

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Stockholmshem avger härmed redovisning för bolagets verksamhet 2006 – bolagets 69:e verksamhetsår.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FOTO: JANIS LUKAS

## 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 bostadsföretag.

## 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 hyresgästrelationer främjas. Stockholmshem är moderbolag i koncernen i vilken ingår de helägda dotterbolagen, Bostads AB Hammarby gård som uppför hyresbostäder i Hammarby Sjöstad, Västertorp Energi AB, som driver rörelse bestående av produktion och distribution av fjärrvärme samt AB Stockholmshem Fastighetsnät som investerar i fibernät i AB Stockholmshems fastigheter för att bidra till en ökad service för hyresgästerna vad gäller bredbandstjänster.

Enligt givna ägardirektiv har bolaget haft i uppgift att nyproducera minst 2 000 bostadslägenheter under perioden 2003-2006. Höstens kommunalval gav en ny politisk borgerlig majoritet i kommunfullmäktige och den nya majoriteten fastställde de nya inriktningsmålen för verksamheten till:

- staden ska vara en attraktiv plats för boende, företag och besök
- valfriheten ska öka

- skola för kunskap
- högre kvalitet i omsorgen
- en trygg och snygg stad
- ekonomisk hushållning och sänkt skatt.

Utöver dessa generella mål ska AB Stockholmshem även under perioden 2007-2009:

- bidra till program för nyproduktion av 15 000 nya bostäder
- bereda möjligheter för de boende att om-bilda sina lägenheter till bostadsrätt
- aktivt bidra till ytterstadsförnyelsen
- fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service
- bistå Stiftelsen Hotellhem i dess verksamhet
- rationalisera och effektivisera verksamheten
- uppnå ett resultat efter finansnetto om 152 mnkr 2007.

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 182 (188) mnkr och balansomslutningen till 11 407 (10 354) mnkr. Då dotterbolagens påverkan på den totala verksamheten är marginell så sker huvuddelen av redogörelsen som redovisning av koncernens verksamhet. Vid väsentliga skillnader mellan koncern och moderbolag görs en särskild notering. Jämförelsesiffrorna inom parentes avser år 2005.

## Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 524 (527) fastigheter. Den uthyrmningsbara arean uppgick till cirka 2 364 000 (2 334 000) kvadratmeter inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter uppgick till 31 221 (30 850).

## Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och inventarier ökade till 1 194 (944) mnkr, varav 662 (489) avsåg nybyggnad, 430 (372) ombyggnad och 101 (78) mnkr avsåg förvärv. Under året avyttrades fastigheter för 41 (81) mnkr. Investeringar i andra anläggningstillgångar uppgick till 1 (5) mnkr.

Under året färdigställdes 370 (101) nya bostadslägenheter i bland annat Rågsved, Skärholmen, Sätra och Södermalm.

Ombyggnad av 30-40-talsbeståndet, de så kallade smalhusen, fortsatte. Även upprustning av 50-talshus genomfördes, vilket huvudsakligen omfattar stambyte, kök- och badrumsrenovering. Totalt skedde ombyggnad och upprustning av 980 (739) lägenheter under 2006.

## Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 9 721 (9 445) 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 29 014 (26 571) mnkr.

Vid avkastningsvärderingen gjordes en bedömning av återvinningsvärdet. Som en följd av detta gjordes 2005 en justering av de aktuella bokförda värdena, vilket netto påverkade resultatet med en kostnad om 36 mnkr, som redovisades bland av- och nedskrivningar. För 2006 förelåg inte något behov av justering av de bokförda värdena.

## Försäljningar

Från och med den 1 april 2002 ska Länsstyrelsen godkänna de försäljningar av bostadsfastigheter som allmännyttiga bolag gör (Allbolagen). Under 2002 tecknades avtal om försäljning av en bostadsfastighet för totalt 230 mnkr med en realisationsvinst om 195 mnkr. Denna försäljning är fortfarande föremål för juridisk prövning. Ärendet tillståndsprövades hos Länsstyrelsen, Boverket, Länsrätten, Kammarrätten och kan i skrivande stund överklagas till Regeringsrätten. Av försiktighetsskäl redovisades inte denna försäljning i räkenskaperna.

## Marknad

Den svenska modellen för fastställande av hyror och allmännyttans roll inom bostadsmarknaden har kraftigt ifrågasatts och är också föremål för prövning inom EU mot bakgrund av gällande statsstödsregler. Ett arbete pågår nu mellan hyresmarknadens parter och regeringen i syfte att reformera de svenska reglerna både vad gäller lagstiftning och själva förhandlings-systemet, så att en prövning blir överflödigt. Avsikten är att uppnå en tillräckligt fri konkurrenssituation för den privata sektorn utan att därför släppa hyresbildningen helt fri.

Nyproduktionen möts av ett stort intresse, även om efterfrågan skiljer sig åt i olika delar av staden. I ytterstaden räckte det med som lägst några månader i bostadskön för att få en lägenhet, medan det i innerstaden krävdes upp emot tio-femton år. Detta trots en relativt stor hyresdifferentiering. Det kan konstateras att hyresspridningen i nyproduktionen från ca 1 100 kr per kvm till 1 600 kr per kvm och år skulle behöva vara än större för att motsvara de boendes uppfattning av lägrets betydelse.

Under eftersommaren 2005 gick Hyresgästföreningen ut från centralt håll och krävde generella hyressänkningar för 2006 över hela landet. Trots detta lyckades Stockholmshem träffa en lokal uppgörelse om oförändrad hyra för 2006 men med en rabatt på 10 procent av mars månads hyra. Inflyttningshyrorna efter upprustning av våra smalhusområden höjdes däremot med 7,5 procent i innerstaden och 5 procent i inre ytterstaden. En viktig princip som innebär att tankarna om viss omfördelning av hyror fortgick.

Lokalinnehavet i Stockholmshems bestånd utgörs främst av mindre lokaler i anslutning till bostadsområdena. Vakansgraden för företagets lokaler minskade något under 2006 till 4,1 (4,8) procent. Det är främst kontor och hantverkslokaler i mindre attraktiva lägen som är outhyrda.

## Resultat

Resultatet efter finansnetto uppgick till 183 (188) mnkr. I resultatet ingår realisationsvinster i samband med försäljning av anläggningstillgångar med 34 (6) mnkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 128 (131) mnkr.

## Fastighetsrörelsens resultat och omsättning

Omsättningen uppgick till 1 910 (1 904) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på den färdigställda nyproduktionen av bostäder och ökade hyror i samband med ombyggnader.

Driftnettet uppgick till 674 (691) mnkr. Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar ökade till 1 236 (1 213) mnkr främst till följd av högre underhållskostnader. Direktavkastningen mätt som driftnetto före centrala administrations- och försäljningskostnader samt exklusive avskrivningar i procent av bokfört

värde för färdigställda fastigheter, uppgick till 6,9 (7,3) procent.

## Finansrörelsen

Finansnettot försämrades under året och uppgick till -202 (-189) mnkr. Räntekostnaderna ökade med 9 mnkr under året. Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntebindningstiden 1,0 (1,2) år.

De statliga räntesubventionerna uppgick till 11 (13) mnkr. Räntebidragen motsvarade 5 (7) kronor per kvadratmeter bostadsarea eller 0,6 (0,7) procent av moderbolagets nettoomsättning.

## Finansiell ställning

Koncernens eget kapital uppgick vid årsskiftet till 3 378 (3 253) mnkr. Soliditeten uppgick till 29,8 (31,7) procent. Inberäknat övervärden i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 55,6 (56,5) procent.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 7 199 (6 290) mnkr. Vid årsskiftet var den vägda medelräntan i låneportföljen 3,3 (3,1) procent.

Bolaget finansierar sig kortfristigt via sitt koncernkonto i Stockholms stads internbank där limiten uppgick till 3 400 mnkr.

## Personal

Medelantalet anställda uppgick under året till 333 (336), varav 240 (249) män och 93 (87) kvinnor. 10 (10) personer ingick i Störningsjouren som är en gemensam verksamhet för Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Järfällabygdens Hus. Dotterbolagen hade ingen anställd personal utan köpte erforderliga tjänster från moderbolaget.

## Miljö

Sedan april 1999 är Stockholmshem miljöcertifierat enligt ISO 14001. I och med miljöcertifieringen har Stockholmshem åtagit sig att ständigt förbättra sitt miljöarbete.

Under 2005 skedde en uppgradering till ISO 14001:2004 vilket innebär en skärpning i vissa delar av standarden. I slutet av 2006 omcertifierades miljöledningssystemet, vilket sker vart tredje år.

Enligt stadens ägardirektiv ska Stockholmshem följa Stockholms miljöprogram. Bolaget har grupperat sina miljömål inom sex områ-

den, som följer stadens programpunkter:

1. Sund inomhusmiljö.
2. Hållbar energianvändning.
3. Miljöeffektiv avfallshantering.
4. Sunda produkter och metoder.
5. Miljöeffektiva transporter.
6. Vatten och avlopp.

## Utsikter för 2007

En av de största framtidsfrågorna för Stockholmshem är ägardirektivet att nyproducera bostadslägenheter. Nyproduktionen ska resultera i rimliga boendekostnader och ge acceptabel avkastning. Den årliga nyproduktionsvolymen bedöms vara i storleksordning 350 lägenheter.

Stockholmshem fortsätter med smalhusombyggnader och renovering av 50-talsbeståndet. De budgeterade underhållskostnaderna för 2007 uppgår till 345 mnkr.

För 2007 planeras att intensifiera och förstärka förvaltningsarbetet i utvalda områden i syfte att ytterligare öka trivsel och trygghet.

Ägarens direktiv om möjlighet för hyresgästerna att friköpa sina bostäder torde medföra försäljningar av fastigheter under senare delen av 2007.

Hyresförhandlingarna vad avser bostäder för 2007 medförde en hyreshöjning med i genomsnitt 1,8 procent från och med den 1 april 2007.

Bedömda kostnadsökningar avser främst värme och el. En hög nyproduktion i kombination med en höjd räntenivå medför ökande finansiella kostnader, vilket gör att resultatet efter finansiella intäkter och kostnader (exklusive eventuella reavinsterna och nedskrivningar) prognostiseras att uppgå till 152 mnkr för 2007.

# RESULTATRÄKNINGAR

Miljoner kronor	Not	Koncernen		Moderbolag	
		2006	2005	2006	2005
Hysesintäkter		1 883	1 877	1 883	1 878
Övriga förvaltningsintäkter		27	27	27	26
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>1</b>	<b>1 910</b>	<b>1 904</b>	<b>1 910</b>	<b>1 904</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Drift	2	-777	-803	-777	-803
Underhåll	3	-367	-320	-367	-320
Markavgifter	-4	-4	-4	-4	-4
Fastighetskatt		-88	-86	-88	-86
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-1 236</b>	<b>-1 213</b>	<b>-1 236</b>	<b>-1 213</b>
<b>DRIFTNETTO</b>		<b>674</b>	<b>691</b>	<b>674</b>	<b>691</b>
Av- och nedskrivningar	4	-215	-240	-215	-240
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>459</b>	<b>451</b>	<b>459</b>	<b>451</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-75	-80	-75	-80
Försäljning av fastigheter och andra engångsposter	6	1	6	1	6
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>7</b>	<b>385</b>	<b>377</b>	<b>385</b>	<b>377</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1	3	0	3
Räntebidrag		11	13	11	13
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-214	-205	-214	-205
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>183</b>	<b>188</b>	<b>182</b>	<b>188</b>
Bokslutsdispositioner	10			77	7
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>183</b>	<b>188</b>	<b>259</b>	<b>195</b>
Skatt på årets resultat	11	-55	-57	-77	-59
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>128</b>	<b>131</b>	<b>182</b>	<b>136</b>

## KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGARNA

**Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter**

Stockholmshem träffade en lokal uppgörelse med Hyresgästföreningen om oförändrad hyresnivå för 2006 men med en engångsrabatt på 10 procent av mars månads hyra. Inflyttningshyrorna efter upprustning av våra smalhusområden höjdes däremot med 7,5 procent i innerstaden och 5 procent i inre ytterstaden. Genomsnittshyran för bolagets fastigheter uppgick den 1 januari 2007 till 858 (852) kronor per kvadratmeter.

Bostadshysesintäkterna uppgick till 1 661 (1 654) mnkr. Förändringen (7 mnkr) består av tillkommande hyror för färdigställd nyproduktion och ombyggnation med cirka 21 mnkr samt en given engångsrabatt till bostadshyresgästerna som minskade hyresintäkterna med 14 mnkr.

Lokalhyrorna, som uppgick till totalt 180 (181) mnkr, en minskning med netto 1 mnkr beroende på tomställning vid ombyggnation.

Mnkr	2006	Andel %	2005
Hyror bostäder	1 661	87	1 654
Hyror lokaler	180	9	181
Övriga hyror	42	2	42
Hysesintäkter	1 883	98	1 877
Övriga rörelseintäkter	27	2	27
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 910</b>	<b>100</b>	<b>1 904</b>

**Fastighetskostnader**

Fastighetskostnaderna ökade med 23 mnkr främst till följd av högre kostnader för underhållsåtgärder. Kostnaderna uppgick till totalt 1 236 (1 213) mnkr.

**Driftkostnader**

Driftkostnaderna uppgick till 777 (803) mnkr. Kostnaderna för uppvärmning motsvarade 40 procent av de totala driftkostnaderna. På grund av den osedvanligt varma hösten 2006 minskade uppvärmningskostnaderna med 6 mnkr trots höjda fjärrvärmesaxor. De taxebundna kostnaderna minskade med 19 mnkr som en följd av en engångsäterbetalning från Stockholm Vatten med 18 mnkr samt att taxorna för vatten sänktes med 10 procent, vilket motsvarar cirka 5 mnkr i lägre kostnader. Kostnaderna för el ökade med drygt 10 procent vilket motsvarar cirka 6 mnkr i högre kostnader.

Mnkr	2006	Andel %	2005
Fastighetsskötsel och reparationer	140	18	142
Städning	43	5	43
Parkskötsel	52	7	48
Taxebundna kostnader	133	17	152
Uppvärmning	309	40	315
Teknisk och administrativ förvaltning	77	10	75
Övriga kostnader	23	3	28
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>777</b>	<b>100</b>	<b>803</b>

**Underhåll**

Underhållskostnaderna uppgick till totalt 367 (320) mnkr, varav 341 (293) mnkr fastighetsunderhåll och 26 (27) mnkr parkunderhåll. Fortsatta satsningar gjordes på ombyggnad av smalhus, det vill säga genomgripande upprustning och renovering av 30- och 40-talsbebyggelsen. Under 2006 färdigställdes 350 lägenheter. 630 lägenheter i 50-talsbeståndet, där stam- och badrumsrenoveringar genomfördes, ingår i underhållskostnaderna.

Den genomsnittliga drift- och underhållskostnaden, räknat per kvadratmeter förvaltd vägdd bostads- och lokalarea under året, uppgick till 517 (509) kronor.

Kr/kvm	2006	2005
Värme	140	143
Övrig driftkostnad	211	221
Underhåll	166	145
<b>Summa</b>	<b>517</b>	<b>509</b>

Räknat på vägdd bostads- och lokalyta

**Markavgifter**

Kostnaden för tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 4 (4) mnkr.

**Fastighetsskatt**

Årets kostnad för fastighetsskatt uppgick till 88 (86) mnkr. Den huvudsakliga orsaken till de högre kostnaderna berodde på den under året färdigställda nyproduktionen.

**Driftnetto**

Driftnettot uppgick till 674 (691) mnkr, vilket motsvarade 304 (313) kronor per kvadratmeter vägdd bostads- och lokalyta. Direktavkastningen, mätt som driftnettot exklusive centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av bokfört värde, uppgick till 6,9 (7,3) procent.

**Av- och nedskrivningar**

Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade livslängder och uppgick till 217 (206) mnkr. Vidare gjordes nedskrivningar med 0 (36) mnkr.

**Centrala administrations- och försäljningskostnader**

Centrala administrations- och försäljningskostnader uppgick till 75 (80) mnkr, vilket motsvarar 34 (36) kr per kvadratmeter vägdd bostads- och lokalyta. Av kostnaderna utgjorde 29 (33) mnkr personalkostnader för VD och VD:s stab samt för personal-, IT- och ekonomiavdelningarna. Resterande kostnader avsåg centrala förvaltningskostnader, central marknadsföring, gemensamma datakostnader, avskrivning på inventarier samt centrala kontorskostnader och köpta tjänster.

**Resultat vid försäljning av fastigheter och andra engångsposter**

Resultatet hänförligt till realisationsvinster i samband med fastighetsförsäljningar uppgick till 34 (6) mnkr. Försäljningarna 2006 avsåg mark i Gröndal samt Bromma.

Under 2007 kommer bolagets skuld för pensionsåtaganden överföras till Stockholms stads livförsäkringsbolag. På grund av ändrade försäkringstekniska beräkningsgrunder reserverades, utöver sedvanlig pensionsberäkning, ytterligare 33 mnkr i pensionskostnader. Beloppet är av engångskaraktär.

**Räntekostnader**

Räntekostnaderna ökade med 9 mnkr från 205 mnkr 2005 till 214 mnkr 2006. Snitträntan i portföljen ökade med 0,2 procentenheter under året och var vid årets utgång 3,3 (3,1) procent. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 1,0 (1,2) år.

**Skatter**

Avskrivningar på byggnader och anläggningar görs med skattemässigt maximala belopp. Bolaget har inga skattemässiga underskottsavdrag att utnyttja i inkomstdeklarationen. Åtgärder som kan användas att minska skatteinbelastningen framöver är endast sedvanliga avsättningar till periodiseringsfond samt traditionella överavskrivningar på maskiner och inventarier.

## BALANSRÄKNINGAR

	Miljoner kronor	Not	Koncernen		Moderbolag	
			2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>						
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>						
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>						
Förvaltningsfastigheter byggnader	12,15		7 087	6 923	7 087	6 923
Förvaltningsfastigheter mark	13,15		2 343	2 248	2 343	2 248
Förvaltningsfastigheter markanläggningar	14		291	274	291	274
Inventarier	16		6	8	6	8
Pågående ny- och ombyggnader	17		1 419	721	1 169	602
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>			<b>11 146</b>	<b>10 174</b>	<b>10 896</b>	<b>10 055</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>						
Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav	18		4	3	31	19
Andra långfristiga fordringar	19		8	9	115	108
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>			<b>12</b>	<b>12</b>	<b>146</b>	<b>127</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			<b>11 158</b>	<b>10 186</b>	<b>11 042</b>	<b>10 182</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>						
<b>Varulager</b>						
<b>Kortfristiga fordringar</b>						
Hyses- och kundfordringar			8	4	8	4
Fordringar hos koncernföretag	20		11	10	211	104
Övriga fordringar			10	2	10	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21		10	9	10	8
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>			<b>39</b>	<b>25</b>	<b>239</b>	<b>118</b>
<b>Kassa och bank</b>	<b>22</b>		<b>113</b>	<b>40</b>	<b>113</b>	<b>40</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			<b>165</b>	<b>79</b>	<b>365</b>	<b>172</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			<b>11 323</b>	<b>10 265</b>	<b>11 407</b>	<b>10 354</b>

## KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGARNA

**Materiella anläggningstillgångar**

Under året investerades 1 194 (944) mnkr i anläggningstillgångar. Fastigheter med bokförda värden om 6 (75) mnkr såldes. Avskrivningar enligt plan gjordes med 217 (208) mnkr varav 2 (2) redovisas som centrala administrationskostnader. Netto ökade de materiella anläggningstillgångarna med 972 (622) mnkr.

Av årets investeringar avsåg 662 (489) mnkr nyproduktion, 430 (372) mnkr ombyggnadsåtgärder och 1 (5) mnkr inventarier. Därutöver förvärvades fastigheter för 101 (78) mnkr.

**Finansiella anläggningstillgångar**

I moderbolaget uppgick den uppskjutna skattefordran till 106 (99) mnkr. Skattefordran avsåg nettot av skattepliktiga och avdragsgilla temporära skillnader, som huvudsakligen avsåg upp- och nedskrivningar av fastigheter, samt uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförsäljningar.

**Eget kapital**

Det egna kapitalet uppgick till 3 378 (3 253) mnkr vilket var en ökning med 125 (127) mnkr.

Förändringen bestod av årets resultat om 128 (131) mnkr minskat med utdelning om 3 (4) mnkr samt förändring av kapitalandelsfond 0 (1) mnkr. Soliditeten uppgick till 29,8 (31,7) procent.

**Långfristiga skulder**

Stockholms shems finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finansiella policy. I Stockholms shems egen finanspolicy, fastställd av bolagets styrelse, regleras i detalj hur risker, ansvarsfördelning och mandat fördelas

## BALANSRÄKNINGAR

Miljoner kronor	Not	Koncernen		Moderbolag	
		2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>BUNDET EGET KAPITAL</b>					
Aktiekapital		882	882	882	882
Reservfond				190	190
Bundna reserver		618	673		
Kapitalandelsfond		3	3		
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 503</b>	<b>1 558</b>	<b>1 072</b>	<b>1 072</b>
<b>FRITT EGET KAPITAL</b>					
Balanserad vinst		1 747	1 564	1 693	1 559
Årets resultat		128	131	182	136
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 875</b>	<b>1 695</b>	<b>1 875</b>	<b>1 695</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	23	<b>3 378</b>	<b>3 253</b>	<b>2 947</b>	<b>2 767</b>
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>	24			<b>594</b>	<b>671</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>	25	<b>252</b>	<b>248</b>	<b>186</b>	<b>152</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>					
Fastighetslån från kreditinstitut		17	17	17	17
Fastighetslån från Stockholms stad		3 150	3 800	3 150	3 800
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>	26,27,28	<b>3 167</b>	<b>3 817</b>	<b>3 167</b>	<b>3 817</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>					
Leverantörsskulder		285	242	267	235
Skulder till koncernföretag	29	3 825	2 308	3 837	2 324
Skatteskulder		29	21	28	21
Övriga skulder	30	36	36	35	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	351	340	346	333
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>4 526</b>	<b>2 947</b>	<b>4 513</b>	<b>2 947</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 323</b>	<b>10 265</b>	<b>11 407</b>	<b>10 354</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>					
Ställda säkerheter	27	-	-	-	-
Ansvarsförbindelser	28	6	6	6	6

såväl inom bolaget som gentemot Stockholms stad. Alla externa finansiella affärer sker genom stadens internbank.

Totalt uppgick låneportföljen till 6 986 (6 117) mnkr inklusive kortfristig fastighetsupp-låning, således en ökning med 869 mnkr. Upp-låning skedde från stadens internbank förutom 17 (17) mnkr som finansierats av externa lån-givare sedan tidigare.

Vid årsskiftet uppgick räntebindningstiden till 1,0 (1,2) år. Ränterisken uttrycks som en målduration (vägd återstående räntebindnings-

tid) med en tillåten avvikelse. För 2006 var den-na målduration fastställd till 1,25 år, +/- 0,4 år.

Räntejustering av lån inklusive ränteswap-par för respektive år fördelar sig enligt följande:

År	Mnkr	Andel %	Volymviktad snittränta, %
2007	4 219	60	3,20
2008	817	12	2,97
2009	1 300	19	3,51
2010	650	9	3,98
<b>Summa</b>	<b>6 986</b>	<b>100</b>	<b>3,30</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

	Miljoner kronor	Not	Koncernen		Moderbolaget	
			2006	2005	2006	2005
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>						
Resultat efter finansiella poster			183	188	183	188
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		32	223	242	214	236
Betald skatt		33	-77	-13	-77	-13
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL</b>						
			<b>329</b>	<b>417</b>	<b>320</b>	<b>411</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL</b>						
Ökning -, minskning + av koncernkonto			-	109	-	109
Ökning -, minskning + av kortfristiga fordringar			-14	7	-120	-88
Minskning -, ökning + av kortfristiga skulder			63	35	51	35
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>						
			<b>378</b>	<b>568</b>	<b>251</b>	<b>467</b>
<b>INVESTERINGAR</b>						
Maskiner och inventarier			-1	-5	-1	-4
Pågående nyanläggningar			-921	-586	-794	-467
Markanläggningar			-30	-16	-30	-16
Mark			-101	-51	-101	-51
Byggnader			-141	-286	-141	-286
Erhållen likvid vid fsg av anläggningstillgångar			41	81	41	81
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>						
			<b>-1 153</b>	<b>-863</b>	<b>-1 026</b>	<b>-743</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>						
Minskning -, ökning + av kortfristiga skulder			-	1 950	-	1 950
Ökning -, minskning + av långfristiga fordringar			-11	-1	-11	-20
Minskning -, ökning + av långfristiga skulder			-650	-1 658	-650	-1 658
Ökning -, minskning + av koncernkonto			1 512	-	1 512	-
Lämnade utdelningar			-3	-3	-3	-3
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>						
			<b>848</b>	<b>288</b>	<b>848</b>	<b>269</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>						
Likvida medel vid årets början			40	47	40	47
Likvida medel vid årets slut			113	40	113	40

## KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

### Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 329 (417) mnkr, vilket var 88 mnkr lägre än föregående år. Orsaken var huvudsakligen ökad betald skatt.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapitalet minskade med 102 mnkr vilket huvudsakligen berodde på att koncernkontot flyttats till finansieringsverksamheten. Sammantaget för-

sämrades kassaflödet från den löpande verksamheten med 190 mnkr till 378 (568) mnkr.

### Investeringar

Kassaflödet uppgick till -1 153 (-863) mnkr. Investeringar i anläggningstillgångar uppgick till totalt 1 194 (944) mnkr varav 921 (586) mnkr avsåg pågående arbeten och 101 (78) mnkr avsåg nyförvärv av fastigheter. Likviderna hänförliga till försäljning av anläggningstillgångar minskade med 41 mnkr.

### Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 848 (288) mnkr. Kassaflödet ökade jämfört med föregående år med 560 mnkr och berodde huvudsakligen på ökad upplåning från staden samt att koncernkontot flyttats från den löpande verksamheten till finansieringsverksamheten.

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas enligt årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer nr 1-2, 4-5, 7, 9, 11-13, 16-17, 20-21 och 24, och i övrigt tillämpas Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade redovisningsprinciper är oförändrade jämfört mot föregående år om ej annat anges nedan. Redovisnings- och värderingsprinciper avser såväl koncernen som moderbolaget. Stockholmskem använder den funktionsindelade resultaträkningen. Jämförelsetalen i femårsöversikten följer dessa principer för klassificering och uppställningsform.

### 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 stad, org nr 212000-0142.

Aktiebolaget Stockholmskem är moderföretag i koncernen där Västertorp Energi AB, org nr 556052-2160, Bostads AB Hammarbygård, org nr 556664-4745 och AB Stockholmskem Fastighetsnät, org nr 556715-5394 ingår, alla med säte i Stockholm och alla helägda dotterbolag. Under 2006 fusionerades dotterbolaget Bostads AB Kajplats Hammarby, org nr 556633-0600, med Bostads AB Hammarbygård.

### Intresseföretag

Aktieinnehavet i BODAB, Bostadsföretagens i Storstockholms driftaktiebolag, org nr 556308-6627, med säte i Stockholm, motsvarar 50 procent av rösterna och redovisas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden.

### Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges.

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen följer Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00 och omfattar de bolag där Stockholmskem förfogar över 50 procent eller mer av röstetalet. Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader och bokslutsdispositioner ingår i koncernens skattekostnad. Den uppskjutna skatteskulden avseende obeskattade reserver redovisas som avsättning, medan resterande del tillförs koncernens bundna eget kapital. Uppskjuten skatt i obeskattade reserver beräknas till 28 procent.

### Intäkter

Intäkter redovisas i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 11. Hyresintäkter avseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkt. I rörelsens förvaltningsintäkter ingår vidaredebiterade kostnader för bland annat fastighetsskatt och media.

### Försäljning av fastigheter

Bolaget redovisar fastighetsförsäljningar i inkomstdeklarationen i samband med kontraktstecknande med avtalspart. Från och med den 1 april 2002 ska Länsstyrelsen och, vid överklagande av Länsstyrelsens beslut, Boverket godkänna försäljningar av bostadsfastigheter som görs av allmännyttiga bostadsföretag. Med anledning av detta redovisas inte några fastighetsförsäljningar i bokföringen förrän beslut erhållits vid slutlig prövning.

### Derivatinstrument

Avtal om swappar ingås i syfte att uppnå önskad duration i låneportföljen. Marknadsvärdet för swappavtalen uppgick till 6 (-11) mnkr. Intäkter och kostnader netto redovisas under räntekostnader.

### Inkomstskatter

Inkomstskatter redovisas i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 9. Med inkomstskatter avses samtliga skatter som baseras på företagets resultat. Skattepliktigt resultat är det över- eller underskott för en period som skall ligga till grund för beräkning av periodens aktuella skatt enligt gällande lagstiftning. Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell och uppskjuten skatt.

Skattemässigt värde för en tillgång eller en skuld är det värde som tillgången eller skulden har för skatteändamål. Skillnaden mellan detta värde och bokfört värde är en så kallad temporär skillnad. Uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordran är skatt som hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader och som medför eller reducerar skatt i framtiden.

En uppskjuten skattefordran redovisas endast i den utsträckning det är sannolikt att den skattemässiga fordran medför en reducerad skatt. Uppskjuten skatteskuld utgörs främst av skillnaden mellan fastigheters redovisade och skattemässiga värde.

### 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 byggnadsavdelningens personalkostnader aktiveras på aktuella investeringsprojekt. Ränteutgifter under byggtiden kostnadsförs.

### Varulager

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

### Fordringar

Fordringar upptas efter individuell värdering till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade ekonomiska livslängder.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50	år
Uppskrivning av byggnad	50	år
Byggnader, specialenheter	33,3	år
Markanläggningar anskaffade t o m 1993	50	år
Markanläggningar anskaffade fr o m 1994	20	år
Maskiner och inventarier	5	år
Byggnadsinventarier	5	år

Inventarier av mindre värde, understigande 20 000 kr, kostnadsförs.

### Nedskrivningar

Redovisningsrådets rekommendation RR 17 Nedskrivningar tillämpas. För att kontrollera om något nedskrivningsbehov finns för företagets fastigheter görs en intern värdering årligen, i samarbete med oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Utöver detta görs interna värderingar, löpande under året, där kontroll av fastigheternas återvinningsvärde genomförs.

Om fastighetens återvinningsvärde understiger det redovisade värdet görs en nedskrivning som belastar periodens resultat.

### Återföring av nedskrivningar

Återföring av tidigare verkställda nedskrivningar görs när återvinningsvärdet för en tidigare nedskrivna fastighet överstiger redovisat värde och den nedskrivning som tidigare gjorts ej längre bedöms som nödvändig.

### Avsättningar

Företagets pensionsskuld redovisas som avsättning. Huvuddelen av pensionsskulden är hänförlig till pensionsavtalet PA-KL som löpte fram till och med 1997. Sedan 1998 följs pensions- och försäkringsavtalet PFA Fastigo 98. Enligt PFA 98 utbetalas, till en individuell pensionsförvaltare, en pensionsersättning om 3,5 procent av lönesumman upp till 7,5 basbelopp och 1,1 procent på lönedelar därutöver årligen. Från och med den 1 januari 2006 ersattes PFA 98 med ett nytt pensionsavtal, KAP-KL, vilket innebär att från och med 2007 kommer den avgiftsbaserade avsättningen successivt öka till 4,5 procent av lönen upp till 30 basbelopp. Som en följd av den höjda avgiftsbaserade avsättningen kommer en successiv nivåsenkning att genomföras av den förmånsbestämda ålderspensionen från 62,5 till 55 procent under en 20-årsperiod.



# Noter

Då skillnaden mellan koncernen och moderbolaget är marginell redovisas, med undantag av not 5, 11, 17, 18, 19, 23 och 25, enbart uppgifter för moderbolaget.

## Not 1. Nettoomsättning

Mnkr	2006	2005
<b>Hyresintäkter</b>		
Bostäder	1 670	1 659
Lokaler	191	192
Garage- och bilplatser mm	44	45
<b>Avgår outhyrt</b>		
Bostäder	-9	-5
Lokaler	-11	-11
Garage- och bilplatser mm	-2	-2
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>1 883</b>	<b>1 878</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Serviceintäkter	6	7
Rörelsens sidointäkter	11	12
Övrigt	10	7
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>27</b>	<b>26</b>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 910</b>	<b>1 904</b>

Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från koncernföretag 0,4 %

Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från Stockholms stad 3,4 %

## Not 2. Driftkostnad

Mnkr	2006	2005
Fastighetsskötsel och reparationer	140	142
Städning	43	43
Parkskötsel	52	48
Taxebundna kostnader		
- Vatten	34	57
- Fastighetsel och gas	63	56
- Sophantering	36	39
Uppvärmning	309	315
Teknisk och administrativ förvaltning	77	75
Övriga driftkostnader	23	28
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>777</b>	<b>803</b>

Av driftkostnaderna motsvarar inköp från koncernföretag 5,0 %

Av driftkostnaderna motsvarar inköp från Stockholms stad 2,8 %

## Not 3. Underhållskostnad

Mnkr	2006	2005
Fastighetsunderhåll	341	293
Parkunderhåll	26	27
<b>Summa underhållskostnad</b>	<b>367</b>	<b>320</b>

## Not 4. Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar

Mnkr	2006	2005
Avskrivningar enligt plan		
Byggnader	194	186
Markanläggningar	18	16
Inventarier	5	4
<b>Summa avskrivningar enligt plan</b>	<b>217</b>	<b>206</b>
Nedskrivningar anläggningstillgångar	-	36
<b>Summa avskrivningar och nedskrivningar</b>	<b>217</b>	<b>242</b>
<b>Avskrivningar enligt plan per funktion</b>		
Fastighetskostnader	215	204
Central administration och försäljning, se not 5	2	2
<b>Summa avskrivningar enligt plan</b>	<b>217</b>	<b>206</b>

## Not 5. Centrala administrations- och försäljningskostnader

Mnkr	2006	2005
Personalkostnader	29	33
Avskrivningar inventarier	2	2
Övriga kostnader	36	41
Försäljningskostnader	8	4
<b>Summa centrala administrations- och försäljningskostnader</b>	<b>75</b>	<b>80</b>

## Not 5. (forts.)

	2006	2005
<b>Arvode och kostnadsersättning</b>		
Tkr		
<b>Moderbolaget</b>		
Revisionsuppdrag, Ernst&Young	438	426
Revisionsuppdrag, KPMG	-	41
Övriga uppdrag, Ernst&Young	28	70
Övriga uppdrag, KPMG	-	-23
<b>Summa arvode och kostnadsersättning</b>	<b>466</b>	<b>514</b>
<b>Koncernen</b>		
Revisionsuppdrag, Ernst&Young	536	426
Revisionsuppdrag, KPMG	-	41
Övriga uppdrag, Ernst&Young	28	70
Övriga uppdrag, KPMG	-	-23
<b>Summa arvode och kostnadsersättning</b>	<b>564</b>	<b>514</b>

## Not 6. Försäljning av fastigheter och andra engångsposter

Mnkr	2006	2005
Försäljningspris sålda fastigheter	40	81
Bokfört värde och kostnader sålda fastigheter	-6	-75
Summa resultat vid försäljning av fastigheter	34	6
Avsättning till pensioner av engångskaraktär vid byte av tryggandeform från balanspost till försäkring	-33	-
<b>Summa försäljning av fastigheter och andra engångsposter</b>	<b>1</b>	<b>6</b>

## Not 7. Personal

	2006	2005
<b>Medelantalet anställda</b>		
Antal anställda	333	336
- varav män	240	249
- varav kvinnor	93	87
Stockholmsshems dotterbolag har inga anställda utan köper erforderliga tjänster från moderbolaget.		
<b>Könsfördelning i företagsledningen, procent</b>	<b>Andel kvinnor</b>	<b>Andel kvinnor</b>
Styrelsen	43	43
Övriga ledande befattningshavare	20	20
<b>Sjukfrånvaro i % av sammanlagd ordinarie arbetstid</b>	<b>4,1</b>	<b>4,9</b>
- varav män	4,2	5,3
- varav kvinnor	3,7	3,7
- varav åldersgruppen 29 år eller yngre	0,1	0,1
- varav åldersgruppen 30-49 år	1,4	1,4
- varav åldersgruppen 50 år eller äldre	2,7	3,4
Del av sjukfrånvaro som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer i %.	1,2	2,8
Tkr	2006	2005
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	119 802	119 418
Sociala kostnader	63 279	58 935
- varav pensionskostnader	19 931	15 110
- varav pensionskostnader VD och vVD	216	641
I pensionskostnaderna ingår utbetalda pensioner till fd verkställande direktörer	1 804	1 396
<b>Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda</b>		
Styrelse, VD och vVD	1 652	2 394
Övriga anställda	118 150	117 024

### Styrelse

Då styrelsens ordförande var borgarråd utgick ingen personlig ersättning. Arvode för utfördt arbete fakturerades från Stockholms Stadshus och uppgick till 164 (121) tkr inklusive moms.

Till övriga styrelseledamöter utgick ett arvode om 305 (326) tkr.

### Verkställande direktörer

Till verkställande och vice verkställande direktörer utbetalades lön om totalt 1 347 (2 068) tkr. VD erhåller pension i enlighet med reglerna för PFA-Fastigo 98 samt en kompletterande avgiftsbaserad chefs pension som tillämpas för chefer inom Stockholms stad. Den kompletterande chefs pensionen är en tilläggspension till PFA som innebär att en avsättning motsvarande 15 % av lönen görs under 14 år. Avsättningen kan användas till temporär pension före 65 års ålder.

Då skillnaden mellan koncernen och moderbolaget är marginell redovisas, med undantag av not 5, 11, 17, 18, 19, 23 och 25, enbart uppgifter för moderbolaget.

## Not 7. (forts.)

Uppsägningstiden från bolagets sida av VD är 24 månader och från VD:s sida 6 månader. vVD frånträdde sin anställning 20060131 enligt regler för PFA-Fastigo 98 (Kap 5 Särskild Ålderspension före 65 år)

I övrigt gäller PFA-Fastigo 98 och från och med den 1 januari 2006 KAP-KL.

### 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

Mnkr	2006	2005
Ränteintäkter Stockholms stad	-	1
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-	2
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>-</b>	<b>3</b>

## Not 9. Räntekostnader och liknande resultatposter

Mnkr	2006	2005
Räntor fastighetslån kreditinstitut	1	9
Räntor fastighetslån Stockholms stad	194	160
Räntedel i årets pensionskostnader	8	6
Övriga räntekostnader	11	30
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>214</b>	<b>205</b>

## Not 10. Bokslutsdispositioner

Mnkr	2006	2005
Avsättning till periodiseringsfond	101	77
Upplösning periodiseringsfond	-178	-84
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-77</b>	<b>-7</b>

Enligt gällande skatteregler upplöstes periodiseringsfonden för taxeringsår 2001.

## Not 11. Skatt på årets resultat

Mnkr	2006	2005	2006	2005
<b>Aktuell skatt</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
Periodens skattekostnad	85	65	85	65
Skatt tidigare taxeringar	-	-6	0	-6
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-22	-3	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-8	1	-8	1
<b>Summa redovisad skattekostnad</b>	<b>55</b>	<b>57</b>	<b>77</b>	<b>59</b>

### Avstämning av effektiv skatt

Mnkr	2006	2005	2006	2005
	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
Resultat före skatt	183	188	259	195
Skatt enligt gällande skattesats, 28%	51	53	73	55
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	15	6	15	6
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-3	-2	-3	-2
Aktuell skatt tidigare perioder	-	-1	-	-1
Skatteeffekt avseende uppskjutna temporära skillnader	-8	1	-8	1
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>55</b>	<b>57</b>	<b>77</b>	<b>59</b>

### Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Mnkr	2006	2005	2006	2005
	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
<b>Byggnader och mark</b>				
Nedskrivna UER-poster	62	66	62	66
Uppskrivna fastigheter	-44	-45	-44	-45
Reavinst vid fastighetsförsäljningar vilka endast redovisats skattemässigt, se även skatt på årets resultat	51	51	51	51
Nedskrivning pågående projekt	28	27	28	27
<b>Uppskjuten skattefordran avseende byggnader och mark</b>	<b>97</b>	<b>99</b>	<b>97</b>	<b>99</b>
Övriga poster	9		9	
Periodiseringsfonder	-166	-188		
<b>Netto uppskjuten skattefordran +/- skatteskuld -</b>	<b>-60</b>	<b>-89</b>	<b>106</b>	<b>99</b>

## Not 12. Förvaltningsfastigheter byggnader

Mnkr	2006	2005
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	9 214	8 888
Nyanskaffningar/inköp under året	141	286
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	217	136
Försäljningar och uttrangeringar under året	-1	-96
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 571	9 214
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 441	-2 289
Årets avskrivningar enligt plan	-188	-180
Försäljningar och uttrangeringar under året	1	28
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 628	-2 441
Ingående ackumulerade uppskrivningar	288	288
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-57	-51
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-6	-6
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	225	231
Ingående nedskrivningar	-81	-81
Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-81	-81
<b>Utgående bokfört värde byggnader</b>	<b>7 087</b>	<b>6 923</b>

I ovanstående ingår projektfastigheter där nyproduktion pågår eller kommer att påbörjas inom en treårsperiod. Anskaffningsvärde 91 (91) Mnkr.

## Not 13. Förvaltningsfastigheter mark

Mnkr	2006	2005
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 277	2 233
Nyanskaffningar/inköp under året	101	51
Försäljningar och uttrangeringar under året	-6	-7
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 372	2 277
Ingående nedskrivningar	-29	-31
Årets återföring/nedskrivning	-	2
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-29	-29
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>2 343</b>	<b>2 248</b>

I ovanstående ingår projektfastigheter där nyproduktion pågår eller kommer att påbörjas inom en treårsperiod. Anskaffningsvärde 179 (110) Mnkr.

## Not 14. Förvaltningsfastigheter markanläggningar

Mnkr	2006	2005
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	342	315
Nyanskaffningar/inköp under året	30	16
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	5	11
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	377	342
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-68	-52
Årets avskrivningar enligt plan	-18	-16
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-86	-68
<b>Utgående bokfört värde markanläggningar</b>	<b>291</b>	<b>274</b>

## Not 15. Taxeringsvärden

Mnkr	2006	2005
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader, bostäder	8 604	8 478
Byggnader, lokaler	1 013	1 015
Mark, bostäder	7 098	7 064
Mark, lokaler	531	534
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>17 246</b>	<b>17 091</b>
Av taxeringsvärde mark utgör		
Ägd mark	7 372	7 354
Tomträttsmark	257	244
Bokförda värden fastigheter ej åsatta taxeringsvärden	133	136

## Noter

Då skillnaden mellan koncernen och moderbolaget är marginell redovisas, med undantag av not 5, 11, 17, 18, 19, 23 och 25, enbart uppgifter för moderbolaget.

### Not 16. Inventarier

Mnkr	2006	2005
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	60	61
Nyanskaffningar under året	1	4
Försäljningar och utrangeringar under året	-2	-5
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59	60
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-52	-53
Årets avskrivning enligt plan	-3	-4
Försäljningar och utrangeringar under året	2	5
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53	-52
<b>Utgående planenligt restvärde inventarier</b>	<b>6</b>	<b>8</b>

Leasing av bilar, kontorsmaskiner och personalens hemdatorer betraktas som operationell leasing. Årets utgifter för leasing 3,0 (2,9) mnkr redovisas som teknisk och administrativ förvaltning samt centrala administrationskostnader. Leasingavtalens resterande utgifter uppgår till 2,0 (3,3) mnkr.

### Not 17. Pågående ny- och ombyggnad

Mnkr	2006	2005
<b>Moderbolaget</b>		
Ingående anskaffningsvärde	668	352
Nyanskaffningar/inköp under året	791	466
Överfört till färdigställda fastigheter	-222	-147
Försäljningar och utrangeringar under året	-2	-3
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 235	668
Ingående nedskrivningar	-66	-28
Årets nedskrivning	-	-38
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-66	-66
<b>Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad</b>	<b>1 169</b>	<b>602</b>
<b>Koncernen</b>		
Ingående anskaffningsvärde	787	352
Nyanskaffningar/inköp under året	921	585
Överfört till färdigställda fastigheter	-222	-147
Försäljningar och utrangeringar under året	-2	-3
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 485	787
Ingående nedskrivningar	-66	-28
Årets nedskrivning	-	-38
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-66	-66
<b>Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad</b>	<b>1 419</b>	<b>721</b>

### Not 18. Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav

Tkr	Antal andelar	Andel %	Bokfört 2006	Bokfört 2005
<b>Moderbolaget</b>				
<b>Aktier i dotterbolag</b>				
Västertorp Energi AB, 556052-2160, Stockholm	100	100	100	100
BostadsAB Hammarbygård, 556664-4745, Stockholm	100	100	31 000	11 000
AB Stockholmshem Fastighetsnät, 556715-5394, Stockholm	100	100	100	-
Bostads AB Kajplats Hammarby, 556633-0600, Stockholm			-	8 000
<b>Andelar i intresseföretag</b>				
BODAB, Bostadsföretagens i Storstockholm driftaktiebolag, 556308-6627, Stockholm	500	50	50	50
<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>31 420</b>	<b>19 320</b>
<b>Koncernen</b>				
Kapitalandel intresseföretag ingående värde			2 686	2 508
Resultat under året			1 124	178
Andel i intresseföretag utgående värde			3 810	2 686
Andra långfristiga värdepappersinnehav enligt ovan			170	170
<b>Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav</b>			<b>3 980</b>	<b>2 856</b>

### Not 19. Andra långfristiga fordringar

Mnkr	2006	2005
<b>Moderbolaget</b>		
Reversfordringar	8	8
Reversfordringar personal	1	1
Uppskjuten skattefordran	106	99
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>115</b>	<b>108</b>
<b>Koncernen</b>		
Reversfordringar	7	8
Reversfordringar personal	1	1
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>8</b>	<b>9</b>

### Not 20. Fordringar hos koncernföretag

Mnkr	2006	2005
Fordran dotterbolag	200	94
Övriga koncernföretag	11	10
<b>Summa fordringar koncernföretag</b>	<b>211</b>	<b>104</b>

### Not 21. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mnkr	2006	2005
Övriga förutbetalda kostnader	4	5
Upplupet räntebidrag	1	1
Övriga upplupna intäkter	5	2
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>10</b>	<b>8</b>

### Not 22. Kassa och bank

Mnkr	2006	2005
Kassa och bank	14	40
Likvidkonto Internbanken	99	-
<b>Summa likvida medel</b>	<b>113</b>	<b>40</b>

### Not 23. Eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fria reserver
<b>Moderbolaget</b>			
Belopp vid föregående års utgång	882 000	190 000	1 695 089
Aktieutdelning			-2 671
Årets resultat			182 301
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>882 000</b>	<b>190 000</b>	<b>1 874 719</b>

Antalet aktier var 2006-12-31 17 640 000 st.

Koncernen	Aktiekapital	Bundna reserver	Kapitalandelsfond	Fria reserver
Belopp vid föregående års utgång	882 000	673 339	2 636	1 695 082
Aktieutdelning				-2 671
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital		-55 517	1 124	54 393
Årets resultat				127 891
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>882 000</b>	<b>617 822</b>	<b>3 760</b>	<b>1 874 695</b>

### Not 24. Obeskattade reserver

Mnkr	2006	2005
Periodiseringsfond tax 01	-	178
Periodiseringsfond tax 02	185	185
Periodiseringsfond tax 03	125	125
Periodiseringsfond tax 04	45	46
Periodiseringsfond tax 05	61	60
Periodiseringsfond tax 06	77	77
Periodiseringsfond tax 07	101	
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>594</b>	<b>671</b>

Då skillnaden mellan koncernen och moderbolaget är marginell redovisas, med undantag av not 5, 11, 17, 18, 19, 23 och 25, enbart uppgifter för moderbolaget.

### Not 25. Avsättningar

Mnkr	2006	2005
Moderbolaget		
Avsättningar för pensioner	160	152
Övriga pensionsavsättningar av engångskaraktär	26	
<b>Summa avsättningar</b>	<b>186</b>	<b>152</b>
Stockholms stad tecknar borgen för pensionsskulden.		
<b>Koncernen</b>		
Avsättningar för pensioner	160	152
Övriga pensionsavsättningar av engångskaraktär	26	
Avsättningar för uppskjuten skatt (se not 11)	60	90
Uppskjuten skatteskuld hänförlig förvärv dotterbolag	6	6
<b>Summa avsättningar</b>	<b>252</b>	<b>248</b>

### Not 26. Långfristiga skulder

Mnkr	2006	2005
Fastighetslån från kreditinstitut < 5 år	17	17
<b>Summa fastighetslån från kreditinstitut</b>	<b>17</b>	<b>17</b>
Fastighetslån från Stockholms stad < 5 år	3 150	3 800
<b>Summa fastighetslån från Stockholms stad</b>	<b>3 150</b>	<b>3 800</b>
<b>Totalt långfristiga skulder</b>	<b>3 167</b>	<b>3 817</b>

### Not 27. Ställda säkerheter

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

### Not 28. Ansvarsförbindelser

Mnkr	2006	2005
Ansvarsbelopp Fastigo	2	2
Ansvarsbelopp ej erlagda lagfartsavgifter	4	4
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

### Not 29. Skulder till koncernföretag

Mnkr	2006	2005
Dotterbolag	12	16
Stockholms stad	2 300	2 300
Skuld koncernkonto	1 519	7
Övriga koncernföretag	6	1
<b>Summa skulder till koncernföretag</b>	<b>3 837</b>	<b>2 324</b>

### Not 30. Övriga skulder

Mnkr	2006	2005
Skulder förvaltningsuppdrag	21	20
Övriga skulder	14	14
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>35</b>	<b>34</b>

### Not 31. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mnkr	2006	2005
Upplupna räntekostnader	80	84
Upplupna semesterlöner	10	10
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	3	3
Upplupen avkastnings- och löneskatt	14	8
Förutbetalda hyresintäkter	155	163
Övriga upplupna kostnader	84	65
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>346</b>	<b>333</b>

### Not 32. Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

Mnkr	2006	2005
Avskrivningar och upp- och nedskrivningar anläggningstillgångar	216	242
Kostnadsförda investeringar	2	-
Avsatt till pensioner och övriga avsättningar	34	5
Nettoresultat försäljning anläggningstillgångar	-34	-6
Förändring semesterlöneskuld	-	2
Förändring upplupen ränteskuld	-4	-7
<b>Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>	<b>214</b>	<b>236</b>

### Not 33. Betald skatt

Mnkr	2006	2005
Aktuell skatt	-85	-59
Förändring skatteskulder	8	46
<b>Summa betald skatt</b>	<b>-77</b>	<b>-13</b>

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

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på bolagsstämman den 27 mars 2007 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 2 904 000 kronor (motsvarande 16,5 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 2 947 mnkr. I koncernen uppgår det egna kapitalet till 3 378 mnkr. Till detta kommer betydande övervärden i fastighetsbeståndet. Den långsiktiga resultatutvecklingen i koncernen ligger på mellan 150 och 200 mnkr per år. Styrelsen anser därför att det egna kapitalet i AB Stockholmshem och koncernen tillåter en utdelning av 2 904 000 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 2 904 000 kronor. Utdelningen skall betalas ut den 30 mars 2007.

# FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

## TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL HOS MODERBOLAGET:

Balanserad vinst	1 692 418 043 kr
Årets resultat	182 301 305 kr
Summa	1 874 719 348 kr

## STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖRESLÅR ATT VINSTMEDLEN DISPONERAS SÅ:

att till aktieägarna utdelas	2 904 000 kr
att i ny räkning överföres	1 871 815 348 kr
Summa	1 874 719 348 kr

Stockholm den 15 mars 2007



Björn Ljung  
Ordförande



Leif Rönngren  
Vice ordförande



Rana Khosravi



Fredrik Lundin



Rickard Nygren



Ingvar Snees



Birgitta Wahlman



Pelle Björklund  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 mars 2007



Magnus Fredmer  
Auktoriserad revisor

**Till årsstämman i Aktiebolaget Stockholmshem Org.nr 556035-9555**

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Aktiebolaget Stockholmshem för räkenskapsåret 2006. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 50-62. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade

informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 mars 2007

Magnus Fredmer  
Auktoriserad revisor

**GRANSKNINGSRAPPORT****Till årsstämman i AB Stockholmshem Organisationsnummer 556035-9555**

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2006.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsred i kommunal verksamhet. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning har utgått från de beslut bolagets ägare fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild granskningspromemoria 2007-02-22, som jag har godkänt och överlämnat till bolagets styrelse. Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Stockholm den 22 februari 2007

Bo Dahlström  
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad  
utsedd lekmannarevisor

## FEMÅRSÖVERSIKT

	2006	2005	2004	2003	2002
<b>RESULTATRÄKNING, mnkr</b>					
Hyresintäkter	1 883	1 877	1 847	1 801	1 732
Övriga rörelseintäkter	27	27	30	32	30
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 910</b>	<b>1 904</b>	<b>1 877</b>	<b>1 833</b>	<b>1 762</b>
Drift och underhåll	-1 144	-1 123	-1 090	-1 085	-982
Markavgifter	-4	-4	-5	-3	-3
Fastighetsskatt	-88	-86	-77	-88	-75
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-1 236</b>	<b>-1 213</b>	<b>-1 172</b>	<b>-1 176</b>	<b>-1 060</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>674</b>	<b>691</b>	<b>705</b>	<b>657</b>	<b>702</b>
Avskrivningar	-215	-240	-257	-223	-176
<b>Bruttoresultat</b>	<b>459</b>	<b>451</b>	<b>448</b>	<b>434</b>	<b>526</b>
Centrala adm- och försäljningskostnader	-75	-80	-81	-94	-62
Jämförselestörande poster	1	6	21	33	109
<b>Rörelseresultat</b>	<b>385</b>	<b>377</b>	<b>388</b>	<b>373</b>	<b>573</b>
Finansnetto	-202	-189	-223	-228	-258
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>183</b>	<b>188</b>	<b>165</b>	<b>145</b>	<b>315</b>
<b>BALANSRÄKNING, mnkr</b>					
Anläggningstillgångar	11 158	10 186	9 562	9 397	8 915
Omsättningstillgångar	165	79	217	235	256
<b>Summa tillgångar</b>	<b>11 323</b>	<b>10 265</b>	<b>9 779</b>	<b>9 632</b>	<b>9 171</b>
Eget kapital	3 378	3 253	3 126	3 005	2 914
Långfristiga skulder	3 425	4 065	5 714	5 746	5 416
Kortfristiga skulder	4 520	2 947	939	881	841
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>11 323</b>	<b>10 265</b>	<b>9 779</b>	<b>9 632</b>	<b>9 171</b>
Synligt eget kapital 1	3 378	3 253	3 126	3 005	2 914
Substansvärde 2	16 247	15 065	12 970	10 589	8 791
Sysselsatt kapital 3	10 577	9 544	9 120	8 903	8 458
Totalt arbetande kapital 4	10 794	10 022	9 706	9 402	9 065
Räntebärande skulder	7 199	6 290	5 994	5 898	5 544
Fastigheternas bokförda värde 5	9 721	9 445	9 220	9 041	8 490
Fastigheternas taxeringsvärde 6	17 245	17 091	17 033	16 803	15 662
<b>FASTIGHETSUPPGIFTER</b>					
Antal lägenheter	31 221	30 850	30 794	31 405	31 315
Antal lokaler	3 667	3 609	3 669	3 678	3 680
Antal garage och bilplatser	13 692	13 803	14 182	14 213	14 011
<b>Summa uthyrningsobjekt</b>	<b>48 580</b>	<b>48 262</b>	<b>48 645</b>	<b>49 296</b>	<b>49 006</b>
Area bostäder, 1000-tal kvm	1 975	1 948	1 943	1 965	1 954
Area lokaler, 1000-tal kvm	257	255	266	267	268
Area garage, 1000-tal kvm	132	131	139	144	139
<b>Summa area, 1000-tal kvm</b>	<b>2 364</b>	<b>2 334</b>	<b>2 348</b>	<b>2 376</b>	<b>2 361</b>

	2006	2005	2004	2003	2002	
<b>NYCKELTAL %</b>						
<b>Lösamhet</b>						
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader	7	6,9	7,3	7,6	7,3	8,3
Avkastning sysselsatt kapital	8	3,9	4,2	4,5	4,7	7,0
Avkastning synligt eget kapital	9	5,5	4,1	4,0	3,2	8,1
Avkastning totalt kapital	10	3,7	3,9	4,2	4,3	6,5
<b>Riskbedömning</b>						
Rörelsemarginal	11	24,0	23,7	23,9	23,7	29,9
Vinstmarginal	12	9,6	9,9	8,8	7,9	17,9
Vinstmarginal exkl räntebidrag	13	9,0	9,2	8,0	7,4	17,4
Omsättning hyresgäster	14	9,3	7,9	6,7	6,8	5,2
Uthyrningsgrad bostäder	15	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9
Uthyrningsgrad lokaler	16	95,9	95,2	95,6	95,4	94,7
Hyresförluster	17	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Räntetäckningsgrad	18	1,9	1,9	1,7	1,6	2,2
Räntebidragsexponering	19	0,6	0,7	0,7	0,5	0,6
<b>Kapital och finansiering</b>						
Synlig soliditet	20	29,8	31,7	32,0	31,2	31,8
Justerad soliditet	21	55,6	56,5	55,3	52,5	50,7
Skuldsättningsgrad	22	2,1	1,9	1,9	2,0	1,9
Skuldränta	23	3,2	3,3	4,0	4,5	4,9
Bruttoinvesteringar, mnkr	1	194	944	680	737	607
Kassaflöde, mnkr	24	329	417	322	259	330
Självfinansieringsgrad	25	0,3	0,4	0,5	0,5	0,5
<b>Förvaltning</b>						
Medelhyra bostäder, kr/kvm	26	852	847	826	801	783
Drift- och underhållskostnad kr/kvm	27	513	510	493	486	442
Markavgift och fastighetsskatt kr/kvm	28	41	41	37	41	35
Central adm. och försäljningskostnad kr/kvm	29	34	36	37	42	28
Driftnetto kr/kvm	30	302	314	319	294	316
<b>Personal</b>						
Medelantalet anställda		333	336	336	322	316
Löner och ersättningar personal, mnkr		119,8	119,4	111,0	101,7	98,6

**DEFINITIONER**

- Redovisat eget kapital enligt koncernbalansräkning. I eget kapital ingår kapitaldelen av obeskattade reserver.
- Eget kapital plus övervärde i fastigheter (enligt extern värdering) minus uppskjuten skatt 28 %.
- Balansomslutning minus icke räntebärande skulder (inkl uppskjuten skatt).
- Genomsnittlig balansomslutning.
- I fastigheternas bokförda värde ingår färdigställda byggnader, mark och markanläggningar.
- Taxeringsvärdet avser mark och byggnad.
- Resultat före avskrivning i procent av bokfört värde färdigställda fastigheter.
- Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.
- Resultat efter skatt inkl 72 % av bokslutsdispositioner i procent av genomsnittligt eget kapital.
- Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.
- Resultat efter avskrivningar i procent av nettoomsättning.
- Resultat efter finansnetto i procent av nettoomsättning.
- Resultat efter finansnetto exkl räntebidrag i procent av nettoomsättning.
- Omsättning hyresgäster exkl. intern omsättning.
- Uthyrd area bostäder i procent av bostadslägenhetarean.

- Uthyrd area lokaler i procent av lokalarea.
- Hyresförluster bostäder och lokaler i procent av totala hyresintäkter.
- Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.
- Räntebidrag i procent av nettoomsättning.
- Eget kapital i procent av balansomslutningen.
- Redovisat eget kapital och övervärde med avdrag för uppskjuten skatt 28 % i procent av balansomslutning inkl övervärde.
- Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
- Räntekostnader i procent av genomsnittliga räntebärande skulder.
- Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar.
- Kassaflöde före investeringar dividerat med investeringar.
- Totalhyra inkl permanenta tillägg per O1-O1 respektive år (moderbolaget).
- Drift- och underhållskostnader delat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler (moderbolaget).
- Markavgifter och fastighetsskatt delat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler (moderbolaget).
- Centrala administrations- och försäljningskostnader delat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler (moderbolaget).
- Driftnetto delat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler (moderbolaget).