

– STOCKHOLMS STADSHUS AB –

# Årsredovisning 2018

## Innehåll

3 INLEDNING

4 ORDFÖRANDE OCH DIREKTÖRERNA HAR ORDET

6 HÄNDELSER UNDER ÅRET

8 KONCERNENS EKONOMI

10 ORGANISATION OCH STYRNING

12 DOTTERBOLAGEN

---

18 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

24 KONCERNEN I SAMMANDRAG

26 BOKSLUTSDISPOSITIONER

27 RESULTATRÄKNINGAR

28 BALANSRÄKNINGAR

30 RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

31 KASSAFLÖDESANALYS

32 NOTER

45 STYRELSENS UNDERSKRIFTER

46 REVISIONSBERÄTTELSE

49 GRANSKNINGSRAPPORT

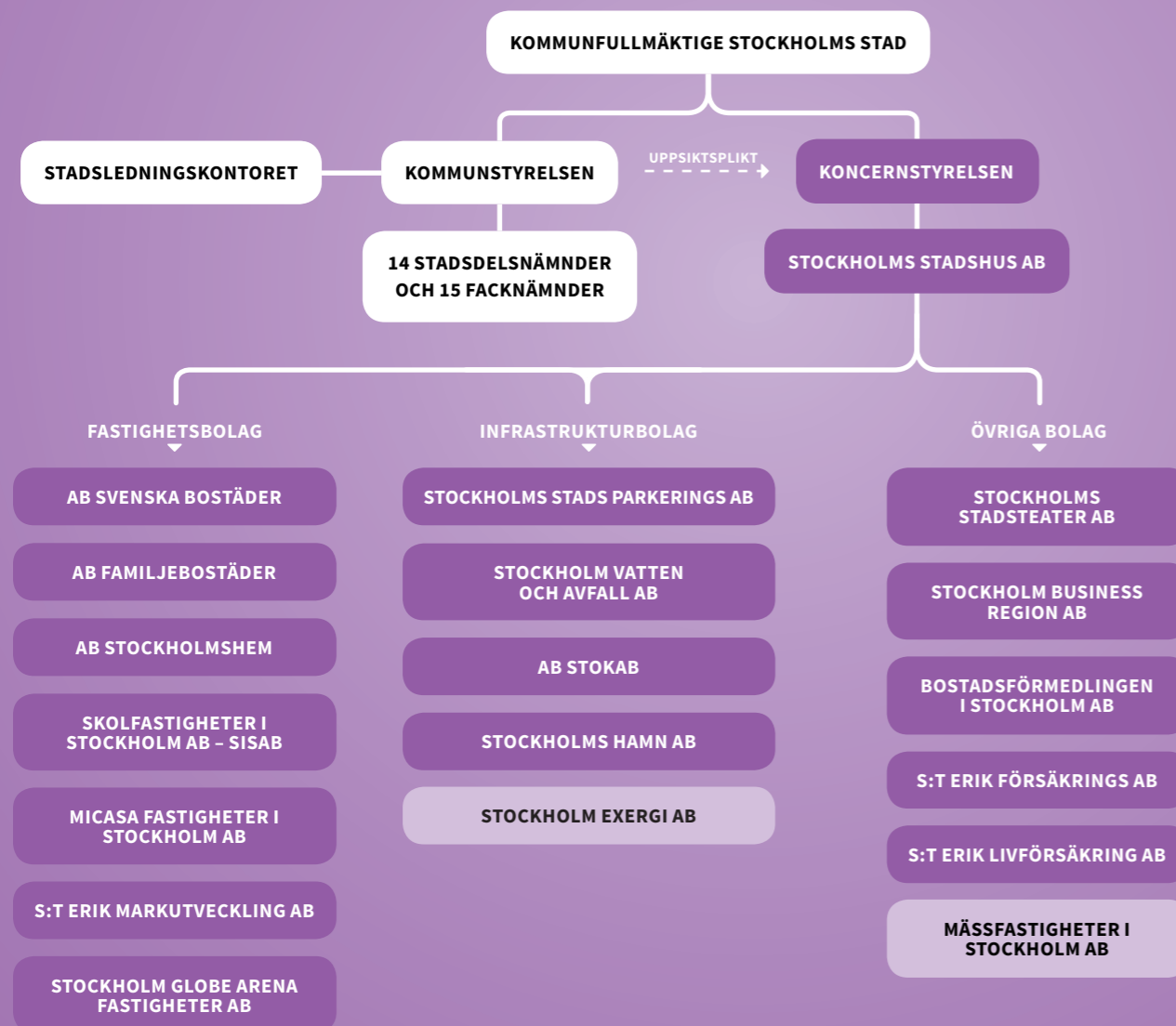
50 STYRELSE OCH REVISORER

52 ADRESSER



# Årsredovisning 2018

Stockholms stads organisation  
utifrån styrning och uppföljning



Bolagskoncernen är en del av kommunkoncernen.

# Stockholms Stadshus AB

## – en viktig del av staden –

Stockholms Stadshus ABs årsredovisning presenterar koncernens arbete under 2018. Den beskriver hur stadens bolag arbetat för att förverkliga de uppdrag och mål som givits av stadens politiker.

**S**TOCKHOLMS STADSHUS AB ägs av Stockholms kommun (Stockholms stad) och utgör sedan 1991 den sammanhållande funktionen för stadens aktiebolag. Koncernen består av 16 aktiva dotterbolag och två intressebolag. Mer än hälften av bolagen har i sin tur egna dotterbolag – underkoncerner.

**BOLAGEN ÄR TILL** för att bidra med nytta till kommunen genom att erbjuda och leverera service och tjänster till stadens invånare. Det är allt från bostäder, skolbyggnader, omsorgsboenden och arenor till vattenförsörjning, hamnanläggningar, fjärrvärme och fiber. Bolagen har en viktig roll i att förverkliga stadens ambitioner. Läs mer om respektive bolags verksamhet på sida 14.

**STOCKHOLMS STAD ÄR ÄGARE** till Stockholms Stadshus AB och ger, genom kommunfullmäktige, uppdrag till moderbolaget och dess bolag. Styrelsen i moderbolaget, koncernstyrelsen, består av politiker och sammansättningen speglar mandatfördelningen

i fullmäktige. Koncernstyrelsen har ett delegerat ansvar från kommunfullmäktige att ansvara för den operativa ägardialogen. Stockholms Stadshus AB, som har en koncernledning bestående av tjänstemän, ansvarar för strategisk ledning, uppföljning och övergripande utveckling av bolagskoncernen. Läs mer om ägarstyrning på sida 10.

Förvaltningsberättelse och noter ger en detaljerad bild av koncernens resultat på sida 18. •

# En växande stad

Många vill leva och bo i Stockholm. År 2040 förväntas staden ha 1,3 miljoner invånare. Hållbara bostäder måste byggas, framkomligheten förbättras och service utvecklas för att möta en växande befolkning med nya behov och förväntningar.



När visioner och mål är tydliga kan kraften i bolagen frigöras för att nå det bästa resultatet.

Koncernen Stockholms Stadshus AB präglas av en mängd verksamheter som alla utförs på uppdrag av och till nytta för stadens medborgare. Koncernen omfattar 16 helägda bolag och 2 intressebolag som kan grupperas i tre segment; bostäder och fastigheter, infrastruktur samt övriga bolag. Under verksamhetsåret har bostadsbyggandet fortsatt varit på en hög nivå, men nådde inte fram till de uppsatta målen för nyproduktion. Koncernen arbetar vidare med processer och arbetsätt för att stärka bolagens förmåga att nå planerad nyproduktion. Vidare har investeringarna varit omfattande i ny- och ombyggnation av stadens skolor för att möta det växande antalet skolungdomar i Stockholm.

**INOM OMRÅDET INFRASTRUKTUR** har arbetet fortsatt för att skapa förutsättningar för ett växande Stockholm med samhällsviktig infrastruktur som räcker till för många fler stockholmare. En utbyggnad av stadens avloppsrening är det enskilt största investeringsprojektet inom koncernen och omfattar cirka 9 miljarder kronor i investeringar. Stockholm Norvik är regionens nya godshamn som planeras invigas i maj 2020 och som ska säkerställa hållbara transporter av gods till Stockholmsregionen genom att använda effektiva sjötransporter med slutpunkt så nära konsumenten som möjligt, och därigenom minska transporter på väg. Energifrågan har stått i starkt fokus under 2018, och kommer att göra det även i fortsättningen. I takt med den ökande elektrifieringen och utbyggnaden av staden behöver kapaciteten byggas ut.

**FÖR 2018 NÅR BOLAGSSEKTORN** i huvudsak upp till de mål som satts upp, och resultatet på närmare 1,9 miljarder kronor är i nivå med budget. Vi kan därför konstatera att medarbetarna och bolagen levererat bra resultat. Vi ser fram emot en fortsatt utveckling av koncernen med fokus på medborgarna och ett växande Stockholm.

Anna König Jerlmyr  
ordförande

Magdalena Bosson  
vd

Krister Schultz  
vice vd



**ANNA KÖNIG JERLMYR** ordförande  
Stockholms Stadshus AB tillika  
finansborgarråd Stockholms stad



**MAGDALENA BOSSON** vd Stockholms Stadshus AB tillika stadsdirektör Stockholms stad



**KRISTER SCHULTZ** vice vd  
Stockholms Stadshus AB

# Händelser under året

*Stadens bolag arbetar intensivt med att vidareutveckla den kommunala servicen i Stockholm. Bolagen har en viktig roll i att förverkliga stadens ambitioner och varje enskild satsning är ett steg i utvecklingen av en öppen och modern stad där människor trivs och vill bo, känner trygghet, tillit och framtidstro.*

**T**AKTEN I UTBYGGNADE av nya förskolor och skolor har varit fortsatt hög och SISAB har en ledande roll i planering och genomförande av utbyggnad av skolor och förskolor. Under året tillkom 4 575 (5 485) elevplatser, vilket var lägre än årsmål (5 000) och utfall 2017. Det är främst en effekt av förseningar avseende bygglov för paviljonger samt en försenad förskola. De större skolorna som färdigställdes under året var Anna Whitlocks gymnasium på Kungsholmen med totalt 2 200 elevplatser och Frans Schartaus Handelsinstitut på Södermalm med 750 platser. Utöver dessa färdigställdes flera förskolor, bland annat Maja Myra i Axelsberg med 144 platser och Röda tråden i Hökarängen med 108 platser.

## Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo

Bostadsbolagen har i uppdrag att bygga bra, klimatsmarta bostäder till en rimlig kostnad. Under året påbörjades totalt 1 444 hyreslägenheter, vilket kan jämföras med målet om 2 540. Förseningar i planarbetet och utdragna överklaganden orsakade förskjutningar i flertalet projekt.

Stockholmshuset är sedan starten 2015 en viktig del av projektportföljen. Genom att förenkla processen där det går och tänka nytt där det behövs går det att skapa fler hyresrätter i Stockholm. Stockholmshuset är en satsning som är ett resultat av ett nära samarbete mellan Stockholms stads tekniska förvaltningar och bostadsbolagen. Under året byggstartades ett projekt med 172 lägenheter i Ledinge, Tensta.

Det krävs ytterligare markanvisningar för bostadsbolagens måluppfyllelse i nyproduktion. Antalet färdigställda hyreslägenheter uppgick under året till cirka 680 (1 247), vilket är i nivå med bostadsbolagens årsmål.

Bostadsförmedlingen tog emot ett rekordhög antal inlämnade lägenheter. Under året lämnades totalt 13 800 (12 400) lägenheter in och av dessa stod stadens bolag för 44 (46) procent. I likhet med föregående år är det framförallt successionslägenheterna, det vill säga ej nyproducerade lägenheter som lämnats in.

## Fler studentbostäder

För att underlätta för unga och studerande att komma in på bostadsmarknaden har Bostadsförmedlingen och stadens bostadsbolag genomfört flera satsningar, såsom riktad information och kampanjer till unga samt byggandet av billiga och attraktiva bostäder. Förmedlade student- och ungdomslägenheter fortsatte att öka även 2018 och uppgick sammantaget till 3 880 (3 540) vid årets slut.

## Fokus Skärholmen

Inom projektet Fokus Skärholmen pågår planering för 6 500 bostäder. Målet är att utveckla Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng med nya bostäder som har fokus på social hållbarhet. SISAB planerar bland annat för en ny skola i Mäläräng. Placeringen av skolan, tillsammans med bostäder och grönytområden, utgör ett så kallat Stockholmsstråk. Det är en stadsbyggnadsstrategi som ger Bredäng och Mälärhöjden, två socioekonomiskt skilda stadsdelar, en tätare koppling. Genom att koncentrera funktioner längs det naturliga promenadstråket, skapas även befolkade och trygga miljöer som kan bidra till att minska det upplevda avståndet mellan olika stadsdelar.

Borrigg som används för att bygga den nya tekniktunneln ovanför Henriksdals avloppsreningsverk. En del av Stockholms framtida avloppsrening.



## Levande och trygga stadsdelar

Stadens bolag har under året fortsatt det trygghetsskapande arbetet för att säkerställa att alla stockholmare ska känna sig trygga i sin boendemiljö och i sin stadsdel. Bland annat har Stockholm Parkering fortsatt att prioritera mobiltäckning i bergrumsgarage samt systematiskt byggt bort mörka partier för att skapa transparens och ökad insyn i garagen. Stockholmshem har i samarbete med Stockholms stads arbetsmarknadsförvaltning genomfört ett pilotförsök med trygghetsvårdar i Skärholmen. Satsningen har varit givande och ska utökas till flera områden för kommande år. På Familjebostäder har man genomfört trygghetsbesiktningar och målsättningen på sikt är att trygghetscertifiera bolagets samtliga fastigheter. Samarbetet inom ramen för att hindra oriktiga hyresförhållanden har gett goda resultat. Bostadsbolagen, Bostadsförmedlingen och Socialförvaltningen i Stockholms stad frigjorde totalt 250 (280) bostäder till bostadsmarknaden genom att utreda och avhysa olaga andrahandshyresgäster.

## Stockholms gröna vardagsrum och infrastruktur kring hållbart vatten

Stadens gröna kvaliteter ska stärkas i enlighet med riktlinjerna för ett Grönare Stockholm. Bostadsbolagen har arbetat med att förbättra utemiljöerna kring bostäderna och stimulerar initiativ till stadsodling och uppmuntrar de boende till delaktighet och inflytande för utformningen av närområdet. Stockholmshem har upphandlat en odlingscoach som, genom den sociala kravställningen i upphandlingen, anställt lokala kvartersodlare i Hässelby och Rinkeby. Kvartersodlarna utbildas i att driva odlingar i syfte att främja mötesplatser och levande stadsdelar. Fler stadsodlingar planeras i Solberga, Skärholmen och Sättra.

**STOCKHOLM VATTEN OCH AVFALL** bidrar på många olika sätt till en hållbar vattenanvändning, inte minst genom att påverka invånarnas beteende genom information och kommunikation samt genom att driva Stockholms Framtida Avloppsrening (SFA) – ett projekt som säkrar stadens möjlighet att rena avloppsvatten en lång tid framåt. Bolaget har också arbetat för att öka lokalt omhändertagande av dagvatten vid nyanslutningar till ledningsnätet. Kapacitetshöjande åtgärder på avloppsledningsnätet planeras för att minska bräddningar och i samband med projektet SFA kommer bräddpunkter också att byggas bort.

