

Förvaltningsberättelse



Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Stockholmshem avger härmed redovisning för bolagets verksamhet 2007 – bolagets 70:e 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 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 Gärd 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 under perioden 2007-2010:

- bidra med 1 500 lägenheter inom ett program för nyproduktion av 15 000 nya bostäder i staden
- bereda möjligheter för de boende att ombilda 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

- fullfölja utbyggnaden av IT-nät till samtliga fastigheter.

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 450 (182) mnkr och balansomslutningen till 12 514 (11 407) 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 2006.

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 517 (524) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 2 426 000 (2 364 000) kvadratmeter inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter uppgick till 32 082 (31 221).

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och inventarier ökade till 1 314 (1 194) mnkr, varav 705 (662) avsåg nybyggnad, 585 (430) ombyggnad och 14 (101) mnkr avsåg förvärv. Under året avyttrades fastigheter för 616 (41) mnkr. Investeringar i andra anläggningstillgångar uppgick till 10 (1) mnkr.

Under året färdigställdes 328 (370) nya bostadslägenheter i bland annat Liljeholmen/Årstadal, Södra Hammarbyhamnen och Rågsved.

Ombyggnad av 1930- och 1940-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 848 (980) lägenheter under 2007.

Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 10 573 (9 721) mnkr.

Bolaget värderade sitt fastighetsbestånd i analysverket Datscha. Värderingen kvalitets-säkrades av NAI Svefa enligt erkända och accepterade värderingsmetoder. Det samlade marknadsvärdet för bolagets fastigheter bedömdes till 33 600 (29 014) mnkr.

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, Kamrarrätten och är i skrivande stund överklagat till Regeringsrätten. Av försiktighetsskäl redovisades inte denna försäljning i räkenskaper. Den 1 juli 2007 upphörde tillståndsprövningen att gälla.

Under året såldes fastigheter till ett pris av 616 mnkr, varav 534 mnkr avsåg försäljning till hyresgäster för ombildning till bostadsrätt. Dessa försäljningar genomfördes under andra halvåret 2007 och omfattades således inte av Allbolagstiftningen.

Marknad

De nyproducerade bostäderna möttes av en stor efterfrågan. I ytterstaden har kötiderna, som kortats, varit knappt ett år, medan i mer centrala delar, upp emot fem, sex år, detta trots en relativt stor hyresdifferentiering. Det kan konstateras att en hyresspridning från cirka 1 100 kronor per kvm till 1 650 kronor per kvm skulle behöva vara än större för att motsvara de boendes uppfattning av lägets betydelse. Några vakanser hänförliga till bostäder, på grund av bristande efterfrågan fanns inte inom beståndet under 2007.

För 2007 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 1,8 procent. Hyreshöjningen fördelades i enlighet med Hyreskommitténs rekommendation, vilket medförde att höjningen varierade mellan 1,0 och 2,8 procent beroende på läge och hustyp. Hyran höjdes från och med den 1 april 2007.

Lokalinnehavet i Stockholmshems bestånd utgörs främst av mindre lokaler i anslutning till bostadsområdena. Vakansgraden för företagets lokaler minskade något under 2007 till 3,9 (4,1) procent. Det är främst kontor och hantverkslokaler i mindre attraktiva lägen som är outhyrda.

Nybyggda hus på Ekholmsvägen sedda från Skärholmsvägen.

enligt den skärpta standarden ISO 14001:2004 under 2005. Nästa tillfälle är 2009.

Varje år görs två interna revisioner av systemet och miljöarbetet. Sveriges tekniska forskningsinstitut, SP, genomför två externa. Årets resultat anses vara bra för ett företag av Stockholmsshems storlek med totalt 13 mindre avvikelser och 5 noteringar.

Enligt stadens ägardirektiv ska Stockholmshem följa Stockholms miljöprogram. Bolaget har grupperat sina miljömål inom sex områden, 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 2008

En av de största framtidsfrågorna för Stockholmshem är ägardirektivet att nyproducera 1 500 bostadslägenheter under mandatperioden. Nyproduktionen ska resultera i rimliga boendekostnader och ge acceptabel avkastning.

Stockholmshem fortsätter med småhusbyggnader och renovering av 50-talsbeståndet. De budgeterade underhållskostnaderna för 2008 uppgår till 344 mnkr.

