



Aktiebolaget Stockholmshem

# Årsredovisning och hållbarhetsrapport 2019



Stockholmshem



# Förvaltningsberättelse

*Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Stockholmshem avger härmed redovisning för bolagets verksamhet 2019 – bolagets 82:a verksamhetsår.*

## Ägarförhållanden

Aktiebolaget Stockholmshem, organisationsnummer 556035-9555, ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, som ägs av Stockholms stad. Stockholmshem är ett allmännyttigt och kommunalt bostadsbolag.

## Verksamheten

Verksamheten består i att äga, förvalta och hyra ut bostäder och lokaler i Stockholm. I affärsidén ingår att skapa god tillväxt i värde och kassaflöde samtidigt som bästa möjliga förhållanden med hyresgästerna eftersträvas så att långa och goda hyresgästelationer främjas. Stockholmshem är moderbolag i en koncern i vilken ingår helägda dotterbolag. Bolaget bedriver fastighetsförvaltning samt investerar i fibernät i AB Stockholmshem Fastighetsnät för att bidra till en ökad service för hyresgästerna vad gäller bredbandstjänster. Under 2019 har två helägda dotterbolag fusionerats med moderbolaget.

Enligt givna ägardirektiv har bolaget bland annat i uppgift att under perioden 2019–2021:

- » bidra till nyproduktion av nya bostäder genom att uppnå en nyproduktionstakt motsvarande cirka 600 lägenheter per år.
- » bereda möjlighet för att erbjuda boende i ytterstaden där allmännyttan har en dominerande ställning i förhållande till övrigt bostadsbestånd, att förvärva sina lägenheter genom ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.
- » erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning.
- » bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar, vilket bland annat innebär byggande av modulbostäder.
- » bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga.
- » för 2019 nå ett resultat efter finansnetto om 347 mnkr exklusive realisationsvinster.
- » planera och genomföra en omlokalisering av bolagets huvudkontor till Skärholmen samt tillsammans med Stadsteatern utveckla kulturverksamheten i Skärholmen.
- » skapa genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper.

## Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 403 (400) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 2 062 000 (2 027 000) kvadratmeter inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter uppgick till 27 725 (27 480).

## Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 1 480 (2 195) mnkr, varav 1 085 (1 188) avsåg nybyggnad, 378 (937) ombyggnad, 17 (19) inventarier och 0 (51) mnkr avsåg fastighetsförvärv.

Under året färdigställdes 343 (170) nya bostadslägenheter bland annat i Liljeholmen och Norra Djurgårdsstaden. Under året byggstartade bolaget 429 (273) stycken reguljära bostadslägenheter samt även 160 (220) lägenheter i modulbostäder som kommer att disponeras av SHIS.

Upprustning av 1950-talshus, vilket huvudsakligen omfattade stambyte, kök- och badrumsrenovering är i princip färdigställda. Under flera år har en större ombyggnad av ett 1960-talsområde i Årsta genomförts. Området omfattar 302 lägenheter och ombyggnaden färdigställdes under våren 2019. Totalt skedde ombyggnad och upprustning av 261 (143) lägenheter under 2019.

## Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 21 375 (18 850) mnkr. Bolaget värderade sitt fastighetsbestånd i analysverktyget Datscha. Värderingen kvalitets-säkrades av NAI Svefa enligt erkända och accepterade värderingsmetoder. Det samlade marknadsvärdet för bolagets fastigheter bedömdes till 55 230 (51 414) mnkr.

## Förvärv

Ett nyproduktionsprojekt i Bandhagen med 84 lägenheter förvärvades under året från fastighetsbolaget Maxera. Fastigheten avyttrades senare under året till Familjebostäder för bättre rationalitet i fastighetsförvaltningen. Fastighetsaffären påverkar inte resultatet då den hanterades som en ren transportförsäljning. Under 2018 förvärvades en fastighet i Gröndal från systerbolaget Micasa för 32 mnkr samt gjordes ett kompletteringsförvärv av fastigheter för 19 mnkr bland annat i Årsta där nyproduktion planeras.

## Marknad

Efterfrågan på hyresrätter inom Stockholms stad fortsätter att vara mycket hög med en kraftigt ökande befolkning. Bostäderna i såväl nyproduktionen som det äldre beståndet är fullt uthyrda och enligt prognoserna fortsätter de senaste årens kraftiga befolkningsökning såväl som antalet personer i Bostadsförmedlingens kö, som kötiderna, att öka. För 2019 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 2,35 eller 1,8 procent beroende på befintlig hyresnivå. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 januari 2019.

Lokalbeståndet består av drygt 3 900 kontors-, lager-, hantverks- och butikslokaler på totalt drygt 209 000 kvadratmeter och är främst ett viktigt komplement för närservice, handel och omsorg i bostadsområdena.

## Resultat koncernen

Resultatet efter finansnetto uppgick till 442 (361) mnkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 333 (291) mnkr.

Omsättningen uppgick till 2 617 (2 459) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och 2019 års hyreshöjning för bostäder.

Driftnettot uppgick till 1 228 (1 124) mnkr. Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 1 389 (1 335) mnkr. Direktavkastningen mätt som driftnetto före centrala administrations- och försäljningskostnader samt exklusive avskrivningar i procent av marknadsvärdet för färdigställda fastigheter, uppgick till 2,3 (2,1) procent. Resultatet belastas med skattekostnad avseende tidigare räkenskapsår om 2 (0) mnkr.

## Finans

Finansnettot förbättrades under året och uppgick till -111 (-126) mnkr, detta som en följd av de sänkta räntenivåerna.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 13 288 (12 798) mnkr. Under året var den vägda medelräntan i låneportföljen 0,8 (0,9) procent.

Koncernens egna kapital uppgick vid årsskiftet till 10 040 (9 708) mnkr. Soliditeten uppgick till 41,1 (41,2) procent. Inberäknat övertäcket i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 61,8 (61,2) procent.

För översikt av utvecklingen se bolagets "Femårsöversikt".

## Begränsningar avdrag för koncerninterna räntor

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor i huvudsyfte att förhindra kapitalflykt till utlandet med skatteplanering. Skatteverket har tillämpat det nya regelverket från och med år 2014 och för inkomståren 2014–2016 fattat ett slutligt omprövningsbeslut som innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla. Stockholms stad och koncernen Stockholms Stadshus AB har sedan beslutet sökt besked hur stadens bolag ska förhålla sig till Skatteverkets tolkningar.

Bolaget har yrkat att koncerninterna räntekostnader är avdragsgilla i lämnade deklarationer som avser inkomståren 2014–2018 och har sedan tidigare reserverat kostnader för 2014–2018 för utökade skattekostnader till följd av Skatteverkets beslut.

Vad avser Skatteverkets omprövningsbeslut för inkomståren 2014–2015 vill bolaget få en rättslig prövning av dessa och besluten har därför överklagats. Då förvaltningsrättens och kammarrättens domar varit i linje med Skatteverkets beslut planerar bolaget att överklaga kammarrättens dom till Högsta Förvaltningsdomstolen.

# Hållbarhetsrapport

## Stockholmsshems hållbarhetsarbete

Stockholmsshems allmännyttiga syfte är att med sitt uppdrag och sin verksamhet stödja kommunen inom områdena stadsutveckling, bostadsförsörjning och bostadssociala frågor. Stockholmsshems hållbarhetsarbete klargör hur bolaget arbetar och tar sitt samhällsansvar i syfte att medverka till en socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbar utveckling för våra hyresgäster och för Stockholm kopplat till FN:s globala mål.

Hur vi arbetar med hållbarhet tar sin utgångspunkt i Stadens vision 2040, ägardirektiven, vår affärsidé samt våra intressenters förväntningar på oss. För att uppnå stadens vision och mål genomsyrar hållbarhetsarbetet hela Stockholmsshems organisation och arbete. Ansvar för planering, styrning och implementering är fördelat inom organisationen och tar stöd i policyer, riktlinjer och taktiska handlingsplaner.

Grunden för ett väl integrerat hållbarhetsarbete i organisationen förutsätter en hållbar ekonomi. Därför arbetar vi med ständiga förbättringar av befintliga arbetssätt och innovation för att hitta nya lösningar på de utmaningar vi möter i det dagliga arbetet. Det ingår i vårt allmännyttiga uppdrag att fatta

långsiktiga affärsmässiga beslut som ger nöjda kunder, hållbara bostadsområden och engagerade medarbetare.

I februari 2019 startades en ny hållbarhetsenhet med syfte att ge stöd åt organisationen i deras hållbarhetsarbete samt ta fram förslag och strategier för att nå de högt satta klimat- och hållbarhetsmålen i nära samarbete med övriga centrala enheter i bolaget.

## Stockholmsshems värdekedja

Stockholmsshem är en långsiktig bostadsförvaltare, som också bygger nytt. Generationer flyttar in och ut hos oss. Staden får nya årsringar. Och bostäderna behöver underhållas.

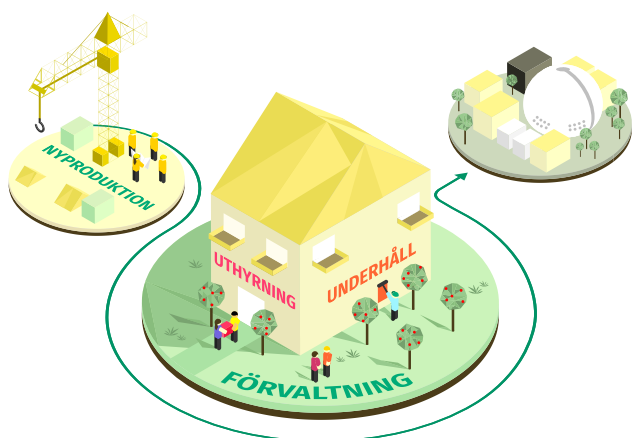
Stockholmsshem har egen personal som arbetar med planering och projektledning av ny- och ombyggnadsprojekt. Själva byggnationen genomförs av entreprenörer, liksom skötsel av utemiljö, städning och en del underhållsarbeten. Inom vår fastighetsförvaltning tar vi också in leverantörer där så är lämpligt. Men oavsett om det arbetet utförs av egen personal eller leverantörer så känner Stockholmsshem ett stort ansvar för att verksamheten fungerar på ett hållbart sätt.

## Viktiga frågor och styrning av dessa

Matrisen nedan visar viktiga frågor kopplat till Stockholmsshems värdekedja, och hur dessa frågor följs upp och styrs.

NYPRODUKTION	UTHYRNING	FÖRVALTNING	UNDERHÅLL	VÄXANDE OCH FÖRTÄTAD STAD
<b>Viktiga frågor</b> Miljö Hälsa och säkerhet Bostadsförsörjning Anti-korruption Sociala och rättvisa villkor	<b>Viktiga frågor</b> Anti-korruption	<b>Viktiga frågor</b> Miljö Hälsa och säkerhet Anti-korruption	<b>Viktiga frågor</b> Miljö Hälsa och säkerhet Hyresgästinflytande Anti-korruption	<b>Viktiga frågor</b> Områdesutveckling Miljö Bostadsförsörjning Medborgarinflytande
<b>Vårt arbetssätt</b> Stockholmshusen Byggsvarubedömningen SHIS Bostad Nybyggnads- och underhållsprojekt Vår miljöpolicy Hållbart byggande Projektet Rättvist byggande Projekteringsanvisningar Riktlinje för upphandling/LOU Riktlinjer för mutor och representation Attestinstruktioner Internkontrollplan	<b>Vårt arbetssätt</b> Stockholms Bostadsförmedling Riktlinjer för mutor och representation Attestinstruktioner Internkontrollplan Rutiner för andrahandsuthyrning	<b>Vårt arbetssätt</b> Process för säkra och funktionella fastigheter Vår miljöpolicy Vårt arbetsmiljöarbete Riktlinjer för mutor och representation Riktlinje för upphandling/LOU Attestinstruktioner Internkontrollplan	<b>Vårt arbetssätt</b> Vår miljöpolicy Vårt arbetsmiljöarbete Process för samråd/hyresgästinflytande Riktlinjer för mutor och representation Riktlinje för upphandling/LOU Attestinstruktioner Internkontrollplan Projekteringsanvisningar Byggsvarubedömningen Underhållsplan	<b>Vårt arbetssätt</b> Vår miljöpolicy Områdesutvecklingsprojekt Lokala utvecklingsplaner Trygghetsprogram Dialoger med medborgare

Vill du veta mer om hur Stockholmsshem arbetar inom dessa områden är du välkommen att läsa mer om det i bolagets digitala års- och hållbarhetsredovisning på [stockholmshem.se](http://stockholmshem.se).



## Vårt miljöarbete

Stockholmshem arbetar för att göra boendemiljön sund och trygg och för att bolagets verksamhet ska påverka miljön och klimatet så lite som möjligt. Att hyresgästerna har möjlighet att leva hållbart är också viktigt. Stockholmshem har som målsättning att bli klimatneutrala 2030. Det innebär att vi till dess ska ha minimerat utsläpp av koldioxid och andra växthusgaser.

Miljöarbetet på Stockholmshem planeras, styrs, genomförs och följs upp genom det miljöledningssystem som utvecklats i bolaget och som är certifierat enligt den internationella standarden ISO 14001. Stockholmshem tillämpar systemet Byggsvarubedömningen för att bedöma material och produkter. Genom engagemang och samarbeten i organisationer som Sveriges Allmännyttan, Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council, Byggsvarubedömningen, BeBo samt Sustainable Innovation stödjer bolaget utvecklingsprojekt för ett energi- och resurseffektivt samhälle.

## Hållbar energianvändning

Stockholmshems främsta påverkan på klimatet är uppvärmning och nyproduktion. På Stockholmshem har vi under året arbetat strategiskt för att öka vår produktion av förnyelsebar energi. Under 2019 har vi tagit fram en strategi och plan för solcellsutbyggnad och ökade vår producerade solenergi med 30 procent.

Energi användning, MWh	2017	2018	2019
Total bränsleförbrukning, icke förnybara källor	601	518	421
Total bränsleförbrukning, förnybara källor	7 068	5 842	417
Total konsumtion el	50 348	52 178	55 268
Total konsumtion värme	269 209	273 566	272 102
<b>TOTAL ENERGIKONSUMTION</b>	<b>327 226</b>	<b>332 104</b>	<b>328 208</b>

Totala utsläpp från egna fordon, egenproducerad värme samt köpt värme och el uppgår till 18 395 (20 849) ton CO<sub>2</sub>e. Största anledningen till sänkningen av totala utsläpp och energiförbrukning är minskade utsläpp från fjärrvärme. För att minska koldioxidutsläppen från uppvärmning samarbetar vi med fjärrvärmebolaget Stockholm Exergi med bättre effektstyrning.

Uppvärmningen av fastigheterna är Stockholmshems största utsläppspost av koldioxid och andra växthusgaser. Bolaget arbetar med en rad åtgärder för att optimera energianvändningen med bibehållen komfort för hyresgästerna. Energianvändningen följer de senaste åren en nedåtgående trend, men för att bibehålla den trenden krävs ett kontinuerligt energieffektiviseringsarbete. En bidragande faktor till den nedåtgående trenden är att bolaget lagt mer fokus på driftoptimering genom till exempel injustering och bättre styrning av system och anläggningar. Det har lett till att vi har åtgärdat många av de fastigheter som tidigare har genererat återkommande driftproblem.

I varje bostadsområde finns det energitekniker som fokuserar på energioptimering genom kontinuerliga åtgärder. Bolaget har också en energieffektiviseringsgrupp som tar fram långsiktiga planer för respektive område med lönsamma åtgärder för minskad energianvändning. Vid varje större ombyggnation har vi som mål att minska energianvändningen med minst 30 procent.

Stockholmshem deltar även i utvecklingsprojekt och samarbeten för att energieffektivisera beståndet så långt det går, till exempel genom EU-projektet GrowSmarter. Vi har också nära samarbete med vår fjärrvärmeleverantör för att minska klimatpåverkan från fjärrvärmerna. Tillsammans med Stockholm stad och Ellevio försöker vi hitta sätt att möta stadens elleffektsituation.

När vi bygger nytt har vi ambitiösa krav på energiprestandan. I somras flyttade hyresgästerna in i Stockholms första plusenergihus byggt som flerfamiljshus i Norra Djurgårdsstaden. Ett plusenergihus bidrar med mer förnyelsebar energi än det konsumerar under ett år. Nu pågår energiuppföljning och intrimning. På huset sitter vår största solcellsanläggning (135 kWp) och i huset återvinns bland annat värme från duschvattnet.

Stockholmshem har i flera år varit delaktiga i att utveckla metoder och processer för att beräkna klimatpåverkan från det vi bygger. 2018 genomförde vi ett pilotprojekt för att under 2019 ta beslutet att klimatberäkna samtliga nyproduktionsprojekt. Detta då klimatpåverkan från nybyggnation uppskattningsvis är lika stor som klimatpåverkan från vår användning av värme i det befintliga beståndet.

Under 2019 genomförde vi också ett pilotprojekt för att klimatberäkna större ombyggnationer, med sikte på att klimatberäkna ombyggnadsprojekt som bedöms ha störst klimatpåverkan.

## Bra boendemiljö

I det löpande förvaltningsarbetet hanteras inomhusmiljöfrågor för att säkerställa god ventilation, minska risker och hantera eventuell förekomst av inomhusmiljöproblem. Totalt har 99,8 procent av Stockholmshems bostäder godkända radonvärden på under 200 Bq/m<sup>3</sup> luft. Bolaget har en tydlig åtgärdsprocess om uppsatta riktvärden överstigs.

Under 2019 fortsatte Stockholmshem det förebyggande arbetet för att motverka skadedjur med effektivare saneringsprogram och tydligare arbetsprocesser. Anmälningar av vägglöss, kackerlackor, gnagare och myror minskade från 1 766 föregående år till 1 013 under 2019.

Fuktkontroller genomförs vid alla nybyggnadsprojekt och bullernivåer mäts för att fastställa att tillåtna gränsvärden inte överskrids i bostäderna. För att undvika material och produkter

som kan vara skadliga för miljö och hälsa används Byggvaru-  
bedömningen, där bolaget är aktiv medlem. Det är ett verktyg  
för att miljöbedöma material och produkter, både vid nypro-  
duktion, ombyggnad av gamla hus samt i förvaltningen av  
fastigheterna.

### Hållbar mark- och vattenanvändning

Välskötta och tillgängliga miljöer är viktiga för trygghet och  
trivsel i ett bostadsområde och Stockholmshem arbetar konti-  
nerligt med att utveckla miljöerna runt våra hus, både i nya  
och gamla områden. Här är bolagets arbete med stadsdelsut-  
veckling och stadsodling en bidragande faktor.

Att ta tillvara naturens egna funktioner genom att arbeta  
med biologisk mångfald och ekosystemtjänster är en viktig del  
i vårt hållbarhetsarbete. För att inspirera och underlätta för  
boende att engagera sig i det arbetet har Stockholmshem upp-  
handlat stadsodlingscoacher och biodlare. Ett antal stadsod-  
lingsprojekt pågår i våra bostadsområden. I Stockholmshems  
bestånd finns i dagsläget ett tiotal bikupor.

Pågående klimatförändringar ger Stockholms stad och oss  
som fastighetsägare nya utmaningar. Stockholm kommer att bli  
blötare och varmare. Stockholmshem har därför påbörjat arbe-  
tet med att bedöma var det kan behöva vidtas åtgärder för att  
klimatanpassa fastigheter för att de ska klara stora regn eller  
hög temperaturer på sommaren.

### Resurseffektiva kretslopp

Att hyresgästerna kan källsortera sitt avfall där de bor är vik-  
tigt för att vi alla ska kunna bidra till ett samhälle som använ-  
der sina resurser mer effektivt. I de flesta områden finns mil-  
jörum med ett antal fraktioner för förpackningar, bland annat  
papper, plast, metall och glas. Oftast finns också behållare för  
batterier, lysrör, el- och teknikkrot.

Bolagets långsiktiga målsättning är att det ska vara möjligt  
för alla hyresgäster att sortera sitt matavfall, genom avfalls-  
kvarnar i köket eller särskilda gröna eller bruna påsar beroende  
på system för hushållsavfall. Under 2019 har antalet lägenheter  
som har möjlighet att sortera sitt matavfall växt till totalt 16 442.

Under året arbetade Stockholms kommunala fastighetsbolag  
fram gemensamma avfallskrav vid bygg- och rivningsprojekt.  
Rutiner för hur mängden avfall ska minimeras, nivåer för  
materialåtervinning och andelen deponi samt ökad källsorte-  
ring direkt på byggarbetsplatsen är några av kraven. Bolagen  
som samlas bakom de gemensamma kraven är Stockholmshem,  
Familjebostäder, Svenska Bostäder, Micasa och SISAB  
samt Fastighetskontoret och Stockholms Hamnar.

Under 2019 fortsatte projektetsamarbetet med miljöinstitu-  
tet IVL och arbetet med gröna testbäddar i Solberga. Projektet  
går under namnet Gröna Solberga och genomförs inom ramen  
för EU-projektet Grön BoStad. Det fokuserar på att tillsam-  
mans med mindre företagare hitta lösningar kring lokal dag-  
vattenhantering, energifrågor samt hantering av mat- och park-

### Företagsmål

### Väsentliga hållbarhetsområden

### FN:s globala mål



avfall. Stockholmsshems främsta fokus i projektet är att få med oss hyresgästerna och flera är engagerade i olika lösningar.

### Hållbar mobilitet

Att transportera oss på ett mer hållbart sätt utan att använda fossila drivmedel är en viktig del i Stockholmsshems målsättning att vara klimatneutrala 2030.

Stockholms stad arbetar målmedvetet för att göra Stockholm till en ekologiskt hållbar och trafiksäker stad. Bland annat ska miljöbelastningen från resor och transporter minska. Stockholmshem bidrar till stadens mål genom att erbjuda en mångfald av hållbara mobilitetslösningar och tjänster. Under 2019 tog Stockholmshem fram nya riktlinjer för mobilitet för hela bolaget. De nya riktlinjerna ska ge styrning och vägledning för att uppnå klimatneutral mobilitet samtidigt som vi har ett affärsmässigt förhållningssätt. De ska säkerställa att mobilitet hanteras på ett likartat sätt i bolaget men även möjliggöra för flexibla och projektspecifika lösningar.

95 procent av Stockholmsshems egna fordon går på andra bränslen än bensin eller diesel, främst har vi gasbilar. Bolagets fordon är också utrustade med alkolås och ISA, ett system för miljö- och hastighetsanpassad körning. För att möjliggöra hållbara resor i tjänsten har bolaget två eldrivna poolbilar och elcyklar på alla kontor. Genom upphandling ställs krav på entreprenörer och leverantörer av varor och tjänster relaterat till fordon och arbetsmaskiner samt vilket bränsle som används.