## Miljöbyggnader

Miljöbyggnad är ett svenskt system för att miljöcertifiera byggnader och dess miljöprestanda. Det finns tre nivåer av certifiering man kan uppnå, Brons, Silver samt Guld. I koncernen projekteras samtliga nybyggnader enligt Miljöbyggnad Silver. Det är en tydlig profilering att stadens fastighetsbolag är engagerade i miljöfrågor och tänker på alla som ska vistas i byggnaden. I början av året genomförde SISAB sin första verifiering på Lugnets skola i Hammarby Sjöstad och fick slutbetyget Guld.

## Fler cykelparkeringar och laddplatser

Bostadsbolagen bygger säkra cykelparkeringar samt laddplatser till elbilar vid både befintliga och nya fastigheter. Stockholm Parkering har fått nya anläggningar med cykelparkering och i dagsläget finns totalt 40 anläggningar med plats för mer än 600 cyklar. Eluttag har också installerats i flera av bolagets cykelboxar för att underlätta för elcyklar. Vidare har bolaget under året installerat 200 nya laddplatser för bilar, som uppgår till totalt 1 200 stycken. ●

# 6500

FOKUS  
SKÄRHOLMEN  
HAR SOM MÅL ATT  
UTVECKLA OM-  
RÅDET MED 6 500  
BOSTÄDER MED  
FOKUS PÅ SOCIAL  
HÅLLBARHET.

# Koncernens ekonomi

Koncernens ekonomi ska vara långsiktigt stabil och hållbar. En god ekonomi är en förutsättning för stadens välfärd och den fortsatta utvecklingen av en snabbt växande stad.

# 12,6

2018 UPPGÅR  
BOLAGENS INVES-  
TERINGAR TILL  
12,6 MDKR.

# 6

SVENSKA  
BOSTÄDER,  
FAMILJE-  
BOSTÄDER OCH  
STOCKHOLMSHEM  
HAR EN INVES-  
TERINGSVOLYM  
OM 6 MDKR,  
VILKET MOT-  
SVARAR CIRKA  
HÄLFTEN AV  
KONCERNENS  
INVESTERINGAR.

**KONCERNENS RESULTAT** efter finansnetto uppgår till 1 897 mnkr inklusive resultatandel från intressebolagen Mässfastigheter i Stockholm AB och Stockholm Exergi Holding AB. I resultatet ingår realisationsvinster med ett nettobelopp om 87 mnkr, vilket framförallt består av Micasa Fastigheters försäljning av den tomträtt som tidigare innehöll Värbergs sjukhem.

**DET EKONOMISKA RESULTATET** år 2018 är en effekt av koncernens fortsatt starka utveckling, med goda resultat för koncernens bolag. Intäkterna ökar i flera bolag till följd av det goda konjunkturläget, men också beroende på ökade hyresintäkter och VA-avgifter. Vidare bidrar den låga räntenivån fortsatt till det goda resultatet, trots bolagens relativt sett höga investeringsnivå.

**EN VIKTIG FÖRUTSÄTTNING** för Stockholms utveckling är att nya bostäder byggs och att infrastrukturen utvecklas och byggs ut. Investeringar genomförs, förutom i bostäder, även i bland annat förskolor, skolor och annan samhällsviktig infrastruktur. Staden bistår dessutom med delfinansiering av ett antal statliga infrastrukturprojekt för att kunna genomföra angelägna satsningar på väg- och spårtrafiken i Stockholm. Koncernens bolag är aktiva inom ett flertal områden och år 2018 uppgick bolagens investeringar till 12,6 mdkr, vilket är cirka 1,7 mdkr högre än föregående år. Totalt har mer än 60 investeringsprojekt med en total investering över 300 mnkr bedrivits i koncernen under året. Av dessa projekt avser merparten bostadsbolagens nyproduktion.

**SVENSKA BOSTÄDER**, Familjebostäder och Stockholms-hem har tillsammans en investeringsvolym om drygt 6 mdkr, vilket motsvarar cirka hälften av koncernens

investeringar. Bostadsbolagens investeringar i nyproduktion uppgick till 3,2 mdkr, vilket är något lägre än budget. Avvikelsen är en effekt av tidsförskjutningar i projekt hos framför allt Familjebostäder. Fördröjningar och förskjutningar i projekten är den största anledningen till att bostadsbolagen inte nådde de högt satta målen gällande antalet påbörjade bostäder.

SISABs investeringar uppgick till drygt 2,4 mdkr, vilket är en rekordhög nivå, även om tidsförskjutningar skett i projekt p.g.a. senarelagd detaljplaneprocess och överprövningar i flera skolprojekt.

**STOCKHOLMS HAMNARS** investeringar uppgick till drygt 1,1 mdkr. Investeringarna avser till största delen uppförandet av Stockholm Norvik Hamn.

Stockholm Vatten och Avfalls projekt Stockholms Framtida Avloppsrening (SFA), är det enskilt största investeringsprojektet inom koncernen. Projektet bidrar till att Stockholms infrastruktur anpassas till ett ökat antal invånare och även ökade krav på rening. En ytterligare konsekvens av projektet är att mark frigörs, vilken användas för en ökad bostadsproduktion. Projektets totala budget beräknas till närmare 9,2 mdkr med ett planerat färdigställande år 2026. Under år 2018 uppgick investeringarna i projektet till 518 mnkr, vilket är något lägre än förväntat, bland annat till följd av lägre räntekostnader. Övriga investeringar för Stockholm Vatten och Avfall uppgick till cirka 1,6 mdkr, där största delen avser investeringar i ledningsnät, såväl i befintligt nät som i exploateringsområden.

**DEN HÖGA INVESTERINGSNIVÅN** innebär en ökande känslighet för förändrade räntenivåer. I såväl drift- som investeringsverksamhet krävs fortsatt kontinuerlig styrning, kostnadsmedvetenhet och prioriteringar. Det är en förutsättning för att klara uppsatta mål och nödvän-

## Investeringar per bolag

Bruttoinvesteringar 2018 (mnkr)	Summa bokslut
<b>Moderbolaget</b>	
STOCKHOLMS STADSHUS AB	0
<b>Dotterbolagen</b>	
AB SVENSKA BOSTÄDER (K)	2 560
AB FAMILJEBOSTÄDER (K)	1 515
AB STOCKHOLMSHEM (K)	2 195
BOSTADSFÖRMEDLINGEN I STOCKHOLM AB	3
SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AB (SISAB)	2 417
MICASA FASTIGHETER I STOCKHOLM AB	171
S:T ERIK MARKUTVECKLING AB (K)	111
STOCKHOLM GLOBE ARENA FASTIGHETER AB (K)	33
STOCKHOLM VATTEN OCH AVFALL AB (K)	2 111
STOCKHOLMS HAMN AB (K)	1 141
AB STOKAB (K)	233
STOCKHOLMS STADS PARKERINGS AB	130
STOCKHOLMS STADSTEATER AB	12
STOCKHOLM BUSINESS REGION AB (K)	0
S:T ERIK FÖRSÄKRINGS AB	0
S:T ERIK LIVFÖRSÄKRING AB	0
Koncernjusteringar	-50
<b>Koncernen</b>	<b>12 582</b>

diga projekt i stadens fortsatta utveckling. För bolagskoncernen är det av yttersta vikt för en långsiktigt hållbar verksamhet att de finansiella resurserna används på ett optimalt sätt samtidigt som kommunfullmäktiges ägardirektiv och mål genomförs och uppnås.

## En världsledande kunskapsregion

Att stärka samverkan mellan akademi och samhälle är en viktig strategisk fråga. Staden ska främja utvecklingen av kreativa näringar, miljöteknikföretag och besöksnäringen. Stockholm Business Region (SBR) verkar för att Stockholm ska bli en världsledande kunskapsregion på flera olika sätt. Samarbetet inom Move to Stockholm och A Woman's Place har fortgått enligt plan och tillsammans med nationella myndigheter och aktörer har dialoger förts kopplat till att förenkla arbetstillståndsprocessen för internationella talanger.

Projektet inom miljöteknik och life science syftar till tillväxt i stockholmregionen genom investeringar samt samarbete, etableringar och forskning som främjar utvecklingen av sektorn. Samarbete har under året skett med bland annat utländska bolag, internationella forskningsinstitut samt svensk forskning kopplat till Karolinska Institutet.

## En företagsvänlig stad

Stockholm ska vara en attraktiv stad för småföretagare och det lokala näringslivet ska stärkas genom utvecklad

## Resultat per bolag

Resultat efter finansiella poster (mnkr)	2018
<b>Moderbolaget</b>	
STOCKHOLMS STADSHUS AB	475
<b>Dotterbolagen</b>	
AB SVENSKA BOSTÄDER (K)	211
AB FAMILJEBOSTÄDER (K)	309
AB STOCKHOLMSHEM (K)	361
BOSTADSFÖRMEDLINGEN I STOCKHOLM AB	1
SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AB (SISAB)	23
MICASA FASTIGHETER I STOCKHOLM AB	244
S:T ERIK MARKUTVECKLING AB (K)	82
STOCKHOLM GLOBE ARENA FASTIGHETER AB (K)	-101
STOCKHOLM VATTEN OCH AVFALL AB (K)	152
STOCKHOLMS HAMN AB (K)	93
AB STOKAB (K)	247
STOCKHOLMS STADS PARKERINGS AB	164
STOCKHOLMS STADSTEATER AB	-363
STOCKHOLM BUSINESS REGION AB (K)	-1
S:T ERIK FÖRSÄKRINGS AB	34
S:T ERIK LIVFÖRSÄKRING AB	-72
Koncernjusteringar	-435
<b>Intressebolag</b>	<b>473</b>
<b>Resultat koncernen totalt</b>	<b>1 897</b>

Notering: Dotterbolag med beteckningen (K) har underkoncerner

företagarservice och rådgivning. Nyföretagandet ska fortsätta öka och genom de utökade Start Up-verksamheterna kan fler se en möjlighet att starta företag. Stockholm Business Region arbetar bland annat för att förbättra stadens service gentemot företag vid myndighetskontakter. Bolaget arbetar också tillsammans med Swedavia för att etablera fler nya internationella långdistansflyglinjer till och från Arlanda. Detta skapar bättre förutsättningar för såväl företag som besökare. Under året har China Eastern Airlines etablerat en direktlinje från Arlanda till Shanghai.

## Fler arbeten och trygga anställningar

Fler vägar till arbete för personer som står långt från arbetsmarknaden är en fortsatt prioriterad fråga. Bolagen har under året tillhandahållit ett 40-tal praktikplatser, 420 feriearbeten och 65 kommunala visstidsanställningar i syfte att bidra till att minska ungdomsarbetslösheten och arbetslösheten bland personer som står långt från arbetsmarknaden. Ett exempel på god samverkan för fortsatt kompetensförsörjning är att bostadsbolagen tillsammans med Arbetsförmedlingen och Yrkesakademien startat en fastighetsutbildning där 15 elever utbildas till fastighetsköpare, husvärdar och drifttekniker. ●

# Organisation och styrning

*Kommuner har ett stort mått av frihet när det gäller att organisera den kommunala verksamheten genom kommunallagen. Även om kommunala nämnder är det vanligaste alternativet är det fullt möjligt att bedriva all verksamhet, som inte innefattar myndighetsutövning, i aktiebolagsform.*

**STOCKHOLMS STAD ÄGER** Stockholms Stadshus AB, som sedan 1991 är moderbolag och sammanhållande funktion för stadens bolagskoncern som består av 16 aktiva dotterbolag och två intressebolag. Mer än hälften av bolagen har i sin tur egna dotterbolag – underkoncerner.

**KOMMUNFULLMÄKTIGE** är Stockholms stads högsta politiskt beslutande organ och därunder finns kommunstyrelsen och koncernstyrelsen, nämnder och bolagsstyrelser. Staden har ett 50-tal olika verksamheter fördelade på nämnder och bolag med cirka 44 892 (43 600) anställda. Av dessa arbetar 41 936 (40 700) i nämnderna, och 2 956 (2 900) i bolagen.

## Varför en bolagskoncern?

Kommuner får bedriva näringsverksamhet, om den drivs utan vinstsyfte och går ut på att tillhandahålla allmännyttiga anläggningar eller tjänster åt medborgarna. Det finns flera skäl till att Stockholms stad valt att bedriva vissa av stadens verksamheter i aktiebolag. Dels handlar det om det ekonomiska perspektivet, att bolag genererar egna intäkter, och som ett resultat av detta medför en koncernkonstruktion möjligheter att utjämna resultat mellan bolag genom koncernbidrag. Men minst lika viktigt är att det handlar om tradition; de flesta av stadens bolag fanns redan 1991 när Stockholms Stadshus AB bildades. Bolagen var mer eller mindre självständiga och staden avsåg att förbättra bolagsstyrningen med ett tydligt uppdrag och mandat att leda och följa upp koncernen ur olika perspektiv.

## Dotterbolagens uppdrag

Bolagen inom koncernen verkar inom ett brett spektrum av verksamheter, med alltifrån bostäder, skolbyggnader, omsorgsboenden och världsomspännande arenor till vattenförsörjning, fjärrvärme, avfallshantering, hamnanläggningar, fiber, mässfastigheter och parkeringsverksamhet. Dessutom tillhandahåller bolagen tjänster och kompetens inom bostadsförmedling, turistinformation, näringslivsutveckling, kulturutbud och försäkringar. Bolagskoncernen delas in i tre segment; fastigheter, infrastruktur och övriga bolag.

## Bolagsorgan

Bolagsstämman är det högsta beslutande organet i respektive bolag, där aktieägarna tar beslut i bolagets angelägenheter. I Stockholms stad utser kommunstyrelsen, efter delegation från kommunfullmäktige, ombud till moderbolaget Stockholms Stadshus ABs stämma.

Styrelsen för moderbolaget utser i sin tur ombud till dotterbolagen inom bolagskoncernen. Mer än hälften av dotterbolagen har underkoncerner och utser i sin tur ombud till sina respektive dotterbolag.

**KOMMUNFULLMÄKTIGE** utser även styrelser för bolagen, vilka får motsvarande mandatfördelning som kommunfullmäktige. Några bolag har tjänstemannastyrelser. Bolagens styrelser och verkställande ledningar har det operativa ansvaret för att kommunfullmäktiges beslut verkställs.

Granskning av koncernen och dess bolag sker av auktoriserade externa revisorer, som granskar räkenskaper samt finansiell och viss icke-finansiell information. Även lekmannarevisorer, som är förtroendevalda av kommunfullmäktige, granskar hur bolagen genomfört kommunfullmäktiges uppdrag och direktiv.

## Ägarstyrning och ägardirektiv

Kommunfullmäktige beslutar om ägardirektiv, bolagsordningar och det kommunala ändamålet för bolagens verksamhet. Ägardirektiven för bolagen beslutas i samband med budgeten för Stockholms stad samtidigt som det kan tillkomma beslut om kompletterande ägardirektiv löpande under året. Kommunfullmäktige tar även ställning till beslut som rör bolagen, som är av större vikt eller principiell karaktär, till exempel beslut om investeringar över 300 mnkr.

Enligt kommunallagen utövar kommunfullmäktige ägarrollen och har det yttersta ägaransvaret. Aktiebolagslagens bestämmelser medför dock att kommunfullmäktige inte kan utöva ägarrollen direkt i förhållande till dotterbolagen, utan ägarrollen måste utövas genom det kommunägda moderbolagets, Stockholms Stadshus ABs styrelse; koncernstyrelsen. Kommunfullmäktige har därför delegerat den operativa ägardialogen för bolagskoncernen till koncernstyrelsen och den ska utföras i det dagliga arbetet av koncernledningen. Koncernledningen utgörs av tjänstemän vid Stockholms Stadshus AB.

## Uppsynsplik och internkontroll

I kommunallagen framgår att kommunstyrelsen har ett ansvar att fortlöpande följa stadens verksamhet. Av detta följer att kommunstyrelsen ska ha en överblick och kontroll av bolagens verksamhet, den så kallade uppsynsplikten. Det innebär att kommunstyrelsen årligen fattar beslut om huruvida bolagen bedrivit sina respektive verksamheter i enlighet med det fastställda kommunala ändamålet och inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Bolagen antar i sin tur arbetsordningar, attestinstruktioner och internkontrollplaner för att tydliggöra vilka befogenheter som finns för styrelse, ledning och medarbetare samt genomför årligen riskanalyser.

## Lagstiftning

Det finns ingen särskild associationsform för kommunägda aktiebolag och därför omfattas bolagen i Stockholms Stadshus AB av flera olika lagstiftningar. Kommunallagen och aktiebolagslagen är de övergripande lagar som bolagen ska följa. Därutöver styrs det kommunala aktiebolaget även av regler i bland annat tryckfrihetsförordningen, offentlighets- och sekretesslagen, årsredovisningslagen samt lagen om offentlig upphandling. Vissa bolag omfattas även av speciallagstiftning beroende på bolagens särskilda verksamhet, till exempel VALagen, lag om kommunala bostadsbolag och försäkringsrörelselagen. Det ställs därför höga krav på staden och dess bolag att analysera och tolka olika uppdrag, beslut och händelser och att anpassa sig efter detta.

## Systematiserad styrning och uppföljning

Integrerat ledningssystem, ILS, är Stockholms stads system för integrerad ledning och uppföljning av verksamhet och ekonomi. Verktøget ILS-webb används av stadens nämnder och styrelser för att planera, följa upp och utveckla verksamheterna. Med hjälp av systemet arbetar staden med gemensamma begrepp och en gemensam metod för ledning och uppföljning av verksamheterna.

**KOMMUNFULLMÄKTIGE** har på en övergripande nivå och med ett långsiktigt perspektiv beslutat om fyra inriktningsmål för staden, där de beskriver hur Stockholm ska utvecklas till år 2040. På nästa nivå har inriktningsmålen konkretiserats till mål för respektive verksamhetsområde och vilken effekt som bör uppnås inom ett flerårsperspektiv. För att prioritera vad som ska uppnås under det närmaste året utfärdas uppdrag och ägardirektiv i stadens budget, alternativt tar bolagen fram egna verksamhetsmål. För de olika målen anges indikatorer och aktiviteter för att konkretisera uppdragen. Uppföljning sker med olika intervall, men vanligast är tertial- eller årsvis.

## Koncernledning

Medarbetare vid Stockholms Stadshus AB utgör koncernledningen och består av tjänstemän som svarar för strategisk ledning, uppföljning och övergripande utveckling av bolagskoncernen. Det sker bland annat genom att ta fram beslutsunderlag till den politiska ledningen gällande budget, verksamhetsplaner samt tertialvisa prognoser. Koncernledningen följer kontinuerligt bolagens ekonomi, investeringar och måluppfyllelse. Vidare har koncernledningen löpande dialog med bolagen i diverse frågor. Koncernledningen samordnar och genomför även rekrytering av bolagens vd:ar. ●



# Dotterbolagen

Stockholms Stadshus AB är moderbolaget i koncernen som består av 16 aktiva dotterbolag samt två intressebolag. Bolagen verkar inom områden som är till nytta för kommunens invånare, bland annat genom förvaltning och utveckling av bostäder, skolor och förskolor, infrastruktur, vatten- och avloppshantering, parkering, kultur-, mötes- och arbetsplatser.

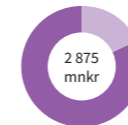


## 919 PÅBÖRJADE LÄGENHETER

Svenska Bostäder bildades 1944 och dess huvudsakliga uppgift är att bygga och förvalta goda bostäder och därmed bidra till Stockholms bostadsförsörjning. Sett utifrån marknadsvärde är bolaget det största av de tre kommunala bostadsbolagen. Arbetet kännetecknas av en omfattande nyproduktion, men också upprustning och förvaltning av det befintliga beståndet. Inom beståndet ägs och förvaltas drygt 25 000 lägenheter, 3 200 lokaler samt fem affärscentra, varav Vällingby Centrum är störst. Hos bolaget bor drygt 56 000 stockholmare. Dotterbolaget Stadsholmen förvaltar drygt 1 600 lägenheter och cirka 800 lokaler.



Pelle Björklund, vd



**BOLAGETS ANDEL AV KONCERNENS TOTALA OMSÄTTNING 2018 (15 742 MNKR)**

### NYCKELTAL

	2018	2017	2016	2015	2014
Rörelsesintäkter, mnkr	2 875	2 811	2 653	2 585	2 520
Resultat efter finansnetto, mnkr	211	217	101	152	331
Avkastning totalt kapital, %		1,4	1,0	1,4	2,4
Soliditet, %	48,1	50,7	54,1	58,6	64,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,7	1,8	2,1	3,6
Balansomslutning, mnkr	27 401	25 673	23 775	21 922	19 875
Bruttoinvesteringar, mnkr	2 560	2 495	2 548	2 720	2 307
Avskrivningar, mnkr	-777	-731	-661	-594	-540
Medelantalet årsarbetare, st	345	324	323	265	263

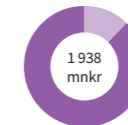


## TILLVÄXT OCH KVALITET

Familjebostäder är Stockholms första kommunala bostadsbolag och bildades 1936. Med smarta och välkommande boendemiljöer för generationer framåt bidrar bolaget till en hållbar utveckling av Stockholm, med 40 000 hyresgäster i drygt 20 000 lägenheter. Under året byggstartades 252 bostäder. De första Stockholmshusen har börjat hyras ut och bolaget fortsätter utveckla metoder för att minska produktionskostnader och bygga klimatsmart. Trygghet och trivsel är vad hyresgästerna värderar högst och Familjebostäder fortsätter därför att utveckla trygga och attraktiva områden i dialog med de boende.



Jonas Schneider, vd



**BOLAGETS ANDEL AV KONCERNENS TOTALA OMSÄTTNING 2018 (15 742 MNKR)**

### NYCKELTAL

	2018	2017	2016	2015	2014
Rörelsesintäkter, mnkr	1 938	1 881	1 797	1 762	1 725
Resultat efter finansnetto, mnkr	309	335	352	324	867
Avkastning totalt kapital, %	2,3	2,7	2,9	3,0	7,2
Soliditet, %	58,7	61,5	63,6	64,3	63,5
Räntetäckningsgrad, ggr	6,4	6,6	6,6	4,9	8,3
Balansomslutning, mnkr	16 330	15 209	14 338	13 813	13 578
Bruttoinvesteringar, mnkr	1 515	1 302	929	640	665
Avskrivningar, mnkr	-402	-381	-352	-332	-304
Medelantalet årsarbetare, st	332	300	292	282	265

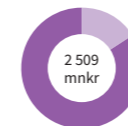
### Stockholmshem

## HÅLLBARA BOSTADSOMRÅDEN

Stockholmshem bildades 1937 och är ett av landets största och Stockholms största bostadsbolag med drygt 55 000 hyresgäster i 27 500 bostäder. Att förvalta och bygga hyresbostäder i hållbara bostadsområden är bolagets sätt att bidra till en hållbar samhällsutveckling. Stockholmshem bygger rättvist, på schyssta arbetsvillkor, hållbart och för alla, gamla som nya stockholmare. Nöjda kunder är en självklarhet och man arbetar för att erbjuda alla hyresgäster boende som på alla sätt är välkommande, bekvämt och tryggt, varje dag. Under året byggstartades 493 varav 220 bostäder med tillfälliga bygglov.



Anette Sand, vd



**BOLAGETS ANDEL AV KONCERNENS TOTALA OMSÄTTNING 2018 (15 742 MNKR)**

### NYCKELTAL

	2018	2017	2016	2015	2014
Rörelsesintäkter, mnkr	2 509	2 380	2 283	2 156	2 063
Resultat efter finansnetto, mnkr	361	370	377	363	285
Avkastning totalt kapital, %	2,1	2,4	2,6	2,9	2,9
Soliditet, %	41,2	43,0	44,3	46,4	49,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,8	3,7	3,1	2,4
Balansomslutning, mnkr	23 564	21 913	20 584	19 230	17 541
Bruttoinvesteringar, mnkr	2 195	1 949	1 682	2 109	1 426
Avskrivningar, mnkr	-525	-481	-436	-406	-381
Medelantalet årsarbetare, st	284	344	323	303	297

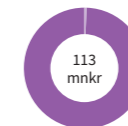


## ETT REKORDÅR

Bostadsförmedlingens uppdrag sedan 1947 är att förmedla lediga hyresrätter i Stockholmsregionen. Ett viktigt mål är att öka antalet förmedlade bostäder, allt för att förenkla för de bostadssökande genom att samla så många lediga bostäder som möjligt på en och samma plats. Under året har bolaget slagit förmedlingsrekord. Redan i början av december var det gamla rekordet från 1958 slaget och under 2018 har över 13 000 bostäder förmedlats. Ökningen beror dels på att fler bostadsbolag väljer att samarbeta med Bostadsförmedlingen men också att graden av nyproduktion ökat under senare år.



Christer Edfeldt, vd



**BOLAGETS ANDEL AV KONCERNENS TOTALA OMSÄTTNING 2018 (15 742 MNKR)**

### NYCKELTAL

	2018	2017	2016	2015	2014
Rörelsesintäkter, mnkr	113	109	104	98	95
Resultat efter finansnetto, mnkr	1	6	8	0	4
Avkastning totalt kapital, %	0,9	7,1	9,7	0,4	5,9
Soliditet, %	22,8	22,9	21,5	17,0	16,7
Räntetäckningsgrad, ggr	76,3	0,0	3 797,5	27,1	332,1
Balansomslutning, mnkr	90	88	85	72	73
Bruttoinvesteringar, mnkr	3	0	0	1	0
Avskrivningar, mnkr	0	0	-1	-1	-1
Medelantalet årsarbetare, st	100	97	95	96	86

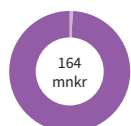


## ETT FRAMGÅNGSRIKT KULTURÅR

Kulturhuset Stadsteatern, bildades 1956 och har vuxit till en av norra Europas största kulturinstitutioner. Verksamheten omfattar teater, dans, musik, litteratur, konst, design, mode, film och debatt. Under 2018 har samtliga verksamhetsdelar haft fortsatt höga besöksiffror. Utställningen Witnesses med porträtt av överlevande från Förintelsen hade drygt 30 000 besökare. Även teaterföreställningarna Snövit, Våra drömmars stad, My fair lady och Shakespeare in Love, var stora framgångar både publik- och intäktsmässigt. Dansföreställningen Vår offer, producerad i ett unikt samarbete med ABB, spelades 43 gånger för utsålda hus.



Sture Carlsson, vd



**BOLAGETS ANDEL AV KONCERNENS TOTALA OMSÄTTNING 2018 (15 742 MNKR)**

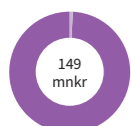
NYCKELTAL	2018	2017	2016	2015	2014
Rörelsesintäkter, mnkr	164	169	148	164	158
Resultat efter finansnetto, mnkr	-363	-352	-349	-346	-330
Avkastning totalt kapital, %	-79,0	-78,2	-78,7	-78,7	neg
Soliditet, %	0,4	0,5	0,5	0,3	0,4
Räntetäckningsgrad, ggr	-139,5	-120,4	-95,9	-73,0	neg
Balansomslutning, mnkr	455	456	438	439	427
Bruttoinvesteringar, mnkr	12	16	16	11	9
Avskrivningar, mnkr	-10	-11	-11	-10	-10
Medelantalet årsarbetare, st	446	479	462	499	445

## ÖKAD UPPMÄRKSAMHET

Stockholm Business Region, bildat 2004, med dotterbolagen Visit Stockholm och Invest Stockholm, har som uppdrag att internationellt marknadsföra och utveckla Stockholm som etablerings- och besöksdestination, under varumärket Stockholm – The Capital of Scandinavia. Under 2018 har antalet internationella besökare, investeringar och etableringar fortsatt att öka. Bland framgångsrika globala marknadsföringsåtgärningar har Stockholm – An Open City och Stockholm – A Woman's Place, fått störst uppmärksamhet och räckvidd.



Anna Gissler, vd



**BOLAGETS ANDEL AV KONCERNENS TOTALA OMSÄTTNING 2018 (15 742 MNKR)**

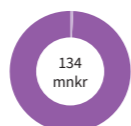
NYCKELTAL	2018	2017	2016	2015	2014
Rörelsesintäkter, mnkr	149	145	247	234	253
Resultat efter finansnetto, mnkr	-1	-4	5	-25	4
Avkastning totalt kapital, %	-0,3	-2,1	3,4	-17,4	2,6
Soliditet, %	12,6	12,2	15,5	18,2	30,9
Räntetäckningsgrad, ggr	-29,9	-208,8	286,1	-909,0	229,9
Balansomslutning, mnkr	192	205	189	132	161
Bruttoinvesteringar, mnkr	0	0	2	0	9
Avskrivningar, mnkr	-2	-2	-2	-2	-2
Medelantalet årsarbetare, st	59	63	65	70	75

## ÄNNU ETT BRA ÅR UTAN SKADOR

S:t Erik Försäkring bildades 1986 och är ett försäkringsbolag som försäkrar stadens egna intressen. Detta görs genom att tillhandahålla ett komplett kommunförsäkringsskydd där majoriteten av försäkringsbehovet försäkras i egen regi. Huvuddelen av det som försäkras är byggnader och egendom som staden äger. I skyddet ingår även olycksfallsförsäkring för skolbarn. 2018 blev ett mycket bra år för S:t Erik Försäkring och Stockholms stad. Det var fjärde året i rad som bolagets ekonomiska resultat väl översteg bolagets vinstmål, vilket huvudsakligen berodde på ett väldigt bra skaderesultat – det vill säga färre skador på stadens egendom.



Jan Willgård, vd



**BOLAGETS ANDEL AV KONCERNENS TOTALA OMSÄTTNING 2018 (15 742 MNKR)**

NYCKELTAL	2018	2017	2016	2015	2014
Premieintäkter, mnkr	134	136	133	131	130
Resultat efter finansnetto, mnkr	34	44	48	25	-5
Soliditet, %	56,1	44,7	38,5	40,7	32,5
Konsolideringskapital, mnkr	273,5	245,5	211,3	176,3	151,0
Balansomslutning, mnkr	249	253	394	293	326
Medelantalet årsarbetare, st	6	6	7	7	7



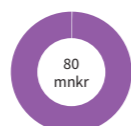
S:t Erik Liv

## TRYGGAR STADENS PENSIONER

S:t Erik Livförsäkring AB är ett vinstdrivande livförsäkringsbolag som startade sin verksamhet 2006. Bolaget försäkrar pensionsåtaganden för anställda inom Stockholms Stadshus ABs bolagskoncern enligt de kommunala tjänstepensionsplanerna KAP-KL och PA-KFS. Då pensionsplanerna på det kommunala området allt mer övergår till premiebestämda lösningar blev 2018 det första året i bolagets historia som pensionsutbetalningarna översteg bolagets premieintäkter. Bolaget har en god konsolidering och står väl rustat inför framtida pensionsutbetalningar.