Vidare kommer bolaget under 2008 planera för extra förstärkningar och resurstillskott till socialt utsatta områden i syfte att ytterligare utveckla och förbättra boendemiljö och öka tryggheten.

Ägardirektiv om att de boende fick rätt att ombilda sina bostäder till bostadsrätter framlades efter bytet av majoritet i kommunfullmäktige. Intresset hos de boende för ombildning till bostadsrätt är stort. Totalt sett fanns det vid årsskiftet 2007/2008 intresseanmälningar i en tredjedel (10 633 lägenheter) av bolagets bestånd.

För 2008 framförhandlades en hyreshöjning med en genomsnittlig ökning om 1,95 procent och med en variation från 0,85 till 2,85 procent beroende på läge och hustyp. Höjningen gäller från den 1 april.

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 reavinster och nedskrivningar) prognostiseras att uppgå till cirka 200 mnkr för 2008.



FOTO: JANIS LUKAS

Resultat

Resultatet efter finansnetto uppgick till 444 (183) mnkr. I resultatet ingår realisationsvinster i samband med försäljning av anläggningstillgångar med 278 (34) mnkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 315 (128) mnkr.

Fastighetsrörelsens resultat och omsättning

Omsättningen uppgick till 1 993 (1 910) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på den färdigställda nyproduktionen av bostäder och ökade hyror i samband med ombyggnader.

Driftnettet uppgick till 760 (674) mnkr. Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar minskade till 1 233 (1 236) mnkr främst till följd av lägre fastighetsskattekostnader. Direktavkastningen mätt som driftnetto före centrala administrations- och försäljningskostnader samt exklusive avskrivningar i procent av bokfört värde för färdigställda fastigheter, uppgick till 7,2 (6,9) procent.

Finansrörelsen

Finansnettot försämrades under året och uppgick till -267 (-202) mnkr. Räntekostnaderna ökade med 63 mnkr under året. Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntebindningstiden 1,7 (1,0) år.

De statliga räntesubventionerna uppgick till 9 (11) mnkr. Räntebidragen motsvarade 4 (5) kronor per kvadratmeter bostadsarea eller 0,5 (0,6) procent av moderbolagets nettoomsättning.

Finansiell ställning

Koncernens eget kapital uppgick vid årsskiftet till 3 690 (3 378) mnkr. Soliditeten uppgick till 29,7 (29,8) procent. Inberäknat övervärden i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 57,2 (55,6) procent.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 8 084 (7 199) mnkr. Vid årsskiftet var den vägda medelräntan i låneportföljen 3,8 (3,3) procent.

Under året beslutade Stockholms stad att lägga stadens samtliga förvaltningars och bolags lån på ett gemensamt koncernkonto. I december 2007 löstes därför alla Stockholmsshems individuella lån hos Stockholms Stads Internbank och dessa lades som ett lån på koncernkontot i Nordea.

Personal

Medelantalet anställda uppgick under året till 323 (333), varav 227 (240) män och 96 (93) kvinnor. 11 (10) personer ingick i Störningsjouren som är en gemensam verksamhet för Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjobostäder och Järfällabygdens Hus. Dotterbolagen hade ingen anställd personal utan köpte erforderliga tjänster från moderbolaget.

Miljö

För att uppnå en systematisk och långsiktig utveckling har Stockholmshem valt att certifiera miljöarbetet enligt ISO 14001.

Stockholmsshems miljöledningssystem certifierades första gången 1999 och omcertifierades

Miljoner kronor	Not	Koncernen		Moderbolag	
		2007	2006	2007	2006
Hysesintäkter		1 969	1 883	1 960	1 883
Övriga förvaltningsintäkter		24	27	24	27
NETTOOMSÄTTNING	1	1 993	1 910	1 984	1 910
Fastighetskostnader					
Drift	2	-784	-777	-783	-777
Underhåll	3	-368	-367	-368	-367
Markavgifter		-7	-4	-5	-4
Fastighetsskatt		-74	-88	-74	-88
Summa fastighetskostnader		-1 233	-1 236	-1 230	-1 236
DRIFTNETTO		760	674	754	674
Av- och nedskrivningar	4	-217	-215	-213	-215
BRUTTORESULTAT		543	459	541	459
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-87	-75	-87	-75
Försäljning av fastigheter och andra engångsposter	6	255	1	255	1
RÖRELSERESULTAT	7	711	385	709	385
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1	1	10	0
Räntebidrag		9	11	9	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-277	-214	-278	-214
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		444	183	450	182
Bokslutsdispositioner	10			29	77
RESULTAT FÖRE SKATT		444	183	479	259
Skatt på årets resultat	11	-129	-55	-139	-77
ÅRETS RESULTAT		315	128	340	182