Vi kan också indirekt påverka sänkningen av klimatrelaterade utsläpp från transporter genom att underlätta för våra hyresgäster att transportera sig klimatsmart. Därför erbjuder vi alla som hyr bilplats hos oss möjligheten att få laddplats för elbil. Vi arbetar dessutom kontinuerligt med säkra och attraktiva cykelrum och parkeringar för att göra det lättare att ersätta bil med cykel. Att kunna erbjuda fler hyresgäster mobilitets-tjänster är något vi kommer att arbeta vidare med kontinuerligt.

### Personal och sociala förhållanden

Stockholmshem utgår från stadens gemensamma personalpolicy för att beskriva förhållningssätt inom olika områden. Där framgår också vilka förväntningar och krav vi som arbetsgivare har på medarbetare och chefer och vad de kan förvänta sig av bolaget som arbetsgivare. Arbetsmiljöpolicy och riktlinjer inom arbetsmiljö, jämställdhet och mångfald, mutor och representation, rehabilitering och kränkande särbehandling följs upp och revideras årligen.

Stockholmshem ska ha ett öppet arbetsklimat där medarbetarna känner delaktighet, engagemang och trivsel. En förutsättning för att skapa en framgångsrik verksamhet är att kunna attrahera och behålla medarbetare som driver bolaget framåt. Resultatet i stadens medarbetarenkät ökade vid årets mätning till 84 (81). Högst värde i mätningen fick frågorna kring ledarskap, eget ansvar och att arbetet känns meningsfullt.

### Jämställdhet och mångfald

Stockholmshem ska vara en jämlik och jämställd arbetsplats. Alla ska ha lika rättigheter och möjligheter och därmed lika värde oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder. Den lönekartläggning som genomförs årligen visar inte på några osakliga löneskill-

nader mellan könen. Under året införde Stockholmshem en visselblåsar-brevlåda, dit medarbetare kan vända sig om de upplever kränkningar, upptäcker oegentligheter eller har frågor.

Stockholmshem hanterar i princip all rekrytering i egen regi och kan på så sätt, genom en kompetensbasad rekryteringsprocess, säkerställa att rekryteringar genomförs på ett kvalitativt och objektivt sätt.

#### Könsfördelning tillsvidareanställda

Antal	2019	2018	2017	2016	2015
Kvinnor	149	146	153	130	129
Män	206	202	179	179	181
<b>TOTALT</b>	<b>355</b>	<b>348</b>	<b>332</b>	<b>309</b>	<b>310</b>

### Arbetsmiljö och hälsa

Genom att systematiskt undersöka arbetsförhållanden, bedöma risker och genomföra åtgärder arbetar Stockholmshem med att förhindra och förebygga ohälsa och olycksfall. Bolaget har under året arbetat aktivt för att öka frisknärvaron, dessutom har chefsansvaret gällande rehab och korttidsfrånvaro förtydligats. Den totala sjukfrånvaron minskade något från föregående år och uppgick under 2019 till 3,9 (4,0) procent. Att satsa på friskvård och hälsoarbete är ett sätt för Stockholmshem att verka för ett hållbart arbetsliv med friskare medarbetare. 2019 använde 79 procent av Stockholmsshems medarbetare någon friskvårdsformån. God arbetsmiljö ska omfatta alla anställda, även inhyrd personal och entreprenörer, och en uppförandekod för leverantörer togs fram under året.

### Arbetskraftsförsörjning

Fastighetsbranschen har stora utmaningar inom kompetensförsörjning i och med stor konkurrens och rörlighet av arbetskraften. Desto viktigare blir det för Stockholmshem att kunna attrahera och behålla sin arbetskraft. För att attrahera framtida medarbetare och säkra framtida kompetensförsörjningsbehov, erbjuder Stockholmshem både feriejobb och praktikplatser i samarbete med yrkeshögskolor, universitet och gymnasium.

Under sommaren 2019 erbjöds 132 ungdomar feriejobb i samarbete med stadsdelsförvaltningarna. Ungdomarna arbetade främst inom områdesskötsel av utemiljön i våra bostadsområden för att bidra till hyresgästers trivsel. Jobben ger också ungdomarna en bra introduktion till arbetslivet.

För att skapa möjlighet till jobb för personer som har svårt att komma in på den ordinarie arbetsmarknaden samarbetar Stockholmshem bland annat med Jobbtorg. Under året erbjöds 14 personer anställning som trygghets-, områdes- och miljövärdar inom ramen för Stockholmsjobb. De har skapat ökad trygghet och trivsel i våra bostadsområden. Under året initierades också ett samarbete med Jobbsprånget, ett praktikprogram som erbjuder fyra månaders praktik till nyanlända akademiker – ingenjörer, arkitekter, naturvetare och ekonomer.

27 av bolagets medarbetare har under året ställt upp som Stockholmsmentorer. Stockholmsmentorer är en del av Integrationspakten där staden och näringslivet tillsammans skapar möjligheter för fler nyanlända stockholmare att etablera sig på arbetsmarknaden och samtidigt möta näringslivets efterfrågan på arbetskraft.

Stockholmshem har under året deltagit på arbetsmarknadsdagar på yrkeshögskolor samt på LAVA, samhällsbyggarnas arbetsmarknadsdag på KTH.

### Respekt för mänskliga rättigheter

Stockholmshems verksamhet berör på flera sätt respekten för mänskliga rättigheter, både som ett stort bostadsbolag och som en stor byggherre. Rätten till en trygg bostad är grundläggande och det är det som bolaget ska tillhandahålla.

Stockholmshem bygger och förvaltar bostäder för alla. Bolaget har ett särskilt uppdrag från Stockholm stad att bygga bostäder åt nyanlända i Stockholm, en utsatt grupp på bostadsmarknaden. Under året har 160 tillfälliga modulbostäder påbörjats och 50 har färdigställts och överlämnats till SHIS Bostäder, inom ramen för vårt bosociala uppdrag. Under 2019 har vi även förmedlat 186 försöks- och träningslägenheter.

Vår ambition är att ingen ska känna sig diskriminerad i kontakten med oss. Sedan några år tillbaka finns en fråga om upplevd diskriminering i den kundenkät som skickas ut till hyresgästerna. På frågan om man upplevt diskriminering i kontakten med Stockholmshem 2019 svarar 98 procent av hyresgästerna nej. Målsättningen är att 100 procent av hyresgästerna ska svara nej på frågan om upplevd diskriminering.

### Dialog med lokalsamhället

En viktig del av vårt arbete är att minska skillnaderna mellan våra bostadsområden och utveckla trygga och bra miljöer, alltid i dialog med de som bor och verkar i området. Metoden har genom åren utvecklats i stadsdelsutvecklingsprojekt i Hökarängen och Bagarmossen och i mindre platsutvecklingsprojekt i Hässelby, Skärholmen och Rinkeby.

### Rättvist byggande

Rättvist byggande är det mest omfattande kontrollprogrammet i Sverige för sund konkurrens i byggbranschen. Rättvist byggande startades 2017 av Stockholmshem för att motverka brottslighet och säkerställa villkoren i hela kedjan av underentreprenörer på byggarbetsplatser. Under 2019 utökades arbetet då Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Skolfastigheter i Stockholm skrev på en gemensam avsiktsförklaring. Arbetet bedrivs i samarbete med de myndigheter som arbetar med tillsyn inom dessa områden – Ekobrottsmyndigheten, gränspolisens, Skatteverket och Arbetsmiljöverket. Även Stockholms Byggmästareförening deltar i arbetet för att skydda sina medlemmar från osund konkurrens.

### Motverkande av korruption vid upphandling

Stockholmshem lyder under Lagen om offentlig upphandling (LOU). Det ställer krav på att bolagets upphandlingar har tydliga och balanserade kravställningar kopplade till verksamhetsbehov, miljö och socialt ansvarstagande. I LOU stadgas att större upphandlingar måste utlysas till alla på marknaden enligt ett visst förfarande och anbuden värderas utifrån ett förfarande som minskar risken för korruption. Inom Stockholmshem är medarbetare skyldiga att också vid mindre inköp som överstiger 100 000 ta in anbud från minst tre leverantörer. År 2019 uppgick våra inköp till 2,2 miljarder.

Förutom LOU lyder vi under koncernregler från Stadshus AB och Stockholms stad. Stockholmshem har därför antagit stadens Riktlinjer för mutor och representation.

### Förmedling av hyreskontrakt

För att minska risken för mutor och korruption i samband med förmedling av hyreskontrakt har Stockholmshem tydliga processer. Alla bostäder förmedlas av Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och bolaget har samma godkännanderegler som övriga allmännyttiga bolag i staden. Vid tecknande av nya avtal deltar alltid två tjänstemän från Stockholmshem.

Olovliga andrahandsuthyrningar skapar otrygghet och orättvisor. Stockholmshem arbetar systematiskt med granskning av oriktiga hyresförhållanden. Under året har vi friställt 215 lägenheter i vårt arbete med detta, en ökning med drygt 50 procent jämfört med föregående år. Vid bolagets återkommande ordinarie revision läggs också särskilt fokus vid uthyrningsverksamheten och varje år genomförs ett antal stickprovskontroller av bolagets hantering av kontraktsskrivningar. Under de senaste åren har inga avvikelser noterats.

### Risker och utmaningar

Stockholmshem genomför årligen en risk- och sårbarhetsanalys. Modellen som används för detta är gemensam för Stockholms stads bolag och förvaltningar. Utifrån den tas åtgärdsplaner fram. Nedan presenteras några risker och hur bolaget arbetar med dessa.

#### Bränder

Omfattande bränder innebär risk för liv, hälsa och miljö samt medför stora skador och kostnader för bolaget och dess kunder. Stockholmshem arbetar löpande och systematiskt med allt brandskyddsarbete, exempelvis att kontrollera att alla brandceller är täta, att utrymningsvägar är fria från hindrande föremål och att rökgasluckor fungerar. Boende informeras löpande via hemsida och hyresgästtidning, och därutöver samarbetar bolaget med brandförsvaret rörande särskilt riktade informationsåtgärder. Brandskyddsarbetet innebär också att bevaka marknaden och framtidens innovativa lösningar. Under 2019 deltog vi som partner till Brandskyddsföreningen i projektet Brinnovation.

#### Sociala risker

För att minska sociala klyftor bidrar Stockholmshem med arbetsmarknadsåtgärder, samt som aktiv upphandlande myndighet för att minska risken för svart arbetskraft.

Högkonjunkturen inom bygg i Sverige har lett till brist på arbetskraft och tyvärr förekommer allt oftare misstankar om fusk i branschen. Under 2018 utvecklade och införde vi Rättvist byggande, där vi genom särskilda kontroller följer upp att ingångna avtal följs, att arbetande på våra byggen jobbar med rätt villkor samt att anlitade entreprenörer följer gällande lagar och regelverk. Från och med 2019 har även SISAB, AB Familjebostäder och AB Svenska Bostäder anslutit till arbetet.

#### Hot, våld och annan brottslighet

I arbetet på Stockholmshem möter medarbetare ibland hotfulla personer. Under året har vi uppdaterat våra rutiner för situationer där hot och våld uppstår. All personal utbildas regelbundet för den här typen av situationer.

För att göra Stockholmshems bostadsområden ännu säkrare installerar vi så kallade trygghetspaket. Där ingår bland annat bättre belysning, transparenta förrådslösningar och nya låssystem. Utöver den tillsyn och service som ingår i vår löpande



förvaltning har Stockholmshem en egen trygghetsbil, bemannad med väktare, som alla kvällar och nätter åker runt i våra områden och kontrollerar dörrar, lås och belysning.

### Olyckor

Arbetsmiljöolyckor och andra olyckor i anslutning till bolagets fastigheter är en realitet som bolaget arbetar aktivt för att förebygga. Det görs bland annat genom att vid upphandlingar ställa krav på arbetsmiljö, rondera hyresgästernas boendemiljö och ställa krav på att medarbetare går arbetsmiljöutbildningar och använder avsedd skyddsutrustning.

### Klimatrisk

Klimatförändringar ökar risken för ökade vattenflöden, vattennivåer, försämrad markstabilitet samt temperaturförändringar. Stockholmshem arbetar därför löpande med att bedöma var i beståndet åtgärder behöver vidtas för att klimatanpassa fastigheterna.

### Kompetensförsörjning

Under senare år har konkurrensen och rörlighet av arbetskraft ökat inom fastighetsbranschen. Därför blir det viktigare för Stockholmshem att kunna attrahera och behålla arbetskraft. Ett gott ledarskap är en av förutsättningarna för att vara en attraktiv arbetsgivare. Därför arbetar bolaget med Stockholmshemschefen, ett program för att förbättra det aktiva och kommunikativa ledarskapet. Årligen görs en medarbetarenkät.

### Ekonomiska risker

Politiska beslut rörande skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på bolagets ekonomiska resultat. Kostnader där stor inverkan kan ske är främst energibeskattning, fastighetsskatter och tomträttsavgälder. Då bolaget till stor del är lånefinansierat föreligger även en ränterisk kopplat till upplåningen. Byggekostnadsutvecklingen är en väsentlig risk i bolagets arbete med att ha en hög takt i nyproduktion samt en ambitiös underhållsvolym i befintligt bestånd.

# Ekonomisk redovisning

## Utsikter för 2020

Hyrorna för 2020 är färdigförhandlade med Hyresgästföreningen och höjningen för 2020 uppgår till 1,95 procent från och med 1 januari.

Ett viktigt utvecklingsarbete med ägardirektiven som grund är att göra bolaget än mer hållbart, ur såväl socialt, ekologiskt som ur ett ekonomiskt perspektiv. Under 2020 kommer utvecklings- och förbättringsarbetet fortsätta inom bolagets verksamhetsområden.

Majoritetens ägardirektiv struktureras enligt nedan:

- » Stockholm ska vara:
  - en modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla
  - en hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt
  - en ekonomisk hållbar och innovativ storstad för framtiden

Bolaget har i uppdrag från ägaren att bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar. Bolaget arbetar aktivt med ansökningar om tillfälliga bygglov för ”modulbostäder” samt upphandling och färdigställande av desamma där tillståndsprocessen är klar. Modulerna är avsedda som boendelösning för nyanlända och asylsökande enligt den nya bostättningslagen (2016:38).

Vid årsskiftet 2019/2020 var den pågående nyproduktionsvolymen av bostadslägenheter 1 330 (1 094) stycken. Huvuddelen av dessa beräknas färdigställda under 2020–2021. Målet är att byggstarta cirka 600 lägenheter per år.

Som en följd av detta arbetar bolaget aktivt med att söka markanvisningar men även att förvärva fastigheter för att utveckla och exploatera dessa i syfte att bygga nya bostäder. Målet är att inneha en projektportfölj för utveckling i storleksordningen 8 000 till 10 000 lägenheter.

Enligt ägardirektiv ska bolaget bygga ett nytt huvudkontor i Skärholmen. Byggnaden ska även innehålla drygt 100 bostäder. Detaljplanen för detta fastställdes i december 2019 och förhoppningen är att påbörja byggnationen under 2020 med bedömd inflyttning under 2023.

Ägarens resultatkrav efter finansnetto uppgår till 400 mnkr för 2020, exklusive realisationsvinster och extraordinära poster.

## Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel hos moderbolaget:

Balanserad vinst	8 140 357 987 kr
Årets resultat	702 149 795 kr
<b>SUMMA</b>	<b>8 842 507 782 KR</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så:

att till aktieägarna utdelas	951 300 kr
att i ny räkning överföres	8 841 556 482 kr
<b>SUMMA</b>	<b>8 842 507 782</b>

## Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen (2005:551)

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på bolagsstämman den 26 mars 2020 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 951 300 kronor (motsvarande 5,4 öre per aktie). Detta yttrande är framtaget i enlighet med bestämmelsen i 18 kap 4 § aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning av om den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Det egna kapitalet i AB Stockholmshem uppgår till 9 914 mnkr. I koncernen uppgår det egna kapitalet till 10 040 mnkr. Till detta kommer betydande övervärden i fastighetsbeståndet. Den långsiktiga intjäningsförmågan i koncernen ligger på mellan 400 och 440 mnkr per år. Styrelsen anser därför att det egna kapitalet i AB Stockholmshem och koncernen tillåter en utdelning av 951 300 kronor.

Mot bakgrund av det ovan angivna anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Styrelsen i AB Stockholmshem, 556035-9555, föreslår bolagsstämman att besluta om vinstutdelning om 951 300 kronor. Utdelningen ska betalas ut den 31 mars 2020.

Eget kapital, tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fria reserver
<b>Moderbolag</b>			
Ingående balans 2019-01-01	882 000	190 000	8 154 349
Aktieutdelning			-932
Fusionsdifferens			-13 059
Årets resultat			702 150
<b>Utgående balans 2019-12-31</b>	<b>882 000</b>	<b>190 000</b>	<b>8 842 508</b>
<b>Koncern</b>			
Aktiekapital (17 640 000 st)			882 000
Övrigt tillskjutet kapital			-
Annat eget kapital inklusive årets resultat			9 158 486
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			10 040 486
Minoritetsintresse			-

# Resultaträkningar

1 januari–31 december

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2019	2018	2019	2018
Hysesintäkter		2 533	2 379	2 533	2 349
Övriga rörelseintäkter		84	80	62	55
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	1	<b>2 617</b>	<b>2 459</b>	<b>2 595</b>	<b>2 404</b>
<i>Fastighetskostnader</i>					
Drift	3	-1 304	-1 258	-1 300	-1 252
Markavgifter	4	-26	-21	-26	-19
Fastighetskatt		-59	-56	-59	-55
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-1 389</b>	<b>-1 335</b>	<b>-1 385</b>	<b>-1 326</b>
<b>DRIFTNETTO</b>		<b>1 228</b>	<b>1 124</b>	<b>1 210</b>	<b>1 078</b>
Av- och nedskrivningar	5	-590	-524	-578	-500
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>638</b>	<b>600</b>	<b>632</b>	<b>578</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-85	-113	-85	-110
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	7	<b>553</b>	<b>487</b>	<b>547</b>	<b>468</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	0	0	0	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-111	-126	-112	-126
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>442</b>	<b>361</b>	<b>435</b>	<b>345</b>
Skatt på årets resultat	11	-109	-70		
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>333</b>	<b>291</b>		
<i>Hänförligt till</i>					
Moderbolagets aktieägare		333	291		
Minoritetsintresse		-	-		
Bokslutsdispositioner	10			482	26
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>				<b>917</b>	<b>371</b>
Skatt på årets resultat	11			-215	-67
<b>ÅRETS RESULTAT</b>				<b>702</b>	<b>304</b>

# Kommentarer till resultaträkningarna

Huvuddelen av koncernens verksamhet bedrivs i moderbolaget. Vid väsentliga skillnader mellan koncernen och moderbolaget görs särskild notering, annars lämnas kommentarer utifrån ett koncernperspektiv.

## Hyresintäkter och övriga rörelseintäkter

För 2019 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 2,35 eller 1,8 procent beroende på befintlig hyresnivå. För 2018 var motsvarande hyreshöjning 1,3 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 januari 2019. Medelhyran för bolagets fastigheter uppgick den 1 januari 2020 till 1 341 (1 305) kronor per kvadratmeter.

Bostadshyresintäkterna uppgick till 2 245 (2 107) mnkr. Förändringen om 138 mnkr består huvudsakligen av tillkommande hyror för färdigställd nyproduktion, ombyggnation samt hyreshöjning.

Lokalhyrorna, som uppgick till totalt 223 (212) mnkr, har ökat med 11 mnkr huvudsakligen beroende på tillkommande lokaler i nyproduktion samt indexuppräknning.

Övriga rörelseintäkter består dels av ersättningar från hyresgäster och vidarefakturerings av värme i tidigare ägda men sålda fastigheter. Vidare faktureras sålda tjänster avseende Störningsjouren och bredbandsleveranser. Intäkterna från bredbandsleveranser har ökat med 9 mnkr jämfört med föregående år. Under året har ersättning från hyresgäster för skadegörelse varit oförändrad jämfört med 2018. Vidarefakturerings avseende kostnader för nytt fastighetssystem har skett med 3 mnkr samt vidarefakturerings till SHIS med 8 mnkr. Resterande vidarefakturerings är hänförlig till vår investeringsverksamhet.

Miljoner kronor	2019	Andel %	2018
Hyror bostäder	2 245	86	2 107
Hyror lokaler	223	9	212
Övriga hyror	65	2	60
<b>Hyresintäkter</b>	<b>2 533</b>	<b>97</b>	<b>2 379</b>
Övriga rörelseintäkter	84	3	80
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2 617</b>	<b>100</b>	<b>2 459</b>

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 54 mnkr. Kostnaderna uppgick till totalt 1 389 (1 335) mnkr.

## Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 1 304 (1 258) mnkr. Kostnaderna för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning ökade med 20 mnkr. Snöröjningskostnaderna under 2019 har ökat marginellt då det varit ett snöfattigt år. De totala kostnaderna för snöröjning uppgick till 18 mnkr vilket är 1 mnkr högre än 2018. Kostnaderna för uppvärmning uppgick till 238 mnkr vilket motsvarade 18 procent av de totala driftkostnaderna. Kostnaderna för uppvärmning har ökat med 6 mnkr jämfört med 2018 vilket beror på färdigställd nyproduktion. Den genomsnittliga driftskostnaden, räknat per kvadratmeter förvaltd vägd bostads- och lokalarea under året, uppgick till 682 (670) kronor.

Miljoner kronor	2019	Andel %	2018
Fastighetsskötsel och reparationer	203	16	183
Städning	44	3	41
Övrig skötsel	275	21	287
Taxebundna kostnader	167	13	163
Uppvärmning	238	18	232
Teknisk och administrativ förvaltning	295	23	237
Övriga kostnader	82	6	113
<b>SUMMA DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 304</b>	<b>100</b>	<b>1 258</b>

## Markavgifter

Kostnaden för tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 26 (22) mnkr.

## Fastighetsskatt

Årets kostnad för fastighetsskatt uppgick till 59 (56) mnkr. Fastighetsskatten består av en fastighetsavgift med ett fast belopp 1 377 kronor per bostad och år samt för lokaler 1 procent av taxeringsvärdet.

## Driftnetto

Driftnettet uppgick till 1 228 (1 124) mnkr, vilket motsvarade 643 (599) kronor per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Direktavkastningen, mätt som driftnetto exklusive centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av bokfört värde, uppgick till 5,7 (6,0) procent.

## Av- och nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgick under året till 590 (524) mnkr. Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade livslängder och uppgick till 565 (524) mnkr. Under året har en reservering av nedskrivning gjorts med 25 (0) mnkr.

## Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala administrations- och försäljningskostnader uppgick till 85 (113) mnkr, vilket motsvarar 45 (60) kr per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Av kostnaderna utgjorde 52 (63) mnkr personalkostnader för VD och VD:s stab samt för HR och kommunikation. Resterande kostnader avsåg centrala förvaltningskostnader, central marknadsföring, gemensamma datakostnader, avskrivning inventarier samt centrala kontorskostnader och köpta tjänster. Tidigare år har kostnader för IT och ekonomi ingått i central administration. Fr o m 2019 har denna kostnad klassificerats om till fastighetsanknuten administration.

## Räntekostnader

Räntekostnaderna minskade med 15 mnkr från 126 mnkr 2018 till 111 mnkr 2019. Snitträntan på koncernkontot var något lägre än under året innan och uppgick till 0,8 (0,9) procent. Den låga räntan gör att kostnaderna minskar trots att låneskulden ökat med 490 mnkr sedan föregående år.

**Skatter**

Avskrivningar på byggnader och anläggningar görs med skattemässigt maximala belopp. Åtgärder som kan användas att minska skattebelastningen framöver är endast sedvanliga avsättningar till periodiseringsfond samt traditionella överavskrivningar på maskiner och inventarier. Bolaget får i år ett skattemässigt underskottsavdrag att utnyttja i kommande taxering.

Bolaget har yrkat att koncerninterna räntekostnader är avdragsgilla i lämnade deklARATIONER som avser inkomståren 2014–2018. Skatteverket har i september 2019 fattat ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2017. Även detta beslut innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla.

Bolaget har sedan tidigare reserverat kostnader för 2014–2018 för utökade skattekostnader till följd av Skatteverkets beslut.

**Resultat moderbolaget**

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 435 (345) mnkr och balansomslutningen till 24 310 (23 422) mnkr.

# Balansräkningar

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter byggnader	12, 15	18 362	15 906	18 362	15 576
Förvaltningsfastigheter mark	13, 15	2 366	2 365	2 366	2 341
Förvaltningsfastigheter markanläggningar	14	647	578	647	576
Inventarier	16	166	167	18	10
Pågående ny- och ombyggnader	17	2 802	4 440	2 802	4 438
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 343</b>	<b>23 456</b>	<b>24 195</b>	<b>22 941</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav	18	0	0	14	78
Andra långfristiga fordringar	19	0	0	20	20
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	<b>98</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>24 343</b>	<b>23 456</b>	<b>24 229</b>	<b>23 039</b>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
<b>Varulager</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar		24	5	22	0
Fordringar hos koncernbolag	20	34	43	47	349
Skattefordringar		0	0	0	0
Övriga fordringar		5	24	4	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	10	16	8	11
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>73</b>	<b>88</b>	<b>81</b>	<b>383</b>
Kassa och bank	22	0	0	0	0
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>73</b>	<b>88</b>	<b>81</b>	<b>383</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 416</b>	<b>23 544</b>	<b>24 310</b>	<b>23 422</b>

## BALANSRÄKNINGAR

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
EGET KAPITAL					
Aktiekapital (17 640 000 aktier)		882	882		
Övrigt tillskjutet kapital		-	-		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		9 158	8 826		
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 040</b>	<b>9 708</b>		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		10 040	9 708		
Minoritetsintresse		-	-		
BUNDET EGET KAPITAL					
Aktiekapital				882	882
Reservfond				190	190
<b>Summa bundet eget kapital</b>				<b>1 072</b>	<b>1 072</b>
FRITT EGET KAPITAL					
Balanserad vinst				8 140	7 850
Årets resultat				702	304
<b>Summa fritt eget kapital</b>				<b>8 842</b>	<b>8 154</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	23			<b>9 914</b>	<b>9 226</b>
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>	24			<b>23</b>	<b>488</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>	25	<b>538</b>	<b>432</b>	<b>525</b>	<b>299</b>
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		173	247	171	245
Skulder till koncernbolag	26	13 340	12 832	13 354	12 842
Skatteskulder	27	1	29	1	29
Övriga skulder	28	29	25	29	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	295	271	293	268
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 838</b>	<b>13 404</b>	<b>13 848</b>	<b>13 409</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 416</b>	<b>23 544</b>	<b>24 310</b>	<b>23 422</b>

# Kommentarer till balansräkningarna

## Materiella anläggningstillgångar

Under året investerades 1 480 (2 195) mnkr i anläggningstillgångar. Avskrivningar enligt plan gjordes med 565 (524) mnkr. Förändring av nedskrivningar har under året skett med 25 (0) mnkr. Netto ökade de materiella anläggningstillgångarna med 887 (1 670) mnkr.

Av årets investeringar avsåg 1 085 (1 188) mnkr nyproduktion, 378 (937) mnkr ombyggnadsåtgärder och 17 (19) mnkr inventarier.

Under året har två helägda dotterbolag fusionerats med moderbolaget.

## Finansiella anläggningstillgångar

I moderbolaget uppgick den uppskjutna skatteskulden till 505 (279) mnkr. I skatteskulden inkluderas nettot av samtliga identifierade temporära skillnader avseende skattemässiga respektive bokförda värden, vilka är hänförliga till fastigheterna.

## Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 10 040 (9 708) mnkr vilket var en ökning med 332 (290) mnkr. Förändringen bestod av årets resultat om 333 (291) mnkr minskat med utdelning om 1 (1) mnkr. Soliditeten uppgick till 41,1 (41,2) procent.

## Skulder

Stockholmshems finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finanspolicy. Alla finansiella affärer sker via stadens gemensamma koncernkonto där all finansiering numera är samlad som en kredit. Totalt uppgick den utnyttjade krediten till 13 276 (12 785) mnkr, således en ökning med 491 mnkr. Ökningen beror på finansiering av investeringar.



# Kassaflödesanalys

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2019	2018	2019	2018
<b>LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Resultat efter finansiella poster		442	361	435	345
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	30	591	524	579	500
Betald skatt	31	-27	-27	-26	-26
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 006</b>	<b>858</b>	<b>988</b>	<b>819</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>					
Ökning -, minskning + av lager		0	0	0	0
Ökning -, minskning + av kortfristiga fordringar		32	19	35	-12
Minskning -, ökning + av kortfristiga skulder		442	1 319	436	1 352
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		<b>1 480</b>	<b>2 196</b>	<b>1 459</b>	<b>2 159</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Maskiner och inventarier		-17	-19	-12	-10
Pågående nyanläggningar		-1 463	-2 125	-1 463	-2 125
Markanläggningar		0	0	0	0
Mark		0	-15	0	-15
Byggnader		0	-36	0	-36
Kostnadsförda investeringar		0	0	0	0
Erhållen likvid vid fsg av anläggningstillgångar		1	0	1	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>-1 479</b>	<b>-2 195</b>	<b>-1 474</b>	<b>-2 186</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Ökning -, minskning + av långfristiga fordringar		0	0	0	0
Minskning -, ökning + av långfristiga skulder		-	-	-	0
Lämnade utdelningar		-1	-1	-1	-1
Koncernbidrag		-	-	16	28
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>15</b>	<b>27</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början		0	0	0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0	0	0

# Kommentarer till kassaflödesanalysen

## Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 1 006 (858) mnkr, vilket var en förändring på 148 mnkr jämfört med föregående år.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapitalet under året beror huvudsakligen på en ökning av skulden på koncernkontot. Kassaflödet hänförligt till koncernkontot uppgår till 491 (1 400) mnkr. Sammantaget minskade kassaflödet från den löpande verksamheten med 716 mnkr till 1 480 (2 196) mnkr.

## Investeringar

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 479 (-2 195) mnkr. Investeringar i anläggningstillgångar uppgick till totalt 1 480 (2 195) mnkr varav 1 463 (2 125) mnkr avsåg pågående arbeten och 0 (51) mnkr avsåg nyförvärv av fastighet. Likviderna hänförliga till försäljning av anläggningstillgångar uppgick till 1 (0) mnkr.

## Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 (-1) mnkr.

Upplåningen sker från staden via koncernkonto och redovisas under den löpande verksamheten.

# Tilläggsupplysningar

## Koncernuppgifter

Aktiebolaget Stockholmskem, org nr 556035-9555, med säte i Stockholm, ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, org nr 556415-1727, med säte i Stockholm. Stockholms Stadshus AB ingår i kommunkoncernen Stockholms kommun, org nr 212000-0142.

Aktiebolaget Stockholmskem är moderbolag i koncernen där två helägda dotterbolag ingår, alla med säte i Stockholm (se vidare not 18).

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar, från och med 2013 enligt komponentansats.

Anskaffningsvärde består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfålla koncernen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs (byggnad) betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

	Nyttjandeperiod
Mark	–
Markanläggning	20 år
Byggnads- och markinventarier	5/10 år
Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad inklusive balkonger	40 år
Fönster och ytterdörrar	50 år
Badrum	40 år
Lägenhet/Lokal	25 år
El	50 år
Rör	50 år
Ventilation	30 år
Hiss/rulltrappor	40 år
Hyresgäst Anpassning	Hyreskontraktets löptid
Inventarier, bredband	5–20 år
Övrigt	25 år

## Fastigheter

Samtliga fastigheter redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar under rubriken förvaltningsfastigheter, då innehavet till helt övervägande del betraktas som långsiktigt och syftet är att generera hyresinkomster eller värdestegring.

Färdigställda ny-, till- och ombyggnader samt förbättringar av värdehöjande karaktär aktiveras. Interna byggherrekostnader såsom bygnadsavdelningens personalkostnader aktiveras på aktuella investeringsprojekt. Ränteutgifter under byggtiden kostnadsförs.

## Verkligt värde fastigheter

För att kontrollera om något nedskrivningsbehov finns för bolagets fastigheter görs en årlig värdering av samtliga fastigheter. Extern värderare har utfört värderingen som grundas på dels kassaflödesanalyser baserade på prognoser över framtida betalningsströmmar och dels på ortsprisanalyser. Utöver detta görs interna värderingar, löpande under året, där kontroll av fastigheternas återvinningsvärde genomförs.

## Nedskrivningar

Om de redovisade värdena för koncernens tillgångar har ett nedskrivningsbehov beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. En nedskrivning reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller. Något skattemässigt avdrag yrkas ej vid en eventuell nedskrivning, däremot redovisas en uppskjuten skattefordran med avseende på den temporära skillnaden.

## Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar AB Stockholmskem och samtliga bolag där moderbolaget vid årsskiftet direkt eller indirekt innehade mer än 50 procent av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

Stockholmshems koncernredovisning upprättas enligt förvärvsmetoden.

Det innebär att anskaffningsvärdet för aktier i dotterbolag elimineras mot det egna kapitalet som fanns i respektive bolag vid förvärvstillfället. Dotterbolagens intjänade vinstmedel inräknas i koncernens egna kapital endast till den del de intjänats efter den tidpunkt då dotterbolaget förvärvades. I koncernredovisningen behandlas obeskattade reserver till en del som uppskjuten skatteskuld och en del som bundet eget kapital.

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för aktierna och dotterbolagens egna kapital redovisas som övervärden på byggnader och mark. Vid upprättande av förvärvsanalys vid företagsförvärv beaktas skatteeffekter avseende skillnaden mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde samt underskottsavdrag hänförliga till det förvärvade bolaget. Skatteeffekterna redovisas som uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld.

På byggnadernas övervärde görs avskrivning linjärt baserat på nyttjandeperioden.

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan bolag i koncernen liksom därmed sammanhängande realiserade vinster eller förluster elimineras i sin helhet.

### Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. För-skottsbetalda hyresintäkter redovisas som övrig kortfristig skuld. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning och intäktsförs i de perioder intäkten uppstår. Övriga intäkter intäktsförs i den period de uppstår.

### Förvärv och försäljning av fastigheter

Stockholmshem redovisar förvärv och fastighetsförsäljningar vid tillträdesdatum. Bolaget redovisar fastighetsförsäljningar i inkomstdeklarationen i samband med kontraktstecknande med avtalspart.

### Finansiering

Finansavdelningen inom stadsledningskontoret har det totala ansvaret för finansverksamheten inom kommunkoncernen. Detta innebär, förutom att all upplåning ska ske via finansavdelningen, även att avdelningen ansvarar för Stockholmshems finansierings- och ränterisk enligt fastställd finanspolicy. Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs.

### Inkomstskatter

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på fastigheter.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

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

Skatteskulder som realiserar:

Period	Skattesats procent
2019–2020	21,4
2021–senare	20,6

I juridisk person redovisas den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av obeskattade reserver. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och bundet eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas med 22 procent på obeskattade reserver.

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### Varulager

Värdering av lager sker till anskaffningsvärdet med avdrag för 3 procent inkurans.

### Fordringar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

### Leasing

Bolaget har ett fåtal leasingavtal gällande kontorsmaskiner och miljöbilar. Samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare redovisas som operationella vilket innebär att de kostnadsförs löpande. Bolaget är leasegivare avseende alla hyresavtal för lokaler och bostäder samt garage- och bilplatser. Hyresavtalen redovisas som operationell leasing vilket innebär att de intäktsförs löpande.

### Pensioner

Bolagets anställda erhåller tjänstepension i enlighet med pensionsavtalet KAP-KL. Från och med 2009 är samtliga förmånsbestämda delar av KAP-KL (tidigare PFA), PA-KFS och PA-KL försäkrade av det av staden helägda livförsäkringsbolaget S:t Erik Liv. Vid förmånsbestämda pensionsplaner står bolaget i allt väsentligt riskerna för att ersättningarna kommer att kosta mer än förväntat och att avkastningen på relaterade tillgångar kommer att avvika från förväntningarna. Bolaget redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3:s förenklingsregler. De förmånsbestämda planer som finns innebär att pensionspremier betalas till S:t Erik Livförsäkring. Dessa redovisas som avgiftsbestämda pensionsplaner.

# Noter

## Not 1 Nettoomsättning

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
<i>Hysesintäkter</i>				
Bostäder	2 288	2 158	2 288	2 135
Lokaler	244	235	244	229
Garage- och bilplatser m m	74	67	74	66
<i>Avgår outhyrt</i>				
Bostäder	-43	-51	-43	-51
Lokaler	-21	-23	-21	-23
Garage- och bilplatser m m	-9	-7	-9	-7
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>2 533</b>	<b>2 379</b>	<b>2 533</b>	<b>2 349</b>
<i>Övriga rörelseintäkter</i>				
Serviceintäkter	2	10	2	10
Rörelsens sidointäkter	9	10	9	10
Övrigt	73	60	51	35
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>84</b>	<b>80</b>	<b>62</b>	<b>55</b>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 617</b>	<b>2 459</b>	<b>2 595</b>	<b>2 404</b>

Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från koncernbolag 1,9 procent.

Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från Stockholms stad 4,0 procent.

## Leasingavtal där moderbolaget är leasegivare

Löptid	Hyresvärde tkr	Andel av totala hyresvärdet %
<i>Kommersiella</i>		
2020	14 773	6
2021	72 241	30
2022	74 099	30
2023	56 770	23
2024	3 800	2
2025 eller längre	19 978	8
<b>Summa</b>	<b>241 661</b>	<b>100</b>
Bostäder	2 280 346	100
<b>Summa</b>	<b>2 280 346</b>	<b>100</b>
Garage- och bilplatser	43 632	100
<b>Summa</b>	<b>43 632</b>	<b>100</b>
Beräkning av intäkt under uppsägningstid för hyreskontrakt		
År 1	2 338 751	
År 2–5	206 910	
År 6–	19 978	

Leasingavtal där bolaget är leasegivare avser hyra av lokaler och bostäder 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.

**Not 2** Händelser efter räkenskapsårets utgång

Bolaget har i februari 2020 blivit stämt på 32 mnkr av en tidigare leverantör. Leverantören hävdar skada som en följd av ett av Bolaget hävt leveransavtal. Bolaget anser sig ej behöva utbetala någon ersättning.

**Not 3** Driftkostnad

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Fastighetsskötsel och reparationer	478	471	476	467
Städning	44	41	44	41
Taxebundna kostnader				
– Vatten	54	55	54	54
– Fastighetsel och gas	66	66	66	65
– Sophantering	47	43	47	43
Uppvärmning	238	231	238	230
Teknisk och administrativ förvaltning	295	238	291	238
Övriga driftkostnader	82	113	84	114
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 304</b>	<b>1 258</b>	<b>1 300</b>	<b>1 252</b>

Av driftkostnaderna motsvarar inköp från koncernbolag 7,3 procent.  
Av driftkostnaderna motsvarar inköp från Stockholms stad 0,9 procent.

**Not 4** Markavgifter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Tomträttsavgäld inklusive arrendeavgifter	26	21	26	19
Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall. Vid 2019 års utgång hade Bolaget 42 fastigheter upplåtna med tomträtt. Befintliga tomträttsavtal förfaller med en relativt jämn spridning över kommande 60 år. Vid uppsägning av tomträttsavtalen ska fastighetsägaren (kommunen) ersätta Bolaget för byggnader m m.				
<b>Avtalade framtida tomträttsavgälder</b>				
Avtalade tomträttsavgälder år 1	28	27	28	25
Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2 och 5	112	107	112	100
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	1 182	1 118	1 182	1 046
<b>Summa</b>	<b>1 322</b>	<b>1 252</b>	<b>1 322</b>	<b>1 171</b>

**Not 5** Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
<i>Avskrivningar enligt plan</i>				
Byggnader	498	458	498	449
Markanläggningar	50	49	50	49
Inventarier	17	17	5	2
<b>Summa avskrivningar enligt plan</b>	<b>565</b>	<b>524</b>	<b>553</b>	<b>500</b>
<i>Nedskrivning/återläggning</i>				
Utrangering byggnad	25	–	25	–
	–	–	–	–
<b>Summa avskrivningar och nedskrivningar</b>	<b>590</b>	<b>524</b>	<b>578</b>	<b>500</b>
<i>Avskrivningar enligt plan per funktion</i>				
Fastighetskostnader	565	524	553	500
<b>Summa avskrivningar enligt plan</b>	<b>565</b>	<b>524</b>	<b>553</b>	<b>500</b>

**Not 6** Centrala administrations- och försäljningskostnader

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Personalkostnader	51	63	51	63
Övriga kostnader	34	50	34	47
Försäljningskostnader	0	0	0	0
<b>Summa centrala administrations- och försäljningskostnader</b>	<b>85</b>	<b>113</b>	<b>85</b>	<b>110</b>
<i>Arvode och kostnadsersättning</i>				
<b>Tkr</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Ernst &amp; Young AB</i>				
Revisionsuppdrag	610	525	610	525
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0	0	0
Övriga uppdrag	83	95	83	95
PWC skatterådgivning	819	–	819	–
<b>Summa arvode och kostnadsersättning</b>	<b>1 512</b>	<b>620</b>	<b>1 512</b>	<b>620</b>

**Not 7 Personal**

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
<i>Medelantalet årsanställda</i>				
Antal anställda	361	363	361	363
– varav män	221	202	221	202
– varav kvinnor	167	161	167	161
Könsfördelning i företagsledningen, procent	Andel kvinnor		Andel kvinnor	
Styrelsen	43	43	43	43
Övriga ledande befattningshavare	29	29	29	29
<b>Sjukfrånvaro i procent av sammanlagd ordinarie arbetstid</b>				
– varav män	3,9	4,0	3,9	4,0
– varav kvinnor	2,4	2,5	2,4	2,5
– varav kvinnor	1,5	1,5	1,5	1,5
– varav åldersgruppen 29 år eller yngre	0,4	0,3	0,4	0,3
– varav åldersgruppen 30–49 år	1,7	1,5	1,7	1,5
– varav åldersgruppen 50 år eller äldre	1,8	2,2	1,8	2,2
Del av sjukfrånvaro som avser långtidssjukskrivna	2,9	1,9	2,9	1,9
Tkr	2019	2018	2019	2018
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>				
Löner och andra ersättningar	205 392	196 432	205 392	196 432
Sociala kostnader	63 235	61 719	63 235	61 719
– varav pensionskostnader	37 674	25 565	37 674	25 565
– varav pensionskostnader VD och vVD	857	962	857	962
<i>Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda</i>				
Styrelse, VD och vVD	3 604	3 457	3 604	3 457
Övriga anställda	201 788	192 975	201 788	192 975

**Styrelse**

Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 545 (466) tkr.

**Verkställande direktörer**

Till Verkställande och vice Verkställande direktörer utbetalades lön om totalt 3 060 (2 991) tkr.

VD erhåller pension i enlighet med reglerna för KAP-KL samt en kompletterande avgiftsbaserad chefs pension som tillämpas för chefer inom Stockholms Stad. Den kompletterade chefs pensionen är en tilläggs pension till KAP-KL som innebär en avsättning motsvarande 15 procent av lönen. Avsättningen kan användas till temporär pension före 65 års ålder.

**Övriga ledande befattningshavare**

För övriga ledande befattningshavare följer uppsägningstiden kollektivavtal och pensioner utgår enligt allmän pensionsplan från 65 år.



**Not 8** Ränteintäkter och liknande resultatposter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	0	3
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

**Not 9** Räntekostnader och liknande resultatposter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Räntor koncernkonto Stockholms stad	111	126	111	126
Övriga räntekostnader	0	–	1	–
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>111</b>	<b>126</b>	<b>112</b>	<b>126</b>

**Not 10** Bokslutsdispositioner

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Överavskrivningar inventarier	–	–	-2	-2
Lämnade/mottagna koncernbidrag	–	–	17	28
Upplösning periodiseringsfond	–	–	467	–
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>482</b>	<b>26</b>

Ingen avsättning gjord till periodiseringsfond för taxeringsår 2014.

## Not 11 Skatt på årets resultat

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
<i>Aktuell skatt</i>				
Periodens skattekostnad	0	28	0	27
Skatt tidigare taxeringar	2	0	2	0
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-3	-2	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	108	34	211	30
Uppskjuten skatt avseende skattemässigt resultat	2	-	2	-
Skatt på ej avdragsgill ränta	0	10	0	10
<b>Summa redovisad skattekostnad</b>	<b>109</b>	<b>70</b>	<b>215</b>	<b>67</b>

## Avstämning av effektiv skatt

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Resultat före skatt	442	361	917	371
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4 procent	95	79	196	82
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	36	58	41	58
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-24	-73	-24	-73
Aktuell skatt tidigare perioder	2	6	2	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>109</b>	<b>70</b>	<b>215</b>	<b>67</b>

## Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
<i>Byggnader och mark</i>				
Nedskrivna UER-poster	18	20	18	20
Temporära skillnader fastigheter	-525	-313	-525	-299
<b>UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN AVSEENDE BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>-507</b>	<b>-293</b>	<b>-507</b>	<b>-279</b>
Skatt på årets skattemässiga resultat	2	-	2	-
Överavskrivningar	-29	-32	-	-
Periodiseringsfonder	-4	-107	-	-
<b>NETTO UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN +/SKATTESKULD -</b>	<b>-538</b>	<b>-432</b>	<b>-505</b>	<b>-279</b>

**Not 12 Förvaltningsfastigheter byggnader**

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	20 757	20 061	20 292	19 597
Fusion av dotterbolag	–	–	425	–
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	2 955	695	2 955	695
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 712	20 757	23 672	20 292
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 951	-4 496	-4 817	-4 371
Årets avskrivningar enligt plan	-496	-455	-496	-446
Fusion av dotterbolag	–	–	-94	–
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 448	-4 951	-5 408	-4 817
Ingående ackumulerade uppskrivningar	218	218	218	218
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-91	-88	-91	-88
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-3	-3	-3	-3
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	124	127	124	127
Ingående nedskrivningar	-32	-32	-32	-32
Ingående ackumulerade avskrivningar nedskrivet belopp	6	6	6	6
Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-26	-26	-26	-26
<b>Utgående bokfört värde byggnader</b>	<b>18 362</b>	<b>15 906</b>	<b>18 362</b>	<b>15 576</b>

I ovanstående ingår projektfastigheter där nyproduktion pågår eller kommer att påbörjas inom en treårsperiod. Anskaffningsvärde 112 (148) mnkr.

**Not 13 Förvaltningsfastigheter mark**

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 366	2 350	2 341	2 326
Fusion av dotterbolag	–	–	25	–
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	–	15	–	15
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 366	2 366	2 366	2 341
Ingående nedskrivningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0	0	2 341
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>2 366</b>	<b>2 366</b>	<b>2 366</b>	<b>2 341</b>

I ovanstående ingår projektfastigheter där nyproduktion pågår eller kommer att påbörjas inom en treårsperiod. Anskaffningsvärde 197 (197) mnkr.

**Not 14** Förvaltningsfastigheter markanläggningar

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 028	1 021	1 023	1 015
Fusion av dotterbolag	-	-	4	-
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	119	8	119	9
Försäljningar och utrangeringar under året	0	-1	0	-1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 147	1 028	1 146	1 023
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-450	-401	-447	-398
Årets avskrivningar enligt plan	-50	-49	-50	-49
Fusion av dotterbolag	-	-	-2	-
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-500	-450	-499	-447
<b>Utgående bokfört värde markanläggningar</b>	<b>647</b>	<b>578</b>	<b>647</b>	<b>576</b>

**Not 15** Taxerings- och marknadsvärden

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
<b>Taxeringsvärden</b>				
Byggnader, bostäder	19 776	16 372	19 776	16 153
Byggnader, lokaler	1 606	1 374	1 606	1 339
Mark, bostäder	18 041	12 403	18 041	12 230
Mark, lokaler	877	593	877	584
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>40 300</b>	<b>30 742</b>	<b>40 300</b>	<b>30 306</b>
<i>Av taxeringsvärde mark utgör</i>				
Ägd mark	16 542	11 058	16 542	10 981
Tomträttsmark	2 376	1 938	2 376	1 833
Bokförda värden fastigheter ej åsatta taxeringsvärden	177	183	177	183
<b>Marknadsvärden</b>	<b>55 230</b>	<b>51 414</b>	<b>55 230</b>	<b>50 767</b>

**Not 16 Inventarier**

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	311	294	37	30
Nyanskaffningar/inköp under året	16	19	12	9
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	-	-	-	-
Försäljningar och utrangeringar under året	-7	-2	-7	-2
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	320	311	42	37
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-144	-129	-27	-27
Årets avskrivning enligt plan	-17	-17	-4	-2
Försäljningar och utrangeringar under året	7	2	7	2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-154	-144	-24	-27
<b>Utgående planenligt restvärde inventarier</b>	<b>166</b>	<b>167</b>	<b>18</b>	<b>10</b>

Leasing av kontorsmaskiner och bilar betraktas som operationell leasing. Årets utgifter för leasing 3,4 (2,8) mnkr redovisas som teknisk och administrativ förvaltning samt centrala administrationskostnader. Leasingavtalens resterande utgifter uppgår till 0,0 (0,0) mnkr.

**Not 17 Pågående ny- och ombyggnad**

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	4 440	2 984	4 438	2 983
Nyanskaffningar/inköp under året	1 461	2 174	1 463	2 174
Överfört till färdigställda fastigheter	-2 955	-695	-2 955	-695
Överfört till färdigställd mark	-	-15	-	-15
Överfört till färdigställda markanläggningar	-119	-8	-119	-9
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 827	4 440	2 827	4 438
Ingående nedskrivningar	-	-	-	-
Årets nedskrivning	-25	-	-25	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-25	-	-25	-
<b>Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad</b>	<b>2 802</b>	<b>4 440</b>	<b>2 802</b>	<b>4 438</b>

**Not 18** Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav

Tkr	Antal andelar	Andel %	Bokfört 2019	Bokfört 2018
<b>MODERBOLAG</b>				
Aktier i dotterbolag				
Västertorp Energi AB, 556052-2160, Stockholm	1 000	100	100	100
AB Stockholms hem Fastighetsnät, 556715-5394, Stockholm	100	100	13 800	13 800
<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>				
Husbyggnadsvaror HBV Förening upa, 702000-9226, Stockholm	4	0,4	40	40
SABO Byggnadsförsäkringsaktiebolag, 556439-7361, Stockholm	130	2	130	130
<b>Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav</b>			<b>14 070</b>	<b>78 429</b>
<b>Fusionerade 2019-08-31</b>				
Bostads AB Hammarbygård, 556664-4745, Stockholm	100	100	0	42 958
Anser AB, 556705-9307, Stockholm	–	–	0	21 401
			<b>556664-4745</b>	<b>556705-9307</b>
Nettoomsättning före övertagande som ingår i övertagande företag		17 691		3 046
Rörelseresultat före övertagande som ingår i övertagande företag		5 767		1 931
<b>Balansräkning</b>				
Materiella anläggningstillgångar		277 007		19 710
Omsättningstillgångar		774		183
<b>Summa tillgångar</b>		<b>277 781</b>		<b>19 893</b>
Eget kapital		11 087		4 841
Avsättningar		1 191		308
Kortfristiga skulder		265 503		14 744
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>277 781</b>		<b>19 893</b>
<b>KONCERN</b>				
<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>				
Husbyggnadsvaror HBV Förening upa, 702000-9226, Stockholm	4	0,4	40	40
SABO Byggnadsförsäkringsaktiebolag, 556439-7361, Stockholm	130	2	130	130
<b>Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav</b>			<b>170</b>	<b>170</b>

**Not 19** Andra långfristiga fordringar

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Reversfordringar	–	–	–	–
Uppskjuten skattefordran (se not 11)	–	–	20	23
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>23</b>

**Not 20** Fordringar hos koncernbolag

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Fordran dotterbolag	–	–	39	306
Övriga koncernbolag	34	43	8	43
<b>Summa fordringar koncernbolag</b>	<b>34</b>	<b>43</b>	<b>47</b>	<b>349</b>

**Not 21** Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Övriga förutbetalda kostnader	6	14	5	9
Övriga upplupna intäkter	4	2	3	2
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>10</b>	<b>16</b>	<b>8</b>	<b>11</b>

**Not 22** Kassa och bank

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Kassa och bank	–	–	–	–
<b>Summa likvida medel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 23 Eget kapital**

Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fria reserver
MODERBOLAG			
Ingående balans 2019-01-01	882 000	190 000	8 154 349
Aktieutdelning			-932
Fusionsdifferens			-13 059
Årets resultat			702 150
<b>Utgående balans 2019-12-31</b>	<b>882 000</b>	<b>190 000</b>	<b>8 842 508</b>

Antalet aktier var 2019-12-31 17 640 000 st.

## KONCERN

Ingående balans 2019-01-01	882 000	190 076	8 635 766
Aktieutdelning			-932
Årets resultat			333 576
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>882 000</b>	<b>190 076</b>	<b>8 968 410</b>
Minoritetsintresse			-

**Vinstdisposition**

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel hos moderbolaget:

Balanserad vinst	8 140 357 987
Årets resultat	702 149 795
<b>Summa</b>	<b>8 842 507 782</b>

**Styrelsen föreslår att vinstmedlen**

disponeras så:

att till aktieägarna utdelas	951 300
att i ny räkning överföres	8 841 556 482
<b>Summa</b>	<b>8 842 507 782</b>

**Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen (2005:551)**

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på bolagsstämman den 26 mars 2020 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 951 300 kronor (motsvarande 5,4 öre per aktie).

Detta yttrande är framtaget i enlighet med bestämmelsen i 18 kap 4 § aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning av om den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Det egna kapitalet i AB Stockholmshem uppgår till 9 914 mnkr. I koncernen uppgår det egna kapitalet till 10 040 mnkr. Till detta kommer betydande övervärden i fastighetsbeståndet. Den långsiktiga intjäningsförmågan i koncernen ligger på mellan 400 och 440 mnkr per år. Styrelsen anser därför att det egna kapitalet i AB Stockholmshem och koncernen tillåter en utdelning av 951 300 kronor.

Mot bakgrund av det ovan angivna anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Styrelsen i AB Stockholmshem, 556035-9555, föreslår bolagsstämman att besluta om vinstutdelning med 951 300 kronor. Utdelningen skall betalas ut den 31 mars 2020.



**Not 24** Obeskattade reserver

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Överavskrivningar inventarier	–	–	4	2
Periodiseringsfond tax 15	–	–	0	194
Periodiseringsfond tax 16	–	–	0	70
Periodiseringsfond tax 17	–	–	0	203
Periodiseringsfond tax 18	–	–	19	19
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>488</b>

**Not 25** Avsättningar

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Avsättningar för uppskjuten skatt (se not 11)	538	432	525	299
<b>Summa avsättningar</b>	<b>538</b>	<b>432</b>	<b>525</b>	<b>299</b>

Stockholms stad tecknar borgen för pensionsskulden.

**Not 26** Skulder till koncernbolag

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Skuld koncernkonto	13 276	12 785	13 276	12 785
Övriga koncernbolag	64	47	78	57
<b>Summa skulder till koncernbolag</b>	<b>13 340</b>	<b>12 832</b>	<b>13 354</b>	<b>12 842</b>

**Not 27** Skattefordran/Skatteskuld

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Skattefordran	-	-	-	-
Skatteskuld	1	29	1	29
<b>Summa skattefordran/skatteskuld</b>	<b>1</b>	<b>29</b>	<b>1</b>	<b>29</b>

**Not 28** Övriga skulder

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Skulder förvaltningsuppdrag	12	12	12	12
Övriga skulder	17	13	17	13
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>29</b>	<b>25</b>	<b>29</b>	<b>25</b>

**Not 29** Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Upplupna semesterlöner	11	13	11	13
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	5	5	5	5
Upplupen avkastnings- och löneskatt	9	6	9	6
Förutbetalda intäkter	2	2	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	208	172	208	170
Övriga upplupna kostnader	60	74	60	74
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>295</b>	<b>272</b>	<b>293</b>	<b>268</b>

**Not 30** Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Avskrivningar och upp- och nedskrivningar anläggningstillgångar	590	524	578	500
Nettoresultat försäljning materiella anläggningstillgångar	1	0	1	0
<b>Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>	<b>591</b>	<b>524</b>	<b>579</b>	<b>500</b>

**Not 31** Betald skatt

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt	0	-28	0	-27
Skatt på ej avdragsgill ränta	0	-10	0	-10
Förändring skatteskuld	-25	11	-24	11
Skatt tidigare taxering	-2	0	-2	0
<b>Summa betald skatt</b>	<b>-27</b>	<b>-27</b>	<b>-26</b>	<b>-26</b>

**Not 32** Ställda säkerheter

Då all upplåning sker via Stockholms stads internbank finns inga ställda säkerheter.

**Not 33** Eventualförpliktelser

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Ansvarsbelopp Fastigo	4	4	4	4
Ansvarsbelopp ej erlagda lagfartsavgifter	6	6	6	6
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

En följdfeffekt av bolagets löpande verksamhet är att bolaget blir part i rättsliga processer. Dessutom förekommer tvister vilka inte leder till rättsliga processer. Stockholmshems ledning gör löpande en bedömning av dessa rättsliga processer och tvister och redovisar avsättningar i de fall de bedömer att ett åtagande föreligger och att detta kan bedömas med rimlig grad av säkerhet. För rättsliga processer eller tvister där det för närvarande inte kan fastställas huruvida ett åtagande föreligger eller där det av övriga skäl inte är möjligt att med rimlig grad av säkerhet beräkna beloppet på en eventuell avsättning gör företagsledningen den sammantagna bedömningen att det inte föreligger en risk för betydande påverkan på bolagets finansiella resultat eller ställning. Som ett led i bolagets affärsverksamhet förekommer utöver angivna ansvarsförbindelser garantier för fullgörande av olika kontraktsenliga åtaganden.

# Årsredovisningens undertecknande

Stockholm den 5 mars 2020

Björn Ljung  
Ordförande

Karin Gustafsson  
Vice ordförande

Sophia Granswed Baat

Sara Pettigrew

Lars Svärd

Jimmy Lindgren

Arvand Mirsafian

Börje Eriksson  
Personalrepr. Kommunal

Kristin Selander  
Personalrepr. Vision

Anette Sand  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den    mars 2020

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Stockholmshem. Organisationsnummer 556035–9555.

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Stockholmshem för räkenskapsåret 2019 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 4–9.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 4–9. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det mitt 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 jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- » identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- » skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- » drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- » utvärderar jag 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 jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Stockholmshem för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 verk-samhetsart, 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 trygghetssätt. 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 trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- » på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen och lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

### Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 4–9 och för att den är upprättad i enlighet årsredovisningslagen.

Min granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att min granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för mitt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den      mars 2020

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport

Till årsstämman i AB Stockholmshem. Organisationsnummer 556035-9555.

Till fullmäktige i Stockholms stad för kännedom

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Stockholmshems verksamhet under 2019.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorn.

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 årsrapport som har överlämnats till bolagets styrelse.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunalagen, god revisionsred 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.

Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Stockholm den 5 mars 2020

Sven Lindeberg  
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad  
utsedd lekmannarevisor

# Femårsöversikt koncernen Stockholmshem

Miljoner kronor	Def	2019	2018	2017	2016	2015
<b>RESULTATRÄKNING</b>						
Hysesintäkter		2 533	2 379	2 268	2 170	2 060
Övriga rörelseintäkter		84	80	71	65	31
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>		<b>2 617</b>	<b>2 459</b>	<b>2 339</b>	<b>2 235</b>	<b>2 091</b>
Drift		-1 034	-1 258	-1 167	-1 105	-1 010
Underhåll		0	0	0	0	0
Markavgifter		-26	-21	-20	-19	-17
Fastighetsskatt		-59	-56	-54	-51	-50
<b>SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER</b>		<b>-1 389</b>	<b>-1 335</b>	<b>-1 241</b>	<b>-1 175</b>	<b>-1 077</b>
<b>DRIFTNETTO</b>		<b>1 228</b>	<b>1 124</b>	<b>1 098</b>	<b>1 060</b>	<b>1 014</b>
Avskrivningar		-590	-524	-482	-436	-382
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>638</b>	<b>600</b>	<b>616</b>	<b>624</b>	<b>632</b>
Centrala adm- och försäljningskostnader		-85	-113	-112	-105	-98
Jämförselestörande poster		0	0	0	0	0
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>553</b>	<b>487</b>	<b>504</b>	<b>519</b>	<b>534</b>
Finansnetto		-111	-126	-134	-142	-171
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>442</b>	<b>361</b>	<b>370</b>	<b>377</b>	<b>363</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>						
Anläggningstillgångar		24 343	23 456	21 786	20 320	19 075
Omsättningstillgångar		73	88	107	105	80
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 416</b>	<b>23 544</b>	<b>21 893</b>	<b>20 425</b>	<b>19 155</b>
Eget kapital		10 040	9 708	9 417	9 124	8 925
Avsättningar/Långfristiga skulder		538	432	400	350	349
Kortfristiga skulder		13 838	13 404	12 076	10 951	9 881
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>24 416</b>	<b>23 544</b>	<b>21 893</b>	<b>20 425</b>	<b>19 155</b>
Synligt eget kapital	1	10 040	9 708	9 417	9 124	8 925
Substansvärde	2	34 448	31 646	29 340	27 004	24 221
Sysselsatt kapital	3	23 867	22 965	21 280	19 681	18 530
Totalt arbetande kapital	4	23 980	22 721	21 159	19 790	18 289
Räntebärande skulder		13 288	12 798	11 438	10 247	9 303
Fastigheternas bokförda värde	5	21 375	18 849	18 638	17 464	16 582
Fastigheternas taxeringsvärde	6	40 300	30 734	30 097	29 486	25 151
<b>FASTIGHETSUPPGIFTER</b>						
Antal lägenheter		27 725	27 480	27 073	26 796	26 051
Antal lokaler		3 817	3 822	3 718	3 630	3 544
Antal garage och bilplatser		11 103	11 037	11 039	10 968	10 879
<b>SUMMA UTHYRNINGSOBJEKT</b>		<b>42 645</b>	<b>42 339</b>	<b>41 830</b>	<b>41 394</b>	<b>40 474</b>
Area bostäder, 1000-tal kvm		1 701	1 682	1 663	1 654	1 621
Area lokaler, 1000-tal kvm		209	205	203	201	199
Area garage, 1000-tal kvm		152	140	139	139	136
<b>SUMMA AREA, 1000-TAL KVM</b>		<b>2 062</b>	<b>2 027</b>	<b>2 005</b>	<b>1 994</b>	<b>1 956</b>



	Def	2019	2018	2017	2016	2015
<b>NYCKELTAL %</b>						
<i>Lönsamhet</i>						
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader	7	5,7	6,0	5,9	6,1	6,1
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader i förhållande till MV	8	2,3	2,4	2,5	2,6	2,6
Avkastning sysselsatt kapital	9	2,4	2,2	2,5	2,7	3,0
Avkastning synligt eget kapital	10	3,4	2,7	3,2	2,2	3,3
Avkastning totalt kapital	11	2,3	2,1	2,4	2,6	2,9
<i>Riskbedömning</i>						
Rörelsemarginal	12	24,4	24,4	26,3	27,9	30,2
Vinstmarginal	13	16,9	14,7	15,8	16,9	17,4
Omsättning hyresgäster	14	9,6	10,3	9,3	8,9	9,5
Uthyrningsgrad bostäder	15	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9
Uthyrningsgrad lokaler	16	73,4	89,7	88,0	88,0	88,5
Hysesförluster	17	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1
Räntetäckningsgrad	18	5,0	3,9	3,8	3,6	3,1
<i>Kapital och finansiering</i>						
Synlig soliditet	19	41,1	41,2	43,0	44,7	46,6
Justerad soliditet	20	61,8	61,2	61,9	62,3	62,5
Skuldsättningsgrad	21	1,3	1,3	1,2	1,1	1,0
Skuldränta	22	0,8	0,9	1,2	1,4	2,0
Bruttoinvesteringar, mnkr		1 480	2 193	1 949	1 682	2 109
Kassaflöde, mnkr	23	1 006	858	757	737	649
Självfinansieringsgrad	24	0,6	0,4	0,4	0,4	0,3
<i>Förvaltning</i>						
Medelhyra bostäder, kr/kvm	25	1 341	1 305	1 246	1 232	1 203
Driftkostnad kr/kvm	26	685	661	627	601	572
Markavgift och fastighetsskatt kr/kvm	27	45	40	40	38	37
Central adm. och försäljningskostnad kr/kvm	28	45	59	60	57	54
Driftnetto kr/kvm	29	645	591	590	577	563
<i>Personal</i>						
Medelantalet årsanställda		361	363	345	307	306
Löner och ersättningar personal, mnkr		205,4	196,4	167,3	159,1	150,1

**DEFINITIONER**

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <p>1 Redovisat eget kapital enligt koncern-balansräkning. I eget kapital ingår kapitaldelen av obeskattade reserver.</p> <p>2 Eget kapital plus övervärde i fastigheter (enligt extern värdering) minus uppskjuten skatt 21,4%.</p> <p>3 Balansomslutning minus icke räntebärande skulder (inkl uppskjuten skatt).</p> <p>4 Genomsnittlig balansomslutning.</p> <p>5 I fastigheternas bokförda värde ingår färdigställda byggnader, mark och markanläggningar.</p> <p>6 Taxeringsvärdet avser mark och byggnad.</p> <p>7 Resultat före avskrivning i procent av bokfört värde färdigställda fastigheter.</p> <p>8 Resultat före avskrivning i procent av marknadsvärde färdigställda fastigheter.</p> <p>9 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.</p> | <p>10 Resultat efter skatt inkl 78,6% av boksluts-dispositioner i procent av genomsnittligt eget kapital.</p> <p>11 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.</p> <p>12 Resultat efter avskrivningar i procent av nettoomsättning.</p> <p>13 Resultat efter finansnetto i procent av nettoomsättning.</p> <p>14 Omsättning hyresgäster inkl gemensamma byteskän i Sthlms stad.</p> <p>15 Uthyrd area bostäder i procent av bostadslägenhetarean.</p> <p>16 Uthyrd area lokaler i procent av lokalarea.</p> <p>17 Hysesförluster bostäder och lokaler i procent av totala hyresintäkter.</p> <p>18 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.</p> <p>19 Eget kapital i procent av balansomslutningen.</p> | <p>20 Redovisat eget kapital och övervärde med avdrag för uppskjuten skatt 21,4% i procent av balansomslutning inkl övervärde.</p> <p>21 Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.</p> <p>22 Räntekostnader i procent av genomsnittliga räntebärande skulder.</p> <p>23 Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar.</p> <p>24 Kassaflöde före investeringar dividerat med investeringar.</p> <p>25 Totalhyra inkl permanenta tillägg per 01-01 respektive år.</p> <p>26 Driftkostnader delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> <p>27 Markavgifter och fastighetsskatt delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> <p>28 Centrala administrations- och försäljningskostnader delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> <p>29 Driftnetto delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> |
|--|---|--|



# Stockholmshem

**AB STOCKHOLMSHEM**

Box 9003 | Hornsgatan 128, 123 45 Stockholm | Tel 08-508 39 000 | Org. nr 556035-9555  
epost@stockholmshem.se | stockholmshem.se

En del av Stockholms stad