Jan Willgård, vd



**BOLAGETS ANDEL AV KONCERNENS TOTALA OMSÄTTNING 2018 (15 742 MNKR)**

NYCKELTAL	2018	2017	2016	2015	2014
Premieintäkter, mnkr	80	71	70	61	71
Resultat efter finansnetto, mnkr	-72	74	99	86	37
Soliditet, %	22,2	25,4	26,3	24,4	21,1
Solvensgrad, %	134,0	139,7	135,9	132,5	126,9
Konsolideringskapital	643,0	721,3	652,5	559,4	481,1
Balansomslutning, mnkr	2 447	2 450	2 482	2 289	2 279
Bruttoinvesteringar, mnkr	0	47	167	36	273
Medelantalet årsarbetare, st	3	3	3	3	2

## VÄRMER MED GEMENSAM KRAFT

Stockholm Exergi har försörjt staden med energi sedan 1800-talet. Idag värmer bolaget över 800 000 stockholmare och svalkar drygt 400 sjukhus, datahallar och andra viktiga verksamheter.

Planering sker för ett nytt kraftvärmeverk i Lövsta som ska trygga tillgången till hållbar fjärrvärme i Stockholmsregionen. Det är en milstolpe i arbetet att nå en resurs- och klimatneutral fjärrvärme till 2030. Bolaget utökade även sin avfallsbehandlingstjänst till att inkludera rötning till biogas, inledde förhandlingar med Ellevio om att bidra till en säker elförsörjning i staden samt fortsatte arbetet inför att etablera en ny sorteringsanläggning för avfall i Brista.

## DRIVER BESÖKS-NÄRINGEN

Stockholmsmässans uppdrag är att marknadsföra Stockholm som en av norra Europas främsta mötesplatser, stärka konkurrenskraften för företagsverksamheten i regionen och därmed maximera de regionalekonomiska effekterna. Stockholmsmässan bildades 1942 och är Nordens största mötesanläggning och mässarrangör. Bolaget arrangerar fackmässor och publika mässor, som till exempel Nordbygg, Formex, Allt för sjön och Stockholm Furniture & Light Fair men välkomnar även kongresser, konferenser och företagsmöten med extern arrangör. Varje år kommer mellan 1 och 1,5 miljon besökare till Stockholmsmässan, vilket gör företaget till en kraftfull motor för besöksnäringen i hela regionen.

# Förvaltningsberättelse 2018

## Ägarförhållande

Stockholms Stadshus AB med organisationsnummer 556415-1727 ägs till 100 procent av Stockholms stad, organisationsnummer 212000-0142. Bolaget fungerar som holdingbolag för stadens bolagskoncern. Styrelsen har sitt säte i Stockholms stad. I bolagskoncernen ingår 17 dotterbolag, som i sin tur ägs till 100 procent av moderbolaget Stockholms Stadshus AB. Förutom dotterbolagen ingår även två intresseföretag, Mässfastigheter i Stockholm AB och Stockholms Exergi Holding AB. Stockholm Exergi Holding AB ägs till 50 procent av Stockholms Stadshus AB. Övrig andel om 50 procent ägs av Fortum Power and Heat AB. Mässfastigheter i Stockholm AB ägs till 50,4 procent av Stockholms Stadshus AB. Resterande andel ägs av Stockholms Handelskammare.

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

## Bolagens verksamhet

Dotterföretagen verkar inom flera områden till nytta för Stockholms stads invånare. Verksamheterna omfattar tre bostadsbolag; AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem, AB Familjebostäder, ett omsorgsfastighetsbolag; Micasa Fastigheter i Stockholm AB, Skolfastigheter i Stockholm AB (nedan SISAB) och ett bolag för utvecklingsfastigheter; S:t Erik Markutveckling AB. Vidare finns ett fastighetsbolag som äger och förvaltar evenemangsarenor; Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (nedan SGA Fastigheter). Fastighetsbolagens primära uppgift är att äga, förvalta, utveckla, hyra ut och bygga bostäder och lokaler i Stockholm. Vidare finns Bostadsförmedlingen i Stockholm AB som förmedlar bostäder.

Inom området infrastruktur återfinns bolagen Stockholm Vatten och Avfall AB, Stockholms Stads Parkering AB (nedan Stockholm Parkering), Stockholms Hamn AB samt IT-infrastrukturbolaget AB Stokab. Även intressebolaget Stockholm Exergi Holding AB ingår i denna grupp. Därtill kommer de bolag som arbetar med kulturverksamhet samt marknadsföring av Stockholm; Stockholms Stadsteater AB (nedan Kulturhuset Stadsteatern) och Stockholm Business Region AB samt bolaget Mässfastigheter i Stockholm AB. Stockholm Stadshus AB äger även två försäkringsbolag, S:t Erik Försäkring AB med sakförsäkringar för kommunkoncernen och S:t Erik Livförsäkring AB med concernbolagens pensionsåtaganden.

## Verksamhet och resultat i koncernen

Koncernens resultat efter skatt uppgår till 1 596 (1 913) mnkr. I resultatet ingår realisationsvinster om sammanlagt 109 (469) mnkr och realisationsförluster om totalt -23 (-63) mnkr netto samt nedskrivningar om sammanlagt 2 (-168) mnkr netto. Realisationsvinsterna är i allt väsentligt hänförliga till försäljning av den tomträtt som tidigare innehöll Värbergs sjukhem hos Micasa Fastigheter.

Stokab redovisar nedskrivningar efter utrangering om 3 mnkr. Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar avseende fastigheter, redovisas hos SISAB med 5 mnkr.

Koncernens rörelseintäkter uppgår till 1 574 mnkr och har ökat sedan föregående år (1 513 mnkr). Flera bolag har ökat sina intäkter, däribland fastighetsbolagen, Stokab och Stockholm Vatten och Avfall som höjt VA-taxan under året efter beslut i kommunfullmäktige. Koncernens rörelsekostnader uppgår till 1 329 mnkr (1 232). I rörelsekostnaderna ingår ökade kostnader för avskrivningar om drygt 220 mnkr, vilket är en följd av koncernens höga investeringsnivå under senare år.

Koncernens finansnetto har sjunkit under året och uppgår till -606 mnkr (-572 mnkr). Det är främst en effekt av den höga investeringsnivån, även om räntnivåerna är fortsatt låga.

Koncernens skattekostnad uppgår till 301 (418) mnkr. I kostnaden för skatter ingår att bolagen följer Skatteverkets beslut att inte bevilja avdragsrätt för del av koncernens räntekostnader. Skatteverkets beslut är överklagat.

Årets resultat efter skatt för koncernen uppgår till 1 567 (1 913) mnkr.

## Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 1 258 (1 084) mnkr. Investeringsvolymen har ökat under senare år. Antalet projekt över 300 mnkr uppgår vid årsskiftet till över 60 i antal.

Bostadsbolagen svarar för nyproduktion av bostäder och genomför upprustningsinsatser i befintliga fastigheter. Bostadsbolagens investeringar i nyproduktion och upprustningsprojekt uppgår till sammanlagt drygt 6 mdkr, vilket motsvarar nästan hälften av bolagskoncernens sammanlagda investeringsvolym under året. Under året har bostadsbolagen påbörjat byggande av cirka 1 400 nya bostäder.

SISABs investeringar uppgår till drygt 2,4 mdkr. Investeringarna avser framför allt uppförande av Bobergsskolan i

## ➔ Fastighetsbolagens primära uppgift är att äga, förvalta, utveckla, hyra ut och bygga bostäder och lokaler i Stockholm.

Norra Djurgårdsstaden, ombyggnad av Hökarängsskolan samt om- och tillbyggnad av Kämpetorpsskolan.

Stockholm Vatten och Avfalls investeringar uppgår till över 2,1 mdkr. Investeringarna är hänförliga till åtgärder i såväl befintligt nät som i exploateringsområden, samt projektet Stockholms framtida avloppsrening (SFA).

### Finansiell ställning

Koncernens egna kapital uppgick vid årsskiftet till 59 213 (59 320) mnkr. Soliditeten, beräknat på bokförda värden, uppgick till 44,4 (47,4) procent.

### Moderbolaget

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 475 (305) mnkr. I resultatet ingår utdelning med 414 (216) mnkr. Årets resultat efter skatt uppgår till 417 (215) mnkr.

### Personal

Medelantalet årsarbetare (avtalad tid) i koncernen uppgick under året till 2 956 (2 967), varav 1 283 (1 218) kvinnor och 1 673 (1 613) män. Medelantalet årsarbetare i moderbolaget uppgick till 10 (9) personer, varav 5 kvinnor och 5 män.

### Händelser under året

Bostadsbolagen har i uppdrag att bygga bra, klimatsmarta bostäder till en rimlig kostnad. Under året påbörjades totalt 1 444 bostäder, vilket kan jämföras med målet om 2 540 bostäder. Förseningar i planarbetet och utdragna överklaganden orsakade förskjutningar i flertalet projekt. Därutöver behövs ytterligare markanvisningar för att bolagen ska kunna genomföra nyproduktion i den utsträckning som krävs för att uppnå målen.

Antalet färdigställda hyreslägenheter uppgick under året till cirka 680 (1 247), vilket är i nivå med bolagens årsmål. Bland de större färdigställda projekten under året finns Kabelverket 9 i Älvsjöstaden med 133 lägenheter samt Skogsklockan och Hundlokan i Hässelby med drygt 100 lägenheter. Stockholms-hem har utöver detta även färdigställt 320 lägenheter i moduler med tillfälliga bygglov.

Koncernens bolag har fortsatt det trygghetsskapande arbetet för att säkerställa att alla stockholmare ska känna sig trygga i sin boendemiljö och i sin stadsdel. Stadens verksamheter ska också bidra till att skapa uppväxtvillkor som ger alla barn lik-

värddiga möjligheter och därigenom värnar barns rättigheter. Takten i utbyggnaden av nya förskolor och skolor är fortsatt hög och SISAB har en ledande roll i planering och genomförande av utbyggnad av skolor och förskolor. Under året tillkom cirka 4 575 (5 485) elevplatser, vilket var lägre än årsmålet (5 000) och utfall 2017. Det är främst en effekt av förseningar avseende bygglov för paviljonger samt en försenad förskola.

De större skolorna som färdigställdes under året var Anna Whitlocks gymnasium på Kungsholmen med totalt 2 200 elevplatser och Frans Schartaus Handelsinstitut på Södermalm med 750 platser. Därutöver färdigställdes flera förskolor; bland annat Maja Myra i Axelsberg med 144 platser och två förskolor i Sköndal med 108 platser vardera.

Bolagen fortsätter att investera i åtgärder som ger både effektiv klimatnytta och synergieffekter i form av lägre driftkostnader och lägre negativ hälsopåverkan. Ett exempel är stadens mål att vara fossilbränslefri år 2040, vilket förutsätter att kolkraftvärmeverket i Värtan stängs.

Stockholm Vatten och Avfall genomför projektet Stockholms Framtida Avloppsrening (SFA). I projektet sker ombyggnad av Henriksdals reningsverk med ökad kapacitet och ny renings-teknik. Bromma reningsverk ska läggas ned och avloppsvattnet kommer att ledas över till Henriksdals reningsverk.

### Koncernstyrelsen

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

Koncernstyrelsen har under året följt den ekonomiska utvecklingen, bolagens finansiella ställning samt arbetet med ägardirektiven i budget och tertialrapporter. Koncernstyrelsen får även fort-löpande rapporter och analyser avseende större projekt.

Koncernstyrelsen har tillstyrkt inriktningsbeslut och genom-förandebeslut avseende nyproduktion av bostäder hos de tre bostadsbolagen. Det gäller nyproduktion av bostäder vid Årsta-stråket i Johanneshov, Drevvikshöjden i Farsta, kvarteret Persikan på Södermalm, Valla Södra på Årstafältet, Kämpinge i Tensta, Värbergsvägen i Skärholmen samt bostäder i Östberga.

Koncernstyrelsen har tillstyrkt att SISAB tagit genomförande-beslut för om-, till- och nybyggnad av Lillholmsskolan samt ny-byggnad- och kapacitetsökning i Hästhagsskolan och Gröndals-skolan.

Koncernstyrelsen har också tillstyrkt inriktningsbeslut gällande SISABs nybyggnad av Sveaplans grundskola och Årstafältet.

Koncernstyrelsen har också tillstyrkt inriktningsbeslut gällande

SISABs nybyggnad av Kista Ängs skola, Tullgårdsskolan samt Gröndalsskolan.

Koncernstyrelsen har också tillstyrkt inriktningsbeslut gällande SISABs nybyggnad av Sveaplans grundskola och Årstafältet.

Koncernstyrelsen har också tillstyrkt genomförandebeslut gällande Stockholm Parkerings nyproduktion av parkeringshus i Hjorthagen.

### Miljöredovisning

Koncernens bolag ska ha ett systematiskt miljöarbete med lång-siktig hållbarhet i alla delar av verksamheten. Detta kan om-fatta såväl energieffektiviseringar, som utbyggnad av system för insamling av avfall. Även andra åtgärder för avfallshantering, byggnation och transporter ingår. Bolagens arbete med att minska miljöpåverkan och klimatpåverkande utsläpp syftar till att uppnå stadens mål om ett fossilbränslefritt Stockholm 2040.

Stadens miljöprogram 2016–2019 omfattar energianvänd-ning, transporter, mark- och vattenanvändning och resurseffektivt kretslopp. Även giftfritt Stockholm och en sund inomhus-miljö är delmål som staden ska uppfylla.

Flera av bostads- och fastighetsbolagen samt Stockholms Hamnar har valt att certifiera sitt miljöarbete. Stockholms Hamnar bedriver tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Tillstånds-plikten avser den del av verksamheten som utgörs av hamnar, lastnings- eller lossningskajer som medger fartygstrafik.

Stockholm Vatten och Avfalls verksamhet innebär vatten-påverkan i Stockholmsområdet, Mälaren och skärgården. Bolaget bedriver också koncernens största enskilda projekt, Stockholms framtida avloppsrening. Projektet genomförs för att upgradera reningsprocesser och förbättra avloppsreningen.

### Framtida utveckling

Investeringarna i bolagskoncernen har under de senaste åren varit höga och kommer enligt nuvarande planer öka ytterligare under kommande år för att möta stadens behov av bostäder, infrastruktur och skolor med mera. En prioriterad fråga är nyproduktion av bostäder. Utöver detta sker omfattande investeringar i Norviks hamn, fiberutbyggnad och utbyggnad av vatten- och avloppsnät. Det sker också större investeringar i syfte att öka elevplatserna i skolor och förskolor.

Under året har kommunfullmäktige fattat beslut om ett antal bostadproduktionsprojekt som ökar nyproduktion av lägenheter hos stadens bostadsbolag. En viktig fråga för bostadsbolagen är arbetet med att utöka projektportföljen för att ytterligare bidra till



bostadsprojekten.

Utöver ovan investeringsprojekt pågår även andra projekt och förändringar som påverkar verksamheten. Kulturhuset Stadsteatern nyttjar tillfälliga lokaler, när kulturhuset stängs för renovering från 2019. Micasa Fastigheter planerar att fram till 2040 bygga cirka 25 nya vård- och omsorgsboenden.

## 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. Stadens finansfunktion har till uppgift att stödja kärnverksamheten och tillvarata skalfördelarna i den finansiella hanteringen. Detta uppnås genom ett gemensamt koncernkontosystem som innebär att alla flöden nettas i kommunkoncernen innan staden behöver låna externt. Bolagen 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 fastställd 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 16 november 2018.

Bolagskoncernens samlade låneskuldförhållande uppgick vid årsskiftet till 74 584 mnkr brutto, en ökning på 7 084 mnkr i jämförelse med föregående år. Ökningen är en effekt av bolagens höga investeringsnivå. Kommunkoncernens och bolagskoncernens duration är ett förfinat mått på genomsnittlig räntebindningstid, beräknat inklusive räntesäkringar, som inte ska understiga 1,5 år och inte ska överstiga 4,5 år. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden för kommunkoncernens externa skuldförhållande till 1,9 (2,0) år.

## Begränsningar i avdrag för koncerninterna räntor

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor med huvudsyfte att förhindra kapitalflykt till utlandet med skatteplanering. Stockholms stad och koncernen Stockholms Stadshus AB har sedan beslutet sökt besked hur stadens bolag ska förhålla sig till Skatteverkets tolkningar.

Skatteverket har från och med år 2014 tillämpat nämnda lag gentemot koncernens bolag. Stockholms Stadshus AB anser att räntekostnaderna ska bedömas som fullt avdragsgilla för berörda bolag inom koncernen. Berörda bolag har även yrkat att räntekostnaderna är avdragsgilla i inkomstdeklarationer som avser inkomståren 2014–2017. Skatteverket har i december 2016 fattat ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2014. Beslutet innebär att en begränsad del av räntorna avses vara avdragsgilla. Skatteverket tog i december 2017 ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2015. Även detta beslut innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla. För att få en rättslig bedömning av Skatteverkets beslut för inkomståret 2014 har berörda bolag i början av 2017 överklagat beslutet. Även Skatteverkets beslut för inkomståren 2014–2015 har överklagats i början av år 2018.

Skatteverket har i december 2018 fattat ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2016. Även detta beslut innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla. Berörda bolag har sedan tidigare reserverat belopp för 2014–2017 för ökade skattekostnader till följd av Skatteverkets beslut. Även för bokslutet 2018 har berörda bolag reserverat kostnader genom en bedömning av hur den princip som Skatteverket använt påverkar inkomståret 2018.

Vad avser Skatteverkets omprövningsbeslut för inkomståren 2014–2015 vill koncernen få en rättslig prövning av dessa och besluten har därför överklagats. Förvaltningsrättens dom under sommaren 2018 var i linje med Skatteverkets beslut, med anledning av detta har bolagen överklagat besluten och förvaltningsrättens dom till Kammarrätten.

För inkomståren 2017–2018 finns ännu inget beslut från Skatteverket. Berörda bolag har reserverat kostnader för i årets bokslut genom en uppskattning av hur Skatteverkets principer skulle påverka inkomståren om de tillämpas. Sammantaget innebär Skatteverkets bedömning en utökad skattekostnad för koncernen i årets bokslut om 60 mnkr, vilket således belastar årets resultat.

## Riskhantering

Bolagskoncernen bedriver i samarbete med Stockholms stad en systematisk uppföljning i syfte att få en helhetsbild och samordning utifrån ett risk- och sårbarhetsperspektiv. Samtliga bolag genomför årliga internkontrollplaner samt risk- och sårbarhetsanalyser (RSA) utifrån den egna verksamheten. Internkontrollplanerna följs löpande upp av bolagen och gällande RSA görs en sammanställning varefter en övergripande analys genomförs för staden som helhet. Utifrån identifierade kritiska åtaganden och bedömda risker upprättas åtgärdsplaner i respektive bolag.

Stadens lekmannarevisorer granskar bolagen löpande för att se att dessa genomför verksamheten enligt fullmäktiges uppdrag. Dessutom genomförs ett antal fördjupade granskningar där till exempel policydokument eller särskilda projekt väljs ut, i vissa fall i samråd med moderbolaget.

## Vinstdisposition

Föregående år beslutade årsstämman om utdelning om 1 700 mnkr till Stockholms stad. Utdelningen var preliminär och slutligt beslut om utdelning tog kommunfullmäktige i samband med tertialrapport 2. Detta innebär att staden kan avstå eller begränsa utdelningen om den ekonomiska situationen så medger. Kommunfullmäktige har dock inte beslutat om någon förändring för 2018.

Styrelsen föreslår årsstämman besluta om vinstutdelning med 1 500 mnkr.

## Förslag till vinstdisposition

KONCERNEN  
Koncernens egna kapital enligt koncernbalansräkningen uppgår till 59 213 mnkr.

MODERBOLAGET	
Till årsstämmans förfogande står	
Balanserat resultat	14 035 731 395 kr
Överkursfond	7 499 999 000 kr
Årets resultat	417 298 867 kr
<b>Tillsammans</b>	<b>21 953 029 262 kr</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
Till aktieägaren delas ut per aktie 526,32	1 500 000 000 kr
I ny räkning överföres	20 453 029 262 kr
<b>Tillsammans</b>	<b>21 953 029 262 kr</b>

# Koncernen i sammandrag

Finansiella nyckeltal (mnkr om ej annat anges)	2018	2017	2016	2015	2014
Rörelseintäkter	15 742	15 135	14 895	14 189	13 550
Resultat efter finansiella poster	1 897	2 331	1 914	1 411	1 105
Årets resultat	1 596	1 913	1 347	1 086	733
Avkastning på totalt kapital %	2,2	2,7	2,4	2,5	2,6
Avkastning på eget kapital %	3,2	4,0	3,3	1,9	1,4
Vinstmarginal %	12,1	15,4	12,8	9,9	8,2
Antal anställda	2 967	2 831	2 719	2 651	2 528
Bruttoinvesteringar	12 582	10 873	10 073	10 769	10 552
Anläggningstillgångar	131 102	122 245	115 340	108 710	100 764
Minoritetsintresse	70	65	47	46	40
Eget kapital	59 143	59 320	58 160	57 317	56 724
Balansomslutning	133 248	124 104	117 605	111 037	102 725
Soliditet %	44,4	47,8	49,1	51,4	55,4

## 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 schablonkatt dividerat med genomsnittligt eget kapital.

### Vinstmarginal

Resultat efter finansiella poster dividerat med rörelseintäkterna.

### Antal anställda

Medelantalet årsarbetare enligt avtalad tid. Medelantalet årsarbetare utgörs av de tillsvidare- och visstidsanställdas arbetstid (sysselsättningsgrad) uppräknat till heltid. Exempelvis blir två deltidsanställda på 50 procent en årsarbetare. 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 15 742 mnkr år 2018, vilket är 607 mnkr högre än 2017. De flesta bolag ökar sin omsättning till följd av nyproduktion, ökade hyresintäkter och ökad efterfrågan på bolagens tjänster. Stockholm Vatten och Avfall redovisar högre intäkter till följd av höjd VA-taxa.

Koncernens resultat efter finansnetto uppgår till 1 897 mnkr. I resultatet ingår resultateffekter efter avyttring av anläggningstillgångar med 90 mnkr. Realisationsvinsterna är främst en följd av Micasa Fastigheters försäljning av den tomträtt som tidigare innehöll Vårbergs sjukhem. I resultatet ingår resultatandelar från intressebolagen om 472 mnkr, vilket är något lägre än år 2017 (485 mnkr).

Årets resultat uppgår till 1 596 mnkr, där årets skattekostnad uppgår till 301 mnkr. Av detta är 60 mnkr hänförligt till skatteeffekter på grund av ej avdragsgilla räntekostnader.

Balansomslutningen uppgår till 133,2 mdkr, vilket är en ökning med ca 9 mdkr. Ökningen är en följd av den relativt sett höga investeringsvolymen i bland annat nyproduktion, nya skolor och infrastruktur.

Det egna kapitalet i koncernen minskar något i jämförelse med föregående år och uppgår till 59 213 mnkr.

Soliditeten har sjunkit något och uppgår till 44,4 procent, vilket är en fortsatt relativt hög nivå. Soliditeten påverkas av bolagens investeringsvolym, som också medför att upplåningen ökar. Bolagens starka resultat under senare år bidrar till bättre förutsättningar för fortsatta satsningar på investeringar i nyproduktion av lägenheter och infrastruktur.

Antalet anställda har ökat i koncernen. Störst var ökningen för SISAB, som har en utökad verksamhet med fler elevplatser och ökad nyproduktion av förskolor och skolor.

# Bokslutsdispositioner och utdelning koncernen år 2018

tkr	Lämnade koncern- bidrag	Erhållna koncern- bidrag	Utdelning Stadshus AB koncernen	Utdelning Stockholms stad <sup>2</sup>
<b>Moderbolaget</b>				
Stockholms Stadshus AB	56 915 000		-1 500 000 000	1 500 000 000
<b>Dotterbolagen</b>				
AB Svenska Bostäder <sup>1</sup>			9 412 800	
AB Familjebostäder <sup>1</sup>			814 000	
AB Stockholmshem <sup>1</sup>			932 400	
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB				
Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)				
Micasa Fastigheter i Stockholm AB <sup>1,2</sup>			40 000 000	
S:t Erik Markutveckling AB	75 000 000			
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB		108 915 000		
Stockholm Vatten och Avfall AB			1 814 509	
Stockholms Hamn AB				
AB Stokab	205 000 000			
Stockholm Stads Parkerings AB	135 000 000			
Stockholms Stadsteater AB		363 000 000		
Stockholm Business Region AB				
S:t Erik Försäkrings AB				
S:t Erik Livförsäkring AB				
Övriga bolag				
Koncernjusteringar				
<b>Summa</b>	<b>471 915 000</b>	<b>471 915 000</b>	<b>-1 447 026 291</b>	<b>1 500 000 000</b>

<sup>1</sup> Utdelningen är hänförligt till §3 allbolagstiftningen.

<sup>2</sup> Utdelningen avser förslag till vinstdisposition i årets bokslut.

## Kommentarer till Bokslutsdispositioner

Bolagskoncernens samlade resultat efter finansnetto är i likhet med föregående år positivt. De flesta av koncernens bolag redovisar överskott i boksluten men några har negativa resultat som Stockholms Stadsteater (Kulturhuset Stadsteatern) och Stockholm Globe Arena Fastigheter (SGA Fastigheter). För att täcka dessa förluster erhåller Stockholms Stadsteater Stadsteatern och SGA Fastigheter koncernbidrag från andra bolag i koncernen. Koncernbidragen uppgår till ca 472 mnkr.

Utdelning från bostadsbolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem uppgår till drygt 11 mnkr, enligt

lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. För Micasa Fastigheter föreslås en utdelning på 40 mnkr, till följd av realisationsvinster efter fastighetsförsäljning. Utdelning från Stockholm Vatten och Avfall uppgår till knappt 2 mnkr och avser avkastning på bolagets grundkapital. Den budgeterade utdelningen till Stockholms stad år 2019 uppgår till 1 500 mnkr. Stadens utdelning är preliminär och slutligt beslut om utdelning tar kommunfullmäktige i samband med beslut om tertialrapport 2. Det innebär att staden kan avstå eller begränsa utdelningen om den ekonomiska situationen så medger.

## Resultaträkningar

mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2018	2017	2018	2017
<b>Rörelsens intäkter</b>	3, 4				
Nettoomsättning		14 973,9	14 249,0		
Aktiverat arbete för egen räkning		224,9	200,4		
Övriga rörelseintäkter		543,6	686,0	39,1	26,3
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>15 742,4</b>	<b>15 135,3</b>	<b>39,1</b>	<b>26,3</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Råvaror och förnödenheter		-272,6	-279,2		
Övriga externa kostnader	4, 5	-7 507,2	-7 233,0	-45,7	-37,9
Personalkostnader	6	-2 271,1	-2 113,2	-14,1	-13,4
Avskrivningar	7	-3 749,6	-3 503,6		
Nedskrivningar och återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	8	5,0	7,1		
Resultat från andelar i intresseföretag	9	472,5	484,9		
Resultat vid försäljning anläggningstillgångar		83,5	404,8		
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-13 239,4</b>	<b>-12 232,2</b>	<b>-59,7</b>	<b>-51,3</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 503,1</b>	<b>2 903,1</b>	<b>-20,6</b>	<b>-25,1</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	10			13,2	13,0
Resultat från andelar i intresseföretag	9			401,0	203,0
Resultat från övriga värdepapper		-50,2	51,6		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	136,1	136,7	81,6	113,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-691,7	-760,5		
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 897,4</b>	<b>2 330,9</b>	<b>475,1</b>	<b>304,8</b>
Bokslutsdispositioner	13			-56,9	-90,0
Skatt på årets resultat	14	-241,4	-361,9	-0,9	-0,1
Skatt hänförlig till ränteavdragsbegränsning	14	-59,8	-56,2		
<b>Årets resultat</b>		<b>1 596,2</b>	<b>1 912,7</b>	<b>417,3</b>	<b>214,7</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 590,9	1 894,2		
Hänförligt till minoritetens ägare		5,3	18,5		



## Balansräkningar

mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		18-12-31	17-12-31	18-12-31	17-12-31
TILLGÅNGAR					
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	15	66,8	84,6		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader och mark	16	90 641,3	88 037,1		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	17, 18	7 201,9	6 348,7		
Inventarier	19	1 307,9	1 244,9	0,3	0,3
Pågående nyanläggningar	20	20 776,1	15 470,4		
<i>Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar</i>		<b>119 994,0</b>	<b>111 101,1</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar i koncernföretag	21			6 572,9	6 572,9
Fordringar hos Stockholms stad					
Andelar i intresseföretag	22	8 587,6	8 516,2	7 528,8	7 528,8
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	2 457,6	2 502,5		
Andra långfristiga fordringar		63,1	40,9		
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>11 108,3</b>	<b>11 059,6</b>	<b>14 101,7</b>	<b>14 101,7</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>131 102,3</b>	<b>122 245,2</b>	<b>14 102,0</b>	<b>14 102,0</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>Varulager m.m.</b>					
Råvaror och förnödenheter		36,4	39,7		
<i>Summa varulager m.m.</i>		<b>36,4</b>	<b>39,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Kundfordringar		780,9	683,0		
Fordringar hos Stockholms stad		400,3	282,0	11 330,2	12 652,5
Fordringar hos dotterbolag				443,3	367,4
Skattefordringar	14			8,3	9,2
Övriga fordringar		411,9	403,1	0,5	0,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	515,3	449,3	0,2	0,1
<i>Summa fordringar</i>		<b>2 108,4</b>	<b>1 817,4</b>	<b>11 782,5</b>	<b>13 030,0</b>
Likvida medel					
Kassa och bank		0,7	1,3		
<i>Summa likvida medel</i>		<b>0,7</b>	<b>1,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 145,5</b>	<b>1 858,4</b>	<b>11 782,5</b>	<b>13 030,0</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>133 247,7</b>	<b>124 103,6</b>	<b>25 884,5</b>	<b>27 132,0</b>

## Balansräkningar

mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		18-12-31	17-12-31	18-12-31	17-12-31
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
<i>Summa bundet eget kapital</i>				<b>3 420,0</b>	<b>3 420,0</b>
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserad vinst				14 035,7	15 521,0
Överkursfond				7 500,0	7 500,0
Årets resultat				417,3	214,7
<i>Summa fritt eget kapital</i>				<b>21 953,0</b>	<b>23 235,7</b>
<b>Summa eget kapital</b>				<b>25 373,0</b>	<b>26 655,7</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		48 792,5	48 904,8		
<i>Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare</i>		<b>59 142,5</b>	<b>59 254,8</b>		
Minoritetsintresse		70,5	65,2		
<b>Summa eget kapital</b>		<b>59 212,9</b>	<b>59 320,0</b>	<b>25 373,0</b>	<b>26 655,7</b>
<b>Avsättningar</b>	25				
Avsatt till pensioner					0,7
Avsatt till pensioner, S:t Erik Livförsäkring		1 943,2	1 871,0		
Uppskjuten skatteskuld	14	1 460,2	1 487,5		
Övriga avsättningar		197,5	241,5		
<i>Summa avsättningar</i>		<b>3 600,8</b>	<b>3 599,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Övriga långfristiga skulder		121,7	131,8		
<i>Summa långfristiga skulder</i>	26	<b>121,7</b>	<b>131,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Förskott från kunder		24,4	42,5		
Leverantörsskulder		2 334,1	2 129,0	1,3	2,1
Skulder till koncernföretag				486,8	467,4
Skulder till Stockholms stad		62 695,0	54 341,9	19,7	2,6
Aktuella skatteskulder	14	81,8	99,4		
Övriga kortfristiga skulder		629,3	411,1	1,5	0,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	4 547,6	4 027,9	2,2	3,1
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<b>70 312,2</b>	<b>61 051,9</b>	<b>511,5</b>	<b>475,5</b>
<b>Summa avsättningar och skulder</b>		<b>74 034,8</b>	<b>64 783,6</b>	<b>511,5</b>	<b>476,2</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>133 247,7</b>	<b>124 103,6</b>	<b>25 884,5</b>	<b>27 132,0</b>

## Rapport över förändring i eget kapital

mnkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa	Minoritets-intresse	Totalt eget kapital
KONCERNEN						
<b>Utgående balans 2016-12-31</b>	<b>2 850,0</b>	<b>7 500,0</b>	<b>47 810,0</b>	<b>58 160,0</b>	<b>47,2</b>	<b>58 207,2</b>
Utdelning			-800,0	-800,0		-800,0
Övrig förändring			0,5	0,5	-0,5	0,0
Årets resultat			1 894,2	1 894,2	18,5	1 912,7
<b>Utgående balans 2017-12-31</b>	<b>2 850,0</b>	<b>7 500,0</b>	<b>48 904,7</b>	<b>59 254,8</b>	<b>65,2</b>	<b>59 320,0</b>
Utdelning			-1 700,0	-1 700,0		-1 700,0
Övrig förändring			-3,3	-3,3		-3,3
Årets resultat			1 590,9	1 590,9	5,3	1 596,2
<b>Utgående balans 2018-12-31</b>	<b>2 850,0</b>	<b>7 500,0</b>	<b>48 792,4</b>	<b>59 142,4</b>	<b>70,5</b>	<b>59 212,9</b>

mnkr	Aktiekapital	Bundna reserver	Överkursfond	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt eget kapital
MODERBOLAGET						
<b>Utgående balans 2016-12-31</b>	<b>2 850,0</b>	<b>570,0</b>	<b>7 500,0</b>	<b>16 107,3</b>	<b>213,7</b>	<b>27 241,0</b>
Resultatdisposition				213,7	-213,7	
Utdelning				-800,0		-800,0
Årets resultat					214,7	214,7
<b>Utgående balans 2017-12-31</b>	<b>2 850,0</b>	<b>570,0</b>	<b>7 500,0</b>	<b>15 521,0</b>	<b>214,7</b>	<b>26 655,7</b>
Resultatdisposition				214,7	-214,7	
Utdelning				-1 700,0		-1 700,0
Årets resultat					417,3	417,3
<b>Utgående balans 2018-12-31</b>	<b>2 850,0</b>	<b>570,0</b>	<b>7 500,0</b>	<b>14 035,7</b>	<b>417,3</b>	<b>25 373,0</b>

Aktiekapitalet består av 2 850 001 aktier  
Kvotvärde per aktie uppgår till 1 000 kr

## Kassaflödesanalys

mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2018	2017	2018	2017
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansnetto	28	1 897,4	2 330,9	475,1	304,8
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	3 340,9	3 106,5	-0,6	-6,3
Nettoresultat försäljning av anläggningstillgångar		-86,5	-406,7		
Betald inkomstskatt		-325,3	-441,7	-0,1	-0,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>4 826,5</b>	<b>4 588,9</b>	<b>474,4</b>	<b>298,3</b>
Förändring av varulager och pågående arbeten		3,3	-7,0		
Förändring av kortfristiga fordringar		-291,2	413,0	-75,8	12,3
Förändring av kortfristiga skulder		899,1	-334,6	2,9	-28,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>5 437,8</b>	<b>4 660,4</b>	<b>401,6</b>	<b>282,0</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av immateriella tillgångar		-3,8	-22,5		
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-14,3	-57,6		
Förvärv av fastigheter	30	-1,9	-131,2		
Investering i pågående nyanläggningar		-12 525,1	-10 626,8		
Förvärv av övriga materiella tillgångar		-50,8	-55,6		
Erhållen likvid vid försäljning av anläggningstillgångar		157,9	1 255,8		
Erhållen utdelning från intresseföretag		401,0	203,0		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-12 037,1</b>	<b>-9 434,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Amortering av skuld		-54,5	-19,8		
Koncernbidrag				-90,0	-122,0
Utbetald utdelning		-1 700,0	-800,0	-1 700,0	-800,0
Nettoförändring checkräkningskredit		8 353,1	5 594,3		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>6 598,7</b>	<b>4 774,5</b>	<b>-1 790,0</b>	<b>-922,0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>-1 388,4</b>	<b>-640,0</b>
Likvida medel vid årets början		1,3	1,3	12 638,9	13 278,8
Likvida medel vid årets slut		0,7	1,3	11 250,4	12 638,9
I kassaflödesanalysen ingår likvida medel på stadens koncernkonto.					
Saldot på koncernkontot ingår i fordringar/skulder hos Stockholms stad med:		62 695,0	54 341,9	11 250,4	12 638,9

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

All redovisning sker i svenska kronor, redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterbolag 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 dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls.

Om det koncernmässiga anskaffningsvärdet för aktierna överstiger det i förvärsanalysen upptagna värdet av bolagets nettotillgångar, redovisas skillnaden som koncernmässigt övervärde (goodwill). Om i stället det koncernmässiga anskaffningsvärdet för aktierna understiger det i förvärsanalysen 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.

### Intressebolagsredovisning

Som intressebolag betraktas de bolag som inte är dotterbolag 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 intressebolag enligt kapitalandelsmetoden. Andelar i ett intressebolag 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 intressebolagets resultat. Ej utdelad ackumulerad vinstandel hänförlig till intressebolag 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 intäkt i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Intäkter redovisas netto efter moms och rabatter. Försäljning inom koncernen sker till ordinarie priser.

### Offentliga bidrag

Kulturhuset Stadsteatern erhåller statligt stöd i form av ett årligt verksamhetsbidrag som utgår till samtliga institutionsteatrar enligt regleringsbrev från regeringen till statens kulturråd. Stödet betalas ut kvartalsvis i förskott och bolaget periodiserar dem så att de intäktsförs per månad. Bostadsbolagen hade rätt till investeringsbidrag för viss nyproduktion enligt tidigare regelverk. *För ytterligare information hänvisas till respektive dotterbolags årsredovisning.*

### Lånekostnader

Huvudprincipen är att inga lånekostnader aktiveras vid tillverkning av anläggningstillgångar utan belastar den period till vilken de hänförs. 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.

### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter omfattar 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 dotterbolag och intressebolag redovisas inte i koncernredovisningen 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 netto redovisas 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 verkligt värde i enlighet med kapitel 12 i K3. Kundfordringar och övriga fordringar 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 tidsvärdeförändringen 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. Låneskulder 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 och Avfall 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, utrangeras eventuell 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 koncernbolag och som innehas för långsiktig uthyrning klassificeras i koncernredovisningen som förvaltningsfastigheter, se not 14.

*För närmare detaljer hänvisas till respektive dotterbolags årsredovisning.*

### Immateriella anläggningstillgångar

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

Avskrivning görs linjärt över den bedömda nyttjandeperioden. Avskrivningstiden för tidigare aktiverade egenupparbetade 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. Är 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 leasade tillgången skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandeperioden.

Leasingavtal där de ekonomiska riskerna och fördelarna 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 tillförlitlig 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.

Flertalet bolag i koncernen Stockholms Stadshus AB har sina pensionsåtaganden försäkrade i S:t 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, PA-KL och AKAP-KL. De av S:t Erik Livförsäkring försäkrade åtagandena redovisas under posten Avsättning pensioner. Därtill förekommer det att enskilda koncernbolag redovisar enstaka pensionsåtaganden enligt lagen (1967:531) om tryggnad av pensionsutfästelser m.m. Dessa avsättningar avser särskilda pensionsåtaganden som inte försäkrats, exempelvis avtalspensioneringar. Det innebär att koncernens pensionsavsättningar är uppdelade i två poster under avsättningar.

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.

### Transparensdirektivet

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 – transparensdirektivet – i svensk lag för att motverka otillbörlig konkurrens. De dotterbolag 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.

## 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 investeringstrategin. 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.

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.

## Tilläggsupplysningar

### Not 3 Rörelseintäkter

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Hyror och arrendeintäkter	10 814,2	10 374,8		
Fakturerad försäljning	4 059,9	3 777,2	39,1	26,3
Taxor	99,8	97,1		
Statligt stöd	55,0	54,2		
Aktiverat arbete för egen räkning	224,9	200,4		
Övriga rörelseintäkter	488,6	631,8		
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>15 742,4</b>	<b>15 135,3</b>	<b>39,1</b>	<b>26,3</b>
varav försäljning till Stockholms stad	3 522,9	3 298,0		0,0
varav försäljning till koncernföretag				26,3

Stockholms Stadsteater AB erhåller statligt stöd för sin verksamhet.

Av övriga rörelseintäkter är 107 (125) mnkr hänförliga till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Dessa intäkter består främst av ersättning från Stockholms stad för verksamhetsanpassningar av lokaler med mera.

Stockholm Vatten och Avfall ABs övriga rörelseintäkter uppgår till 174 (166) mnkr. De största posterna avser intäkter för särskilda arbeten, försäljning av värme i vatten samt ersättning vid omhändertagande av industriavlopp.

Bostadsbolagens övriga intäkter uppgår till sammanlagt 107 (90) mnkr. En stor del av dessa intäkter är hänförliga till försäljning och vidarefakturerering av sophämtning, värme, vatten.

## Not 4 Operationella leasingavtal

STOCKHOLMS STADSHUS AB SOM LEASEGIVARE mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<i>Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>				
Förfaller till betalning inom ett år	10 034,7	7 298,9		
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	12 126,6	4 274,4		
Förfaller till betalning senare än fem år	10 797,4	6 510,1		
<b>Summa</b>	<b>32 958,8</b>	<b>18 083,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	7 736,1	5 270,2		

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 tillsvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid. Månadsuthyrning av parkeringsplatser löper med en månads uppsägningstid.

STOCKHOLMS STADSHUS AB SOM LEASETAGARE mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<i>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>				
Förfaller till betalning inom ett år	358,4	312,1		
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	866,8	663,6		
Förfaller till betalning senare än fem år	1 172,5	1 232,8		
<b>Summa</b>	<b>2 397,7</b>	<b>2 208,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Under perioden erlagda leasingavgifter	326,2	302,2		

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

## Not 5 Övriga externa kostnader

Koncernföretagens inköp från Stockholms stad uppgår till 655,1 (698,3) mnkr. Koncernföretagens försäljning till Stockholms stad uppgår till 3 522,9 (3 298,1) mnkr.

Moderbolagets inköp från övriga koncernföretag uppgår till 4,9 (5,3) mnkr och inköpen från Stockholms stad uppgår till 32,2 (27,1) mnkr.

ERSÄTTNING TILL REVISORER mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<i>Ersättning till revisorer ingår med följande värden:</i>				
<i>Ernst &amp; Young</i>				
Revisionsuppdrag	5,3	5,2	0,2	0,5
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	3,9	1,0	0,2	0,2
Skatterådgivning	0,6	0,9		
Övriga tjänster	1,3	2,9		
<i>Övriga revisorer</i>				
Revisionsuppdrag	0,5	0,5		
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,3	0,6		
Skatterådgivning	0,1	0,3		
Övriga tjänster	0,4	8,0		3,2
<b>Total ersättning till revisorer</b>	<b>12,3</b>	<b>19,4</b>	<b>0,4</b>	<b>3,9</b>

## Not 6 Personal

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Medelantal anställda (avtalad tid)	2 967	2 831,0	10,0	8,3
Varav män, %	56,0	57,0	50,0	40,7
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>				
Styrelse, vd och vvd				
Löner och andra ersättningar	37,1	39,1	2,0	1,9
Sociala kostnader	12,7	12,9	0,6	0,6
Pensionskostnader	35,1	15,5		0,9
Övriga anställda				
Löner och andra ersättningar	1 447,3	1 364,1	7,0	5,9
Sociala kostnader	470,3	437,7	2,4	1,9
Pensionskostnader	165,6	153,2	1,4	1,6
<b>Totalt löner och andra ersättningar</b>	<b>1 484,4</b>	<b>1 403,2</b>	<b>9,0</b>	<b>7,8</b>
Sociala kostnader	483,0	450,6	2,9	2,5
Pensionskostnader	200,6	168,7	1,4	2,6

## Ersättningar till ledande befattningshavare inom koncernen

### Koncernen

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

### Moderbolaget

Styrelsens ledamöter är valda av kommunfullmäktige. Av styrelsens ordinarie ledamöter är 4 kvinnor och 4 män. För suppleanterna är fördelningen 4 kvinnor och 5 män. Ordförande har arvoderats med 72 (70) tkr och vice ordförande med 57 (56) tkr.

Verkställande direktören i moderbolaget är samtidigt stadsdirektör i Stockholms stad och avlönas helt av staden. Vice vd är anställd på samma villkor som förvaltningschefer i staden. Dessa villkor innebär tillsvidareanställning med rätt till KAP-KL efter tolv års tjänstgöring, dock tidigast från 60 års ålder. Rätt till två årslöners avgångsvederlag föreligger vid uppsägning från bolagets sida. Övriga anställda i moderbolaget är ledande befattningshavare.

För dessa utgår ingen tilläggs-lön. Rätt till pension utgår enligt PA-KFS eller PFA./KAP-KL/AKAP-KL.

### Ersättningar och övriga förmåner under året

Vd moderbolaget (Ingela Lindh/Magdalena Bosson) avlönas av Stockholms Stad

Vice vd moderbolaget (Jonas Schneider/Thomas Andersson/Krister Schultz)

Grundlön år 2018 1 865 (1 601)

Pensionsavsättning 0 (1 392)

KAP-KL pensionsålder från 60 år

### Koncernens personal

I jämförelse med föregående år ökar antalet anställda (medelantalet årsarbetare avtalad tid) i koncernen och uppgår till 2 875 (2 719). Antalet månadsavlönade vid årets slut uppgick till 2 956 (2 792), varav 1 673 män och 1 283 kvinnor.

Den totala sjukfrånvaron uppgår till 3,9% av ordinarie arbetstid (4,4%). Andelen sjukfrånvaro längre än 15 dagar utgör 49% (58) av den totala sjukfrånvaron. Den korta sjukfrånvaron (1 till 14 dagar) utgör 51 (42) procent av den totala sjukfrånvaron.

### Pensionsplaner i koncernen

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

**PFA** är en pensionsplan för anställda inom kommuner och landsting som innefattar avgiftsbestämd ålderspension och förmånsbestämd kompletterande ålderspension. PFA ersattes under 2006 av KAP-KL som också är en avgiftsbestämd ålderspension med kompletterande förmånsbestämda tillägg. Övergångsreglerna kommer att påverka resultatet i koncernen under ett antal år.

**AKAP-KL** är ett avgiftsbaserat tjänstepensionsavtal för personer födda 1986 eller senare.

**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

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>				
Balanserade utvecklingskostnader 20-33 %	-25,1	-22,0		
<b>Summa</b>	<b>-25,1</b>	<b>22,0</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Byggnader och mark 2-20 %	-3 226,6	-3 036,1		
Tekniska anläggningar 2-33 %	-285,0	-244,4		
Inventarier 2-33 %	-212,9	-201,1		0,2
<b>Summa</b>	<b>-3 724,5</b>	<b>-3 481,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-3 749,6</b>	<b>-3 503,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>

Not  
8

Nedskrivningar och återföringar av tidigare års nedskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Byggnader och mark	5,0	8,3		
Pågående nyanläggning				
Inventarier		-1,2		
Reservering för kommande nedskrivningsbehov				
<b>Summa nedskrivningar</b>	<b>5,0</b>	<b>7,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

År 2018

SISAB: Återföring av tidigare nedskrivningar, 5 mnkr (8 mnkr).

STOCKHOLM PARKERING: Nedskrivning inventarier, 0 mnkr (1 mnkr).

Not  
9

Resultat från andelar i intresseföretag

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<i>I koncernen och moderbolaget ingår resultat från andelar i intressebolag enligt nedan:</i>				
Stockholm Exergi AB	459,8	484,5		
Mässhastigheter i Stockholm AB	11,7	0,1		
Sydvästra Stockholmsregionen VA-verks AB, SYVAB	1,0	0,2		
Utdelning			401,0	203,0
<b>Summa</b>	<b>472,5</b>	<b>484,9</b>	<b>401,0</b>	<b>203,0</b>

Not  
10

Utdelning från dotterföretag

Utdelning koncernföretag Svenska bostäder 9,6 (8,5) mnkr, Familjebostäder 0,8 (0,7) mnkr, Stockholmshem 0,9 (0,8) mnkr och Stockholm Vatten och Avfall 1,8 (2,9).

Not  
11

Ränteintäkter och liknande resultatposter

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Räntor	136,1	136,7	81,6	113,9
<b>Summa</b>	<b>136,1</b>	<b>136,7</b>	<b>81,6</b>	<b>113,9</b>
Varav från Stockholms stad	52,8	79,5	81,5	74,3

Moderbolaget står för merparten av koncernens ränteintäkter.

Not  
12

Räntekostnader och liknande resultatposter

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Räntor	-690,6	-759,9		
Övrigt	-1,0	-0,6		
<b>Summa</b>	<b>-691,7</b>	<b>-760,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Varav till Stockholms stad	-297,0	-759,9		

Not  
13

Bokslutsdispositioner

mnkr	Moderbolaget	
	2018	2017
Erhållet koncernbidrag	415,0	453,0
Lämnat koncernbidrag	-471,9	-543,0
<b>Summa</b>	<b>-56,9</b>	<b>-90,0</b>

Not  
14

Skatter

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<b>Upplysning om skatter i resultaträkningen</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-269,9	-275,2	-0,9	0,1
Justeringar hänförliga till tidigare år	-1,8	-9,3		
Uppskjuten skatt	30,3	-77,5		
Skatt ränteavdrag tidigare år	-13,5	-19,9		
Skatt ränteavdrag 2017	-46,3	-36,3		
<b>Total redovisad skatt</b>	<b>-301,2</b>	<b>-418,2</b>	<b>-0,9</b>	<b>0,1</b>
<b>Aktuell skatt</b>				
Redovisat resultat före skatt	1 897,4	2 348,7	418,2	214,8
Skatt enligt gällande skattesats, 22 %	-417,4	-516,7	-92,0	-47,3
Skatteeffekter av kostnader som inte är avdragsgilla	-14,9	-126,0	-0,1	-1,7
Skatteeffekter av resultatmässiga koncernjusteringar				
Skatteeffekt av intäkter som inte är skattepliktiga	165,4	301,3	91,2	48,8
Utnyttjade, tidigare inte redovisade underskottsavdrag	70,2	-20,2		
Aktuell skatt tidigare år	-3,4	-10,4		
Ej inkomstskattepliktig verksamhet (S:t Erik Livförsäkring AB)	-22,4	11,0		
Effekt förändring i skattesats	-19,3			
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,5	-1,1		
Skatt ränteavdrag tidigare år	-13,5	-19,9		
Skatt ränteavdrag 2017	-46,2	-36,3		
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-301,2</b>	<b>-418,2</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,1</b>
<b>Upplysning om skatter i balansräkningen</b>				
Aktuella skattefordringar			9,2	9,2
Aktuella skatteskulder	81,8		-0,9	-0,1
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>				
Skilnad skattemässiga/bokföringsmässiga värden på fastigheter	107,9	140,4		
Ej skattepliktiga reserveringar	0,8	0,3		
UER investeringar 93/94	19,5	23,2		
Bostadslånepost	26,1	30,0		
Outnyttjade underskottsavdrag	200,5	132,9		
Övriga temporära skillnader	7,6	18,6		
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>362,4</b>	<b>345,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>				
Uppskjuten skatt övervärden	-288,0	-280,3		
Obeskattade reserver	-775,3	-772,5		
Övriga uppskjutna skatteskulder	-759,1	-780,2		
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>-1 822,4</b>	<b>-1 832,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Omklassificering från uppskjuten skattefordran	362,2	345,5		
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>-1 460,2</b>	<b>-1 487,5</b>		

Not  
15

Immateriella anläggningstillgångar

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<b>BALANSERADE UTVECKLINGSKOSTNADER</b>				
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>249,8</b>	<b>227,5</b>		
Årets anskaffningar	3,9	13,6		
Omklassificeringar	2,5	8,9		
Utrangeringar	-41,6	-0,2		
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>214,6</b>	<b>249,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-166,0</b>	<b>-144,2</b>		
Årets avskrivningar	-25,0	-22,0		
Omklassificeringar				
Utrangeringar	40,6	0,2		
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-150,4</b>	<b>-166,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Utgående nettovärde</b>	<b>64,2</b>	<b>83,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>HYRESRÄTTER</b>				
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>27,6</b>	<b>27,6</b>		
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27,6</b>	<b>27,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-26,8</b>	<b>-26,8</b>		
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-26,8</b>	<b>-26,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Utgående nettovärde</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>GOODWILL</b>				
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>23,3</b>	<b>23,3</b>		
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>23,3</b>	<b>23,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-21,2</b>	<b>-21,2</b>		
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-21,2</b>	<b>-21,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Ingående nedskrivningar</b>	<b>-2,1</b>	<b>-2,1</b>		
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-2,1</b>	<b>-2,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Utgående nettovärde</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Förskott immateriella tillgångar</b>	<b>1,8</b>			
<b>Summa immateriella tillgångar</b>	<b>66,8</b>	<b>84,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## Not 16 Byggnader och mark

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<b>BYGGNADER</b>				
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	113 911,5	108 517,1		
Årets anskaffningar	1,9	130,8		
Försäljningar	-127,0	-832,7		
Utrangeringar	-78,0	-204,4		
Omklassificeringar	5 838,6	6 300,7		
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	119 546,9	113 911,5	0,0	0,0
<i>Ingående avskrivningar</i>	-32 830,1	-31 576,7		
Årets avskrivningar	-3 219,6	-3 029,1		
Förvärvade ackumulerade avskrivningar				
Försäljningar	74,9	198,3		
Utrangeringar	56,4	143,3		
Omklassificeringar	57,6	1 434,0		
<i>Utgående avskrivningar</i>	-35 860,8	-32 830,1	0,0	0,0
<i>Ingående uppskrivningar</i>	372,8	379,8		
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-7,0	-7,0		
<i>Utgående uppskrivningar</i>	365,7	372,8	0,0	0,0
<i>Ingående nedskrivningar</i>	-1 393,1	-1 428,2		
Årets nedskrivningar		-0,5		
Reversering nedskrivning	5,0	8,8		
Försäljningar		21,7		
Omklassificeringar	0,9	5,1		
<i>Utgående nedskrivningar</i>	-1 387,2	-1 393,1	0,0	0,0
<b>Utgående nettovärde byggnader</b>	<b>82 664,6</b>	<b>80 061,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>MARK</b>				
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	6 976,0	7 116,7		
Årets anskaffningar		0,4		
Försäljningar	-19,2	-151,4		
Omklassificeringar	19,8	10,3		
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	6 976,7	6 976,0	0,0	0,0
<i>Ingående uppskrivningar</i>	1 000,0	1 000,0		
<i>Utgående uppskrivningar</i>	1 000,0	1 000,0	0,0	0,0
<i>Ingående nedskrivningar</i>				
<i>Utgående nedskrivningar</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Utgående nettovärde mark</b>	<b>7 976,7</b>	<b>7 976,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Taxeringsvärde byggnader	52 959,9	53 340,6		
Taxeringsvärde mark	37 488,4	37 079,2		
Verkligt värde	190 531,7	177 261,1		
Redovisat värde	72 930,1	66 970,7		

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 Datscha för analys utifrån aktuell fastighetsmarknadsinformation. Extern värderare har gjort en kontroll av representativt urval av internt värderade fastigheter. För Vällingby Centrum har en extern värdering gjorts.

**Familjebostäder:** Beståndsvärdering gjord av externa oberoende värderingsföretag.

**Stockholmshem:** Beståndsvärdering gjord av externa oberoende värderingsföretag.

**Micasa Fastigheter:** Beståndsvärdering i samråd med 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 externt oberoende värderingsföretag, baserat på marknadsvärde.

## Not 17 Maskiner och tekniska anläggningar

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	9 531,5	9 371,8		
Årets anskaffningar	2,3	0,7		
Försäljningar	-1,7	-1,3		
Utrangeringar	-62,6	-70,3		
Omklassificeringar	1 111,1	189,0		
Aktiverade leasingavtal	27,8	41,6		
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	10 608,4	9 531,5	0,0	0,0
<i>Ingående avskrivningar</i>	-3 182,8	-3 237,6		
Årets avskrivningar	-285,0	-244,3		
Försäljningar	1,7	1,2		
Utrangeringar	59,8	51,7		
Omklassificeringar	-0,1	246,2		
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 406,5	-3 182,8	0,0	0,0
<i>Ingående nedskrivningar</i>	0,0	-1,0		
Utrangeringar	0,0	1,0		
<i>Utgående nedskrivningar</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Utgående nettovärde maskiner och tekniska anläggningar</b>	<b>7 201,9</b>	<b>6 348,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

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

Koncernen har genom dotterföretaget S:t Erik Kommunikation AB ingått ett finansiellt leasingavtal om nätverksutrustning. Leasingavtalet innehåller inga variabla leasingavgifter utöver ränta. Vid leasingperiodens slut har koncernen möjlighet att förlänga leasingperioden, avsluta leasingavtalet eller förvärva de leasade tillgångarna enligt de villkor som framkommer i leasingavtalen. Det finns inga restriktioner i de gällande avtalen, dock kan tillgångarna inte vidareuthyras under leasingperioden.

## Not 18 Finansiella leasingavtal

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<b>STOCKHOLMS STADSHUS AB SOM LEASETAGARE</b>				
<i>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>				
Förfaller till betalning inom ett år	33,4	26,6		
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	58,2	54,0		
Förfaller till betalning senare än fem år				
<b>Summa</b>	<b>91,6</b>	<b>80,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

En beskrivning av koncernens finansiella leasingavtal finns i not 17.

## Not 19 Inventarier

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	4 235,9	2 264,9	1,3	1,3
Årets anskaffningar	48,6	54,1		
Försäljningar	-3,9	-13,8		
Utrangeringar	-36,1	-145,0		
Omklassificeringar	210,4	2 057,0		
Aktiverade leasingavtal	18,6	18,8		
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	4 473,6	4 235,9	1,3	1,3
<i>Ingående avskrivningar</i>	-2 988,8	-1 255,6	-1,0	-1,0
Årets avskrivningar	-212,9	-201,1		
Försäljningar	3,8	13,5		
Utrangeringar	34,3	135,9		
Omklassificeringar		-1 681,4		
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 163,5	-2 988,8	-1,0	-1,0
<i>Ingående nedskrivningar</i>	-2,2	0,0	0,0	0,0
Årets nedskrivningar		-1,2		
Utrangeringar		-1,0		
<i>Utgående nedskrivningar</i>	-2,2	-2,2	0,0	0,0
<b>Utgående nettovärde inventarier</b>	<b>1 307,9</b>	<b>1 245,0</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>

## Not 20 Pågående nyanläggningar

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	16 528,2	14 470,2		
Årets anskaffningar	12 690,8	10 794,9		
Försäljning/utrangeringar				
Omklassificeringar	-7 219,4	-8 569,1		
Kostnadsförda investeringar	-165,7	-167,8		
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	21 833,8	16 528,2	0,0	0,0
<i>Ingående avskrivningar</i>				
<i>Utgående avskrivningar</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Ingående nedskrivningar</i>	-1 057,7	-1 057,7	0,0	0,0
Årets nedskrivningar				
<i>Utgående nedskrivningar</i>	-1 057,7	-1 057,7	0,0	0,0
<b>Utgående nettovärde</b>	<b>20 776,1</b>	<b>15 470,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## Not 21 Andelar i koncernföretag

mnkr	Koncernen		Moderbolaget			
	2018	2017	2018	2017		
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>				6 572,9		
Lämnade aktieägartillskott/förvärv av bolag						
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>			0,0	6 572,9		
	<b>Bokfört värde</b>					
	<b>Andel % kapital / röster</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</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 Stadsholmen	91 %				556035-1511	Stockholm
Fastighets AB Centrumhuset Vällingby	100 %				556203-5559	Stockholm
IT-BO i Stockholm AB	100 %				556615-7292	Stockholm
Svenska Bostäder L-Bolag 1 AB	100 %				556748-4141	Stockholm
<b>AB STADSHOLMEN</b>	9 %		0,4	0,4	556035-1511	Stockholm
<b>AB FAMILJEBOSTÄDER</b>	100 %	7 500 000	1 398,2	1 398,2	556035-0067	Stockholm
AB Familjebostäder Fastighetsnät	100 %				556715-5386	Stockholm
Hemmahamnen Kontor AB	100 %				556736-2156	Stockholm
Gyllene Ratten Ny AB	100 %				556876-3196	Stockholm
<b>MICASA FASTIGHETER I STOCKHOLM AB</b>	100 %	150 000	29,9	29,9	556581-7870	Stockholm
<b>AB STOCKHOLMSHEM</b>	100 %	17 640 000	1 630,2	1 630,2	556035-9555	Stockholm
Västertorp Energi AB	100 %				556052-2160	Stockholm
Bostads AB Hammarbygård	100 %				556664-4745	Stockholm
AB Stockholmshem Fastighetsnät	100 %				556715-5394	Stockholm
Anser AB	100 %				556705-9307	Stockholm
<b>BOSTADSFÖRMEDLINGEN I STOCKHOLM AB</b>	100 %	1 000	0,1	0,1	556057-8303	Stockholm
<b>SKOLFASTIGHETER 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 och Avfall 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 PARKERINGS AB</b>	100 %	40 000	49,8	49,8	556001-7153	Stockholm
<b>STOCKHOLMS STADSTEATER AB</b>	100 %	12 500	1,2	1,2	556026-1553	Stockholm
<b>STOCKHOLM GLOBE ARENA FASTIGHETER AB</b>	100 %	180	369,0	369,0	556206-4914	Stockholm
Arenan 9 Norra Fastigheten AB	100 %				556862-4182	Stockholm
Stockholm Entertainment District AB	100 %				556862-4166	Stockholm
Södra Byggrätten Globen AB	100 %				556862-4174	Stockholm
<b>S:T ERIK FÖRSÄKRINGS AB</b>	100 %	100 000	119,8	119,8	516401-7948	Stockholm
<b>S:T ERIK MARKUTVECKLING AB</b>	100 %	100	232,1	232,1	556064-5813	Stockholm
Fastighets AB G-mästaren	100 %				556605-2170	Stockholm
Fastighets AB Runda Huset	100 %				556605-2386	Stockholm
Stockholm Norra Station AB	100 %				556661-9929	Stockholm
Fastighets AB Styckmästaren	100 %				556026-2049	Stockholm
Fastighets AB Charkuteristen	100 %				556745-4862	Stockholm
Fastighets AB Tuben	100 %				556048-0328	Stockholm
Fastighets AB Kylrummet	100 %				556862-8142	Stockholm
Kyllfacket 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 Godsfinkan	100 %				556969-5314	Stockholm
Fastighets AB Grosshandlarvägen	100 %				556027-2972	Stockholm
<b>STOCKHOLM BUSINESS REGION AB</b>	100 %	21 000	9,1	9,1	556491-6798	Stockholm
Visit Stockholm AB	100 %				556027-5736	Stockholm
Invest Stockholm Business Region AB	100 %				556083-1306	Stockholm
<b>S:T ERIK LIVFÖRSÄKRING AB</b>	100 %	100 000	100,0	100,0	516406-0427	Stockholm
<b>AB GLASBRUKSKVARTERET 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>		

## Not 22 Andelar i intressebolag

mnkr	Koncernen		Moderbolaget			
	2018	2017	2018	2017		
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	8 516,2	8 234,3	7 528,8	7 528,8		
Årets inköp						
Utdelning	-401,1	-203,0				
Övrigt						
Årets resultatandel	472,5	484,9				
<i>Utgående nettovärde</i>	<b>8 587,6</b>	<b>8 516,2</b>	<b>7 528,8</b>	<b>7 528,8</b>		
	<b>Bokfört värde</b>					
	<b>Andel % kapital / röster</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Org nummer</b>	<b>Säte:</b>
Sydvästra Stockholmsregionens VA-verks AB, SYVAB	33 %	40			556050-5728	Stockholm
Nynäshamns Mark AB	50 %	2 000			556314-3113	Stockholm
Mässfastigheter i Stockholm AB	50,4 %	100 800	28,0	28,0	556094-5627	Stockholm
Stockholm Exergi AB	50 %	1	7 500,8	7 500,8	556040-6034	Stockholm
<b>Summa</b>			<b>7 528,8</b>	<b>7 528,8</b>		

## Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	2 502,5	2 424,1	0,0	0,0
Inköp		46,8		
Värdeförändring	-43,5	32,0		
Försäljning/utrangeringar	-1,4	-0,4		
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	<b>2 457,6</b>	<b>2 502,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<i>Utgående nettovärde</i>	<b>2 457,6</b>	<b>2 502,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Upplupna ränteatäkter	6,5	6,2		
Upplupna hyror	19,7	2,5		
Övriga upplupna intäkter	143,1	290,4		
Övriga förutbetalda kostnader	346,0	150,1	0,2	2,4
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>515,3</b>	<b>449,3</b>	<b>0,2</b>	<b>2,4</b>

## Not 25 Avsättningar

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<b>Avsättningar för pensioner</b>				
<i>Avsättningar för pensioner vid årets ingång</i>	45,0	47,6	0,8	7,3
Årets avsättningar, netto	-2,7	-2,5		-6,5
Omklassificering				
<i>Avsättningar för pensioner vid årets utgång</i>	42,3	45,1	0,8	0,8
<b>Pensionsavsättningar</b>	1 900,8	1 825,9		
S:t Erik Livförsäkring				
<b>Övriga avsättningar</b>				
Övriga avsättningar vid årets ingång	241,5	123,6		
Årets övriga avsättningar	0,7	115,3		
lansspråktaget under året	-44,7	2,6		
Omklassificering				
<i>Övriga avsättningar vid årets utgång</i>	<b>197,5</b>	<b>241,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

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

Övriga avsättningar avser i allt väsentligt nedskrivningsbehov i fastigheter, samt kostnader för av Tele2 Arena.



### Not 26 Summa långfristiga skulder

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ingående balans	131,8	40,1		
Omklassificering	-24,0	53,6		
Nyupplåning	0,0	0,0		
Amortering	-32,6	-19,8		
Aktivering av finansiella leasingavtal	46,4	57,9		
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>121,7</b>	<b>131,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Av långfristiga skulder förfaller i koncernen 0 (0) mnkr till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Bolagets upplåning sker enligt beslutad finanspolicy genom Stockholms stad.

### Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Semesterlöneskuld	122,7	119,8	0,7	0,8
Sociala avgifter	43,8	44,1	0,2	0,2
Förutbetalda hyresintäkter	687,5	761,6		
Övriga förutbetalda intäkter	1 462,8	1 257,0		
Övriga upplupna kostnader	2 230,9	1 845,6	1,3	0,7
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>4 547,6</b>	<b>4 027,9</b>	<b>2,2</b>	<b>1,7</b>

### Not 28 Erhållna ränteintäkter och erlagda räntekostnader

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Erhållna ränteintäkter	155,2	131,3	81,5	113,9
Erlagda räntekostnader	698,1	755,1		

### Not 29 Poster som inte ingår i kassaflödet

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Avskrivningar	3 749,6	3 503,6		0,0
Nedskrivningar	-5,0	-7,1		
Avsättningar	31,1	111,8	-0,6	-6,3
Resultat från andelar intresseföretag	-472,5	-484,9		
Värdeförändring placeringstillgångar	45,3	-32,0		
Övrigt	-7,5	15,1		
<b>Summa poster</b>	<b>3 340,9</b>	<b>3 106,5</b>	<b>-0,6</b>	<b>-6,3</b>

### Not 30 Förvärv av fastigheter

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
AB Familjebostäder		36,2		
AB Svenska Bostäder	0,4			
S:t Erik Markutveckling AB		95,0		
Stockholms Hamnar	1,5			
<b>Summa förvärv</b>	<b>1,9</b>	<b>131,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

### Not 31 Eventualförpliktelser

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Borgen och ansvarsförbindelser	81,9	80,1		
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>81,9</b>	<b>80,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Familjebostäder redovisar uppskjuten lagfartskostnad avseende koncerninterna fastighetsöverlåtelser om 58,0 mnkr (58,0). Moderbolaget har utfärdat kapitaltäckningsgaranti till förmån för: Stockholms Stadsteater AB, S:t Erik Markutveckling, Stockholm Globe Arena Fastigheter, Skolfastigheter i Stockholm AB samt S:t Erik Försäkring. Kapitaltäckningsgarantierna är oberoende av belopp och ingår inte i ansvarsförbindelserna.

### Not 32 Förslag till vinstdisposition

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<b>KONCERNEN</b>	Koncernens egna kapital enligt koncernbalansräkningen uppgår till 59 213 mnkr.			
<b>MODERBOLAGET</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>		
Till årsstämman förfogande står				
Balanserat resultat	14 035 731 395	15 521 047 102		
Överkursfond	7 499 999 000	7 499 999 000		
Årets resultat	417 298 867	214 684 293		
<b>Tillsammans</b>	<b>21 953 029 262</b>	<b>23 235 730 395</b>		
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:				
Till aktieägaren delas ut per aktie 526,32	1 500 000 000	1 700 000 000		
I ny räkning överföres	20 453 029 262	21 535 730 395		
<b>Tillsammans</b>	<b>21 953 029 262</b>	<b>23 235 730 395</b>		

### Not 33 Viktiga händelser efter 2018-12-31

Utöver sedvanlig ordinarie verksamhet har koncernstyrelsen godkänt förslag till nyproduktion av bostäder.

### Not 34 Årsstämma

Årsstämma hålls i Stadshuset den 5 april 2019.

# Styrelsens underskrifter

Stockholm den 18 mars 2019

Anna König Jerlmyr  
Styrelseordförande

Karin Wanngård  
Vice ordförande

Berthold Gustavsson

Gustav Johansson

Lotta Edholm

Daniel Helldén

Stefan Hansson

Ann Mari Engel

Magdalena Bosson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits  
den 18 mars 2019

Mikael Sjölander  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stockholms Stadshus AB för räkenskapsåret 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 18–44 i detta dokument.

Enligt vår 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 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–17. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller

en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för

att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
  - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
  - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
  - inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen,

däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stockholms Stadshus AB för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

# Granskningsrapport

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

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av för-

valtningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 18 mars 2019  
Ernst & Young AB

Mikael Sjölander  
Auktoriserad revisor

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat Stockholm Stadshus ABs verksamhet under 2018.

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 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 15 februari 2019

Bosse Ringholm  
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad  
utsedd lekmannarevisor

# 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 bland annat 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.

## Styrelseledamöter ordinarie



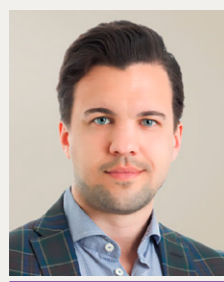
**ANNA KÖNIG JERLMYR (M)**  
Ordförande



**KARIN WANNGÅRD (S)**  
Vice ordförande



**BERTHOLD GUSTAVSSON (M)**



**GUSTAV JOHANSSON (M)**



**LOTTA EDHOLM (L)**



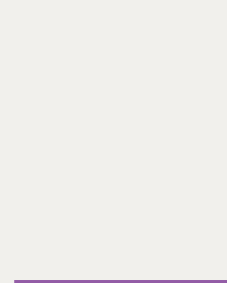
**DANIEL HELLDÉN (MP)**



**STEFAN HANSSON (S)**



**ANN MARI ENGEL (V)**



**VAKANT**

## Styrelsesuppleanter



**JOAKIM LARSSON (M)**



**PATRIK SILVERUDD (L)**



**KATARINA LUHR (MP)**



**KARIN ERNLUND (C)**



**ERIK SLOTTNER (KD)**



**EMILIA BJUGGREN (S)**



**OLLE BURELL (S)**



**KARIN GUSTAFSSON (S)**



**LARS BÄCK (V)**

## Fackliga företrädare



**STAFFAN HOLMBORN**  
Ledamot (Vision)



**MATS LAGERMAN**  
Ledamot (LO)



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



**KRISTIN SELANDER**  
Suppleant (Vision)



**CURT ÖHRSTRÖM**  
Suppleant (LO)

## Revisorer

Bosse Ringholm (S), lekmannarevisor  
Ulf Bourker Jacobsson (M), lekmannarevisor suppleant

# Adresser

## STOCKHOLMS STADSHUS AB (moderbolaget)

105 35 Stockholm | Stadshuset, plan 3  
**TELEFON VX** 08-508 290 00 **E-POST** info@stadshusab.se  
**WWW**.stadshusab.se **ORG NUMMER** 556415-1727

## AB SVENSKA BOSTÄDER

Box 95, 162 12 Vällingby | Vällingbyplan 2  
**TELEFON VX** 08-508 370 00 **E-POST** info@svenskabostader.se  
**WWW**.svenskabostader.se **ORG NUMMER** 556043-6429

## AB FAMILJEBOSTÄDER

Box 92100, 120 07 Stockholm | Hammarby Fabriksväg 67  
**TELEFON VX** 08-737 20 00 **E-POST** kontakt@familjebostader.com  
**WWW**.familjebostader.com **ORG NUMMER** 556035-0067

## AB STOCKHOLMSHEM

Box 9003, 102 71 Stockholm | Hornsgatan 128  
**TELEFON VX** 08-508 39 000 **E-POST** epost@stockholmshem.se  
**WWW**.stockholmshem.se **ORG NUMMER** 556035-9555

## BOSTADSFÖRMEDLINGEN I STOCKHOLM AB

Box 7026, 121 07 Stockholm | Palmfeltsvägen 5C  
**TELEFON VX** 08-785 88 30 **E-POST** info@bostad.stockholm.se  
**WWW**.bostad.stockholm.se **ORG NUMMER** 556057-8303

## SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AB (SISAB)

Box 5010, 121 05 Johanneshov | Palmfeltsvägen 5  
**TELEFON VX** 08-508 460 00 **E-POST** diarie@sisab.se  
**WWW**.sisab.se **ORG NUMMER** 556034-8970

## MICASA FASTIGHETER I STOCKHOLM AB

Box 1298, 164 29 Kista | Nordkapsgratan 3  
**TELEFON VX** 08-508 360 00 **E-POST** info@micasa.se  
**WWW**.micasa.se **ORG NUMMER** 556581-7870

## S:T ERIK MARKUTVECKLING AB

105 35 Stockholm | Kaplansbacken 10  
**TELEFON VX** 08-508 290 00 **E-POST** info@sterikmark.se  
**WWW**.sterikmark.se **ORG NUMMER** 556064-5813

## STOCKHOLM VATTEN OCH AVFALL AB

106 36 Stockholm | Bryggerivägen 10  
**TELEFON VX** 08-522 120 00 **E-POST** stockholmvatten@stockholmwater.se  
**WWW**.stockholmwaterochavfall.se **ORG NUMMER** 556969-3111

## STOCKHOLMSHAMN AB

Box 27314, 102 54 Stockholm | Magasin 2, Frihamnen  
**TELEFON VX** 08-670 26 00 **E-POST** info@stockholmshamn.se  
**WWW**.stockholmshamn.se **ORG NUMMER** 556008-1647

## AB STOKAB

Box 6813, 113 86 Stockholm | Pastellvägen 6  
**TELEFON VX** 08-508 30 200 **E-POST** stokab@stokab.se  
**WWW**.stokab.se **ORG NUMMER** 556475-6467

## STOCKHOLMS STADS PARKERINGS AB

Box 4678, 116 91 Stockholm | Palmfeltsvägen 5  
**TELEFON VX** 08-772 96 00 **E-POST** kundservice@stockholmparkering.se  
**WWW**.stockholmparkering.se **ORG NUMMER** 556001-7153

## STOCKHOLMS STADSTEATER AB

Box 16412, 103 27 Stockholm | Beridarbansgatan 5  
**TELEFON VX** 08-506 20 100 **E-POST** kundtjanst@stadsteatern.stockholm.se  
**WWW**.kulturhusetstadsteatern.se **ORG NUMMER** 556026-1553

## STOCKHOLM GLOBE ARENA FASTIGHETER AB

Box 10026, 121 26 Stockholm-Globen | Arenatorget 1  
**TELEFON VX** 08-508 353 40 **E-POST** info@sgafastigheter.se  
**WWW**.sgafastigheter.se **ORG NUMMER** 556206-4914

## STOCKHOLM BUSINESS REGION AB

Box 16282, 103 25 Stockholm | Drottninggatan 33  
**TELEFON VX** 08-508 280 00 **E-POST** info.sbr@stockholm.se  
**WWW**.stockholmbusinessregion.se **ORG NUMMER** 556491-6798

## S:T ERIK FÖRSÄKRINGS AB

Box 16179, 103 24 Stockholm | Beridarbansgatan 1  
**TELEFON VX** 08-508 29 000 **E-POST** info@sterikforsakring.se  
**WWW**.sterikforsakring.se **ORG NUMMER** 516401-7948

## S:T ERIK LIVFÖRSÄKRING AB

Box 16153, 103 24 Stockholm | Beridarbansgatan 1  
**TELEFON VX** 08-508 29 000 **E-POST** info@sterikliv.se  
**WWW**.sterikliv.se **ORG NUMMER** 516406-0427





**STOCKHOLMS  
STADSHUS AB**  
En del av Stockholms stad