Hyresintäkter och övriga rörelseintäkter

För 2007 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 1,8 procent. Hyreshöjningen gällde från och med den 1 april.

Genomsnittshyran för bolagets fastigheter uppgick den 1 januari 2008 till 893 (863) kronor per kvadratmeter.

Bostadshyresintäkterna uppgick till 1 741 (1 661) mnkr. Förändringen om 80 mnkr består huvudsakligen av tillkommande hyror för färdigställd nyproduktion och ombyggnation med cirka 54 mnkr samt en given engångsrabatt till bostadshyresgästerna som minskade hyresintäkterna med 14 mnkr 2006. Denna rabatt utgick inte 2007 varför hyresintäkterna ökade med motsvarande belopp. Den generella hyreshöjningen om 1,8 procent motsvarade ett tillskott om 12 mnkr för 2007.

Lokalhyrorerna uppgick till totalt 188 (180) mnkr, en ökning med 8 mnkr beroende på färdigställd nyproduktion och förvärv av fastigheter.

Mnkr	2007	Andel % 2007	2006
Hyror bostäder	1 741	87	1 661
Hyror lokaler	188	10	180
Övriga hyror	40	2	42
Hyresintäkter	1 969	99	1 883
Övriga rörelseintäkter	24	1	27
Nettoomsättning	1 993	100	1 910

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade med 3 mnkr främst till följd av lägre kostnader för fastighetsskatt. Kostnaderna uppgick till totalt 1 233 (1 236) mnkr.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 784 (777) mnkr. Kostnaderna för fastighetsskötsel minskade huvudsakligen på grund av färre antal anställda. De lägre kostnaderna för parkskötsel berodde på en snöfri vinter 2007, vilket medförde låga sandnings- och snöröjningskostnader. De taxebundna kostnaderna ökade 2007 som en följd av att en engångsåterbetalning gjordes från Stockholm Vatten med 18 mnkr 2006. Kostnaderna för uppvärmning motsvarade 40 procent av de totala driftkostnaderna. På grund av att temperaturen understeg normalårstemperaturen så steg kostnaderna för uppvärmning endast marginellt.

Mnkr	2007	Andel % 2007	2006
Fastighetsskötsel och reparationer	134	17	140
Städning	42	5	43
Parkskötsel	40	6	52
Taxebundna kostnader	148	19	133
Uppvärmning	316	40	309
Teknisk och administrativ förvaltning	80	10	77
Övriga kostnader	24	3	23
Summa driftkostnader	784	100	777

Underhåll

Underhållskostnaderna uppgick till totalt 368 (367) mnkr, varav 344 (341) mnkr fastighetsunderhåll och 24 (26) mnkr parkunderhåll. Fortsatta satsningar gjordes på ombyggnad av smalhus, det vill säga genomgripande upprustning och renovering av 30- och 40-talsbebyggelsen. Under 2007 färdigställdes 193 (350) lägenheter. 655 (630) lägenheter i 50-talsbeståndet, där stam- och badrumsrenoveringar genomfördes, ingår i underhållskostnaderna.

Den genomsnittliga drift- och underhållskostnaden, räknat per kvadratmeter förvaltad vägd bostads- och lokalarea under året, uppgick till 514 (517) kronor.

Kr/kvm	2007	2006
Värme	141	140
Övrig driftkostnad	209	211
Underhåll	164	166
Summa	514	517

Räknat på vägd bostads- och lokalyta

Markavgifter

Kostnaden för tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 7 (4) mnkr. Ökningen berodde på färdigställd nyproduktion.

Fastighetsskatt

Årets kostnad för fastighetsskatt uppgick till 74 (88) mnkr. Den huvudsakliga orsaken till den lägre kostnaden är sänkningen av fastighetsskattesatsen för bostäder med 20 procent från 0,5 procent till 0,4 procent av fastighetens taxeringsvärde.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 760 (674) mnkr, vilket motsvarade 339 (304) kronor per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Direktavkastningen, mätt som driftnetto exklusive centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av bokfört värde, uppgick till 7,2 (6,9) procent.

Av-, upp- och nedskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade livslängder och uppgick till 232 (217) mnkr. Vidare gjordes, i samband med en försäljning av fastighet, en återföring av en tidigare gjord nedskrivning om 15 (0) mnkr.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala administrations- och försäljningskostnader uppgick till 87 (75) mnkr, vilket motsvarar 39 (34) kr per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Av kostnaderna utgjorde 34 (29) mnkr personalkostnader för VD och VD:s stab samt för personal-, IT- och ekonomiavdelningarna. Resterande kostnader avsåg centrala förvaltningskostnader, central marknadsföring, gemensamma datakostnader, avskrivning 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 278 (34) mnkr. Försäljningarna 2007 avsåg huvudsakligen försäljningar till bostadshyresgäster för ombildning till bostadsrätt.

Under 2007 och 2008 överförs bolagets skuld för pensionsåtaganden till Stockholms stads livförsäkringsbolag. På grund av ändrade försäkringstekniska beräkningsgrunder reserverades, utöver sedvanlig pensionsberäkning, ytterligare 23 (33) mnkr i pensionskostnader.

Räntekostnader

Räntekostnaderna ökade med 63 mnkr från 214 mnkr 2006 till 277 mnkr 2007. Snitträntan i portföljen ökade med 0,5 procentenheter under året och var vid årets utgång 3,8 (3,3) procent. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 1,7 (1,0) 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 för att minska skattebelastningen framöver är endast sedvanliga avsättningar till periodiseringsfond samt traditionella överavskrivningar på maskiner och inventarier.

Miljoner kronor	Not	Koncernen		Moderbolag	
		2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter byggnader	12,15	8 006	7 087	7 638	7 087
Förvaltningsfastigheter mark	13,15	2 268	2 343	2 268	2 343
Förvaltningsfastigheter markanläggningar	14	299	291	295	291
Inventarier	16	6	6	5	6
Pågående ny- och ombyggnader	17	1 326	1 419	1 320	1 169
Summa materiella anläggningstillgångar		11 905	11 146	11 526	10 896
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav	18	5	4	37	31
Andra långfristiga fordringar	19	6	8	106	115
Summa finansiella anläggningstillgångar		11	12	143	146
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 916	11 158	11 669	11 042
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager		15	13	15	13
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		14	8	14	8
Fordringar hos koncernföretag	20	22	11	355	211
Övriga fordringar		405	10	404	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	31	10	30	10
Summa kortfristiga fordringar		472	39	803	239
Kassa och bank	22	27	113	27	113
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		514	165	845	365
SUMMA TILLGÅNGAR		12 430	11 323	12 514	11 407

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGARNA

Materiella anläggningstillgångar

Under året investerades 1 314 (1 194) mnkr i anläggningstillgångar. Fastigheter med bokförda värden om 334 (6) mnkr såldes. Avskrivningar enligt plan gjordes med 233 (217) mnkr varav 1 (2) redovisas som centrala administrationskostnader. Återföring av tidigare nedskrivningar gjordes med 15 mnkr. Netto ökade de materiella anläggningstillgångarna med 759 (972) mnkr.

Av årets investeringar avsåg 705 (662) mnkr nyproduktion, 585 (430) mnkr ombyggnadsåtgärder och 10 (1) mnkr inventarier. Därutöver förvärvades fastigheter för 14 (101) mnkr.

Finansiella anläggningstillgångar

I moderbolaget uppgick den uppskjutna skattefordran till 100 (106) 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 3 690 (3 378) mnkr vilket var en ökning med 312 (125) mnkr. Förändringen bestod av årets resultat om 315 (128) mnkr minskat med utdelning om 3 (3) mnkr. Soliditeten uppgick till 29,7 (29,8) procent.

Skulder

Stockholmskretsens finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finansiella policy. Alla finansiella affärer sker via stadens gemensamma koncernkonto där all finansiering numera är samlad som ett enda stort lån. Totalt uppgick låneportföljen till 7 899 (6 986) mnkr, varav 17 (17) mnkr finansierats av externa långgivare sedan tidigare, således en ökning med 913 mnkr.

Miljoner kronor	Not	Koncernen		Moderbolag	
		2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
BUNDET EGET KAPITAL					
Aktiekapital		882	882	882	882
Reservfond				190	190
Bundna reserver		597	618		
Kapitalandelsfond		4	3		
Summa bundet eget kapital		1 483	1 503	1 072	1 072
FRITT EGET KAPITAL					
Balanserad vinst		1 892	1 747	1 867	1 693
Årets resultat		315	128	340	182
Summa fritt eget kapital		2 207	1 875	2 207	1 875
SUMMA EGET KAPITAL	23	3 690	3 378	3 279	2 947
OBESKATTADE RESERVER	24			565	594
AVSÄTTNINGAR	25	178	252	113	186
LÅNGFRISTIGA SKULDER					
Fastighetslån från kreditinstitut		17	17	17	17
Fastighetslån från Stockholms stad		-	3 150	-	3 150
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	26,27,28	17	3 167	17	3 167
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		228	285	214	267
Skulder till koncernföretag	29	7 894	3 825	7 914	3 837
Skatteskulder		78	29	78	28
Övriga skulder	30	70	36	70	35
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	275	351	264	346
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 545	4 526	8 540	4 513
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 430	11 323	12 514	11 407
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER					
Ställda säkerheter	27	-	-	-	-
Ansvarsförbindelser	28	6	6	6	6

	Miljoner kronor	Not	Koncernen		Moderbolaget	
			2007	2006	2007	2006
LÖPANDE VERKSAMHET						
Resultat efter finansiella poster			444	183	450	183
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	32		-94	223	-98	214
Betald skatt	33		-81	-77	-81	-77
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			269	329	271	320
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL						
Ökning -, minskning + av lager			-1	-	-1	-
Ökning -, minskning + av kortfristiga fordringar			-33	-14	-163	-120
Minskning -, ökning + av kortfristiga skulder	34		4 043	1 575	4 043	1 563
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			4 278	1 890	4 150	1 763
INVESTERINGAR						
Maskiner och inventarier			-2	-1	-2	-1
Pågående nyanläggningar			-895	-921	-796	-794
Markanläggningar			-29	-30	-29	-30
Mark			-9	-101	-9	-101
Byggnader			-379	-141	-345	-141
Erhållen likvid vid fsg av anläggningstillgångar			215	41	215	41
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN			-1 099	-1 153	-966	-1 026
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Ökning -, minskning + av långfristiga fordringar			2	-11	-3	-11
Minskning -, ökning + av långfristiga skulder			-3 150	-650	-3 150	-650
Lämnade utdelningar			-3	-3	-3	-3
Reglering pensionsskuld			-114	-	-114	-
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			-3 265	-664	-3 270	-664
ÅRETS KASSAFLÖDE						
Likvida medel vid årets början			113	40	113	40
Likvida medel vid årets slut			27	113	27	113

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 269 (329) mnkr, vilket var 60 mnkr lägre än föregående år.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapitalet ökade med 2 448 mnkr, vilket huvudsakligen berodde på att koncernkontot flyttats från finansieringsverksamheten och redovisas som kortfristig skuld. Sammantaget ökade kassaflödet från den löpande verksamheten med 2 388 mnkr till 4 278 (1 890) mnkr.

Investeringar

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 099 (-1 153) mnkr. Investeringar i anläggningstillgångar uppgick till totalt 1 314 (1 194) mnkr varav 895 (921) mnkr avsåg pågående arbeten och 379 (141) mnkr avsåg nyförvärv av fastigheter. Likviderna hänförliga till försäljning av anläggningstillgångar uppgick till 215 mnkr.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -3 265 (-664) mnkr. Kassaflödet minskade jämfört med föregående år med 2 601 mnkr, vilket huvudsakligen berodde på att tidigare långfristig skuld i bokslut 2006 nu redovisas som kortfristig skuld i bokslut 2007. Upplåningen från staden sker via koncernkontot och flyttas således från finansieringsverksamheten till den löpande verksamheten.

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. Stockholmshem använder den funktionsindelade resultaträkningen. Jämförelsetalen i femårsöversikten följer dessa principer för klassificering och uppställningsform.

Koncernuppgifter

Aktiebolaget Stockholmshem, 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 Stockholmshem är moderföretag i koncernen där Västertorp Energi AB, org nr 556052-2160, Bostads AB Hammarby Gärd, org nr 556664-4745 och AB Stockholmshem 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 Hammarby Gärd.

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 Stockholmshem 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 aviseras 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 skulle 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. Denna lagstiftning upphörde att gälla den 1 juli 2007.

Finansiering

Sedan 2005 har finansavdelningen inom stadsledningskontoret 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.

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 ska 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 hänförs 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 personalkostna-

der aktiveras på aktuella investeringsprojekt. Ränteutgifter under byggtiden kostnadsförs.

Varulager

Lager värderas 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, bredband	5-20 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 pensionskulda redovisas som avsättning. Enligt beslut i kommunfullmäktige ska bolagets pensionsåtaganden överföras till det av staden helägda livförsäkringsbolaget S.t Erik Liv. Detta beräknas vara klart under 2008. Från och med den 1 januari 2007 följer bolaget reglerna för pensionsavtalet KAP-KL.

Då skillnaden mellan koncernen och moderbolaget är marginell redovisas, med undantag av not 5, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23 och 25, enbart uppgifter för moderbolaget.

Not 1. Nettoomsättning

Mnkr	2007	2006
Hyresintäkter		
Bostäder	1 738	1 670
Lokaler	198	191
Garage- och bilplatser m m	42	44
Avgår outhyr		
Bostäder	-6	-9
Lokaler	-10	-11
Garage- och bilplatser m m	-2	-2
Summa hyresintäkter	1 960	1 883
Övriga rörelseintäkter		
Serviceintäkter	5	6
Rörelsens sidointäkter	14	11
Övrigt	5	10
Summa övriga rörelseintäkter	24	27
Summa nettoomsättning	1 984	1 910

Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från koncernföretag 0,5 %
Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från Stockholms stad 3,5 %

Not 2. Driftkostnad

Mnkr	2007	2006
Fastighetsskötsel och reparationer	134	140
Städning	42	43
Parkskötsel	40	52
Taxebundna kostnader		
- Vatten	53	34
- Fastighetsel och gas	57	63
- Sophantering	38	36
Uppvärmning	315	309
Teknisk och administrativ förvaltning	80	77
Övriga driftkostnader	24	23
Summa driftkostnader	783	777

Av driftkostnaderna motsvarar inköp från koncernföretag 20,0 %
Av driftkostnaderna motsvarar inköp från Stockholms stad 3,0 %

Not 3. Underhållskostnad

Mnkr	2007	2006
Fastighetsunderhåll	344	341
Parkunderhåll	24	26
Summa underhållskostnad	368	367

Not 4. Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar

Mnkr	2007	2006
Avskrivningar enligt plan		
Byggnader	206	194
Markanläggningar	20	18
Inventarier	3	5
Summa avskrivningar enligt plan	229	217
Nedskrivningar anläggningstillgångar	-15	-
Summa avskrivningar och nedskrivningar	214	217
Avskrivningar enligt plan per funktion		
Fastighetskostnader	213	215
Central administration och försäljning, se not 5	1	2
Summa avskrivningar enligt plan	214	217

Not 5. Centrala administrations- och försäljningskostnader

Mnkr	2007	2006
Personalkostnader	34	29
Avskrivningar inventarier	1	2
Övriga kostnader	43	36
Försäljningskostnader	9	8
Summa centrala administrations- och försäljningskostnader	87	75
Arvode och kostnadsersättning		
Moderbolaget		
Revisionsuppdrag	440	438
Övriga uppdrag	142	28
Summa arvode och kostnadsersättning	582	466

Not 5. (forts.)

Tkr	2007	2006
Koncernen		
Revisionsuppdrag	705	536
Övriga uppdrag	142	28
Summa arvode och kostnadsersättning	847	564

Not 6. Försäljning av fastigheter och andra engångsposter

Mnkr	2007	2006
Försäljningspris sålda fastigheter	617	40
Bokfört värde och kostnader sålda fastigheter	-339	-6
Summa resultat vid försäljning av fastigheter	278	34
Avsättning till pensioner av engångskaraktär vid byte av trygghandform från balanspost till försäkring	-23	-33
Summa försäljning av fastigheter och andra engångsposter	255	1

Not 7. Personal

	2007	2006
Medelantalet anställda		
Antal anställda	323	333
- varav män	227	240
- varav kvinnor	96	93
Stockholmshems dotterbolag har inga anställda utan köper erforderliga tjänster från moderbolaget.		
Könsfördelning i företagsledningen, procent	Andel kvinnor	Andel kvinnor
Styrelsen	29	43
Övriga ledande befattningshavare	14	20
Sjukfrånvaro i % av sammanlagd ordinarie arbetstid	3,8	4,1
- varav män	3,2	4,2
- varav kvinnor	5,4	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	2,4	2,7
Del av sjukfrånvaro som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer i %	1,6	1,2
Tkr	2007	2006
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	119 815	119 802
Sociala kostnader	52 027	63 279
- varav pensionskostnader	10 211	19 931
- varav pensionskostnader VD och vVD	794	216

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda

Styrelse, VD och vVD	2 614	1 652
Övriga anställda	117 201	118 150

Styrelse

Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 441 (305) tkr.

Då styrelsens ordförande var borgarråd 2006 utgick ingen personlig ersättning.

Arvode för utfört arbete fakturerades från Stockholms Stadshus och uppgick till 0 (164) tkr inklusive moms.

Verkställande direktörer

Till verkställande- och vice verkställande direktörer utbetalades lön om totalt 2 173 (1 347) 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 att en avsättning motsvarande 15% av lönen görs under 14 år. Avsättningen kan användas till temporär pension före 65 års ålder. Uppsägningstiden från bolagets sida av VD är 24 månader och från VD:s sida 6 månader.

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	2007	2006
Ränteintäkter Stockholms stad	9	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	-
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	10	-

Då skillnaden mellan koncernen och moderbolaget är marginell redovisas, med undantag av not 5, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23 och 25, enbart uppgifter för moderbolaget.

Not 9. Räntekostnader och liknande resultatposter

Mnkr	2007	2006
Räntor fastighetslån kreditinstitut	1	1
Räntor fastighetslån Stockholms stad	274	194
Räntedel i årets pensionskostnader	-	8
Övriga räntekostnader	2	11
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	277	214

Not 10. Bokslutsdispositioner

Mnkr	2007	2006
Avsättning till periodiseringsfond	156	101
Upplösning periodiseringsfond	-185	-178
Summa bokslutsdispositioner	-29	-77

Enligt gällande skatteregler upplöstes periodiseringsfonden för taxeringsår 2002.

Not 11. Skatt på årets resultat

Mnkr	2007	2006	2007	2006
Aktuell skatt	Koncernen		Moderbolaget	
Periodens skattekostnad	131	85	131	85
Skatteeffekt av koncernbidrag	-	-	2	-
Skatt tidigare taxeringar	-	-	-	-
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-8	-22	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	6	-8	6	-8
Summa redovisad skattekostnad	129	55	139	77

Avstämning av effektiv skatt

Mnkr	2007	2006	2007	2006
Resultat före skatt	444	183	479	259
Skatt enligt gällande skattesats, 28%	124	51	134	73
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	8	15	8	15
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-9	-3	-9	-3
Aktuell skatt tidigare perioder	-	-	-	-
Skatteeffekt avseende uppskjutna temporära skillnader	6	-8	6	-8
Redovisad effektiv skatt	129	55	139	77

Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Mnkr	2007	2006	2007	2006
Byggnader och mark	Koncernen		Moderbolaget	
Nedskrivna UER-poster	59	62	59	62
Uppskrivna fastigheter	-41	-44	-41	-44
Reavinst vid fastighetsförsäljningar vilka endast redovisats skattemässigt, se även skatt på årets resultat	51	51	51	51
Nedskrivning pågående projekt	24	28	24	28
Uppskjuten skattefordran avseende byggnader och mark	93	97	93	97
Övriga poster	7	9	7	9
Periodiseringsfonder	-158	-166	-	-
Netto uppskjuten skattefordran + / skatteskuld -	-58	-60	100	106

Not 12. Förvaltningsfastigheter byggnader

Mnkr	2007	2006
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	9 571	9 214
Nyanskaffningar/inköp under året	345	141
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	626	217
Försäljningar och utrangeringar under året	-258	-1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 284	9 571
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 628	-2 441
Årets avskrivningar enligt plan	-196	-188
Försäljningar och utrangeringar under året	40	1
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 784	-2 628
Ingående ackumulerade uppskrivningar	288	288
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-63	-57
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-6	-6
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	219	225
Ingående nedskrivningar	-81	-81
Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-81	-81
Utgående bokfört värde byggnader	7 638	7 087

Not 12. Förvaltningsfastigheter byggnader (forts.)

Mnkr	2007	2006
Koncernen		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	9 571	9 214
Nyanskaffningar/inköp under året	379	141
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	964	217
Försäljningar och utrangeringar under året	-258	-1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 656	9 571
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 628	-2 441
Årets avskrivningar enligt plan	-200	-188
Försäljningar och utrangeringar under året	40	1
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 788	-2 628
Ingående ackumulerade uppskrivningar	288	288
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-63	-57
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-6	-6
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	219	225
Ingående nedskrivningar	-81	-81
Årets nedskrivning	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-81	-81
Utgående bokfört värde byggnader	8 006	7 087

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

Not 13. Förvaltningsfastigheter mark

Mnkr	2007	2006
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 372	2 277
Nyanskaffningar/inköp under året	9	101
Försäljningar och utrangeringar under året	-93	-6
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 288	2 372
Ingående nedskrivningar	-29	-29
Årets återföring/nedskrivning	9	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20	-29
Utgående bokfört värde mark	2 268	2 343

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

Not 14. Förvaltningsfastigheter markanläggningar

Mnkr	2007	2006
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	377	342
Nyanskaffningar/inköp under året	29	30
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	6	5
Försäljningar och utrangeringar under året	-18	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	394	377
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-86	-68
Årets avskrivningar enligt plan	-19	-18
Försäljningar och utrangeringar under året	6	-
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-99	-86
Utgående bokfört värde markanläggningar	295	291
Koncernen		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	377	342
Nyanskaffningar/inköp under året	29	30
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	10	5
Försäljningar och utrangeringar under året	-18	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	398	377
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-86	-68
Årets avskrivningar enligt plan	-19	-18
Försäljningar och utrangeringar under året	6	-
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-99	-86
Utgående bokfört värde markanläggningar	299	291

Då skillnaden mellan koncernen och moderbolaget är marginell redovisas, med undantag av not 5, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23 och 25, enbart uppgifter för moderbolaget.

Not 15. Taxeringsvärden

Mnkr	2007	2006
Taxeringsvärden		
Byggnader, bostäder	12 602	8 604
Byggnader, lokaler	1 383	1 013
Mark, bostäder	8 044	7 098
Mark, lokaler	422	531
Summa taxeringsvärden	22 451	17 246
Taxeringsvärden, koncernen		
Byggnader, bostäder	12 622	8 604
Byggnader, lokaler	1 383	1 013
Mark, bostäder	8 097	7 098
Mark, lokaler	422	531
Summa taxeringsvärden	22 524	17 246
Av taxeringsvärde mark, moderbolag utgör		
Ägd mark	7 987	7 372
Tomträttsmark	479	257
Bokförda värden fastigheter ej åsatta taxeringsvärden	133	133

Not 16. Inventarier

Mnkr	2007	2006
Moderbolaget		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	59	60
Nyanskaffningar under året	2	1
Försäljningar och utrangeringar under året	-3	-2
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58	59
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-53	-52
Årets avskrivning enligt plan	-3	-3
Försäljningar och utrangeringar under året	3	2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53	-53
Utgående planenligt restvärde inventarier	5	6
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	59	60
Nyanskaffningar/inköp under året	2	1
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	1	-
Försäljningar och utrangeringar under året	-3	-2
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59	59
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-53	-52
Årets avskrivning enligt plan	-3	-3
Försäljningar och utrangeringar under året	3	2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53	-53
Utgående planenligt restvärde inventarier	6	6

Leasing av kontorsmaskiner och personalens hemdatorer betraktas som operationell leasing. Årets utgifter för leasing 1,9 (3,0) mnkr redovisas som teknisk och administrativ förvaltning samt centrala administrationskostnader. