markutveckling, SGA Fastigheter samt Micasa. Kapitalräkningsgarantierna är oberoende av belopp och ingår inte i summa ansvarsförbindelser.

**Not 29** Erhållna ränteläntäkter och erlagda räntekostnader

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Erhållna ränteläntäkter	216,9	317,4	209,9	301,3
Erlagda räntekostnader	1 072,5	1 250,9		

**Not 30** Poster som inte ingår i kassaflödet

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Avskrivningar	3 003,3	2 826,2	0,2	0,2
Nedskrivningar	-7,3	847,0		
Avsättningar	69,3	133,6		4,6
Förändring av räntefordran		1,9		
Resultat från andelar i intresseföretag	-341,8			
Ej kassaflödespåverkande del av förvärv av fastigheter	-149,0			
Övrigt	8,6	-1,6		
<b>Summa poster</b>	<b>2 583,1</b>	<b>3 807,1</b>	<b>0,2</b>	<b>4,8</b>

**Not 31** Förvärv av fastigheter


mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
AB Stockholmshem	85,9	70,9		
S:t Erik Markutveckling AB	761,4	343,8		
SISAB	12,0	2 006,6		
Stockholm Hamnar	14,0			
Stockholm Vatten Holding	69,0			
Övriga fastigheter	5,7			
<b>Summa förvärv</b>	<b>948,0</b>	<b>2 421,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

S:t Erik Markutveckling har förvärvat bolaget Fastighets AB Grosshandlaryägen under året med tomrätter och fastigheter i Årsta och Norra Djurgårdstaden. Köpskillingen uppgick till 60,4 mnkr. Stockholms Hamn har förvärvat mark i Nynäsahamn. SISAB redovisar en tilläggsköpskilling avseende föregående års förvärv av Konradsberg. Stockholmshem har förvärvat en fastighet under ombyggnad i Älvjö för nya studentlägenheter. Övriga poster avser direktinvesteringar i fastigheter.


**Not 32** Årsstämma

Årsstämma hålls i Stadshuset den 6 april 2016.

---

 Nummer: 1      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket Datum: 2016-03-17 14:11:52

---

 Nummer: 2      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket Datum: 2016-03-17 14:11:46

---

## Styrelsens underskrifter

Stockholm 21 mars 2016

Karin Wangård  
Styrelseordförande

Anna König Jerlmyr  
Vice ordförande

Roger Mogert

Daniel Helledén

Åsa Lindhagen

Ann Mari Engel

Sten Nordin

Berthold Gustavsson

Lotta Edholm

Ingela Lindh  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits  
den 21 mars 2016

Mikael Sjölander  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stockholms Stadshus AB för räkenskapsåret 2015. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 54-87. **3**

### 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 koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättat 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 2015 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 koncernen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stockholms Stadshus AB för räkenskapsåret 2015.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed 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 har 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 2016  
**4** PricewaterhouseCoopers AB


Mikael Sjölander  
Auktoriserad revisor

## Sida: 42


---

 Nummer: 1      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket   Datum: 2016-03-17 14:11:34


---

 Nummer: 2      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket   Datum: 2016-03-17 14:11:28

---

 Nummer: 3      Författare: ad65503 Ämne: Ersättningstext      Datum: 2016-03-15 10:48:49  
54-82.

---

 Nummer: 4      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket   Datum: 2016-03-16 13:28:15

---

# Granskningsrapport

TILLÄRSSTÄMMAN I STOCKHOLMS STADSHUS AB  
 ORG.NR 556415-1727

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat Stockholm Stadshus AB:s verksamhet under 2015.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild granskningspromemoria 2016-02-19 som har överlämnats till bolagets styrelse.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunalagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och fastställda

ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för min bedömning.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Stockholm den 19 februari 2016

Bosse Ringholm  
 Av kommunfullmäktige i Stockholms stad  
 utsedd lekmannarevisor

**STOCKHOLMS STADSHUS AB** (moderbolaget)  
 105 35 Stockholm | Stadshuset, plan 3  
**TELEFON VX** 08-50829000 **E-POST** info@stadshusab.se  
**WWW**.stadshusab.se **ORG NUMMER** 556415-1727

**AB SVENSKA BOSTÄDER**  
 Box 95, 162 12 Vällingby | Vällingbyplan 2  
**TELEFON VX** 08-50837000 **E-POST** info@svenskabostader.se  
**WWW**.svenskabostader.se **ORG NUMMER** 556043-6429

**AB FAMILJEBOSTÄDER**  
 Box 92100, 120 07 Stockholm | Hammarby Fabriksväg 67  
**TELEFON VX** 08-7372000 **E-POST** kontakt@familjebostader.com  
**WWW**.familjebostader.com **ORG NUMMER** 556035-0067

**AB STOCKHOLMSHEM**  
 Box 9003, 102 71 Stockholm | Hornsgatan 128  
**TELEFON VX** 08-50839000 **E-POST** epost@stockholmshem.se  
**WWW**.stockholmshem.se **ORG NUMMER** 556035-9555

**BOSTADSFÖRMEDLINGEN I STOCKHOLM AB**  
 Box 8317, 104 20 Stockholm | Flemingsgatan 6  
**TELEFON VX** 08-7858800 **E-POST** info@bostad.stockholm.se  
**WWW**.bostad.stockholm.se **ORG NUMMER** 556057-8303

**SKOLFÄSTIGHETER I STOCKHOLM AB (SISAB)**  
 Box 47311, 100 74 Stockholm | Förmansvägen 11, Årstadal  
**TELEFON VX** 08-50846000 **E-POST** diarie@sisab.se  
**WWW**.sisab.se **ORG NUMMER** 556034-8970

**MICASA FÄSTIGHETER I STOCKHOLM AB**  
 Box 1298, 164 29 Kista | Nordkappsgatan 3  
**TELEFON VX** 08-50836000 **WWW**.micasa.se **ORG NUMMER** 556581-7870

**S:TERIK MARKUTVECKLING AB**  
 105 35 Stockholm | Kaplansbacken 10  
**TELEFON VX** 08-50829000 **E-POST** info@sterikmark.se  
**WWW**.sterikmark.se **ORG NUMMER** 556064-5813

**STOCKHOLMVATTEN HOLDING AB**  
 168 67 Brommål | Bryggerivägen 10  
**TELEFON VX** 08-52212000 **E-POST** stockholmvatten@stockholmwater.se  
**WWW**.stockholmwater.se **ORG NUMMER** 556969-3111

**STOCKHOLMS HAMN AB**  
 Box 27314, 104 35 Stockholm | Magasin 2, Frihamnen  
**TELEFON VX** 08-6702600 **FAX** 08-6650838  
**E-POST** info@stockholmshamn.se **WWW**.stockholmshamn.se  
**ORG NUMMER** 556008-1647

**AB STOKAB**  
 Box 6813, 113 86 Stockholm | Tulegatan 11  
**TELEFON VX** 08-50830200 **E-POST** stokab@stokab.se  
**WWW**.stokab.se **ORG NUMMER** 556475-6467

**STOCKHOLMS STADS PARKERING AB**  
 Box 4678, 116 91 Stockholm | Palmfeltsvägen 5  
**TELEFON VX** 08-7729600 **E-POST** kundservice@stockholmparkering.se  
**WWW**.stockholm-parkering.se **ORG NUMMER** 556001-7153

**STOCKHOLMS STADSTEATER AB**  
 Box 16412, 103 27 Stockholm | Beridarbangatan 5  
**TELEFON VX** 08-50820100 **E-POST** kundtjanst@stadsteatern.stockholm.se  
**WWW**.stadsteatern.stockholm.se **ORG NUMMER** 556026-1553

**STOCKHOLM GLOBE ARENA FÄSTIGHETER AB**  
 Box 10026, 121 26 Stockholm-Globen | Arenatorget 1  
**TELEFON VX** 08-50835340 **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** 08-50828000 **E-POST** info.sbr@stockholm.se  
**WWW**.stockholmbusinessregion.se **ORG NUMMER** 556491-6798

**S:TERIK FÖRSÄKRINGS AB**  
 Box 16179, 103 24 Stockholm | Beridarbangatan 1  
**TELEFON VX** 08-50829000 **E-POST** info@sterikforsakring.se  
**WWW**.sterikforsakring.se **ORG NUMMER** 516401-7948


**S:TERIK LIVFÖRSÄKRING AB**  
 Box 16153, 103 24 Stockholm | Beridarbangatan 1  
**TELEFON VX** 08-50829000 **E-POST** info@sterikliv.se  
**WWW**.sterikliv.se **ORG NUMMER** 516406-0427

# Adresser

---

 Nummer: 1      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket Datum: 2016-03-17 14:11:15

---

 Nummer: 2      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket Datum: 2016-03-17 14:11:11

---

## Styrelse och revisorer

### Styrelsen i Stockholms Stadshus AB

Kommunfullmäktige i Stockholms stad har för bolagen delegerat det operativa ägarinflytandet 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 samordnings-

uppdraget för bolagen inom koncernen och ska bl.a. se till att bolagen följer de politiskt beslutade riktlinjerna och ekonomiska ramarna. Koncernstyrelsen ska även tydliggöra de strategiska vägvalen för kommunfullmäktige och ge kommunfullmäktige underlag för att göra avvägningar mellan kraven på ekonomisk avkastning och de krav på samhällsinsatser som kommunfullmäktige kan ställa på bolagen. Mer information finns på sidan 41.

### Styrelseledamöter ordinarie



**KARIN WANGGÅRD**  
ordförande (S)



**ANNA KÖNIG JERLMYR**  
vice ordförande (M)



**ROGER MOGERT** (S)



**DANIEL HELDÉN** (MP)



**ÅSA LINDHAGEN** (MP)



**ANN MARI ENGEL** (V)



**STEN NORDIN** (M)



**BERTHOLD GUSTAVSSON** (M)



**LOTTA EDHOLM** (L)

### Styrelsesuppleanter



**EMILIA BJUGGREN** (S)



**OLLE BURELL** (S)



**KARIN GUSTAFSSON** (S)



**AWAD HERSI** (MP)



**LARS BÄCK** (V)



**JOAKIM LARSSON** (M)



**PATRIK SILVERUDD** (L)



**KARIN ERNLUND** (C)



**ERIK SLOTTNÉR** (KD)

### Fackliga företrädare



**STAFFAN HOLMBORN**  
ledamot (Vision)



**MATS LAGERMAN**  
ledamot (LO)



**KRISTIN SELANDER**  
suppleant (Vision)



**CURT ÖHRSTRÖM**  
suppleant (LO)

**VAKANT**  
suppleant (SACO)


Saknas på bild:

**ANNA-MAJA HELLBERG**  
ledamot (SACO)


### Revisorer

Mikael Sjölander (EY) Auktoriserad revisor,  
Linda Strauss (EY) Revisorsuppleant auktoriserad revisor,  
Bosse Ringholm (S) Lekmannarevisor,  
Ulf Bourker Jacobsson (M) Lekmannarevisorsuppleant

---

 Nummer: 1      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket Datum: 2016-03-17 14:10:58

---

 Nummer: 2      Författare: ad65503 Ämne: Överstruket Datum: 2016-03-17 14:10:54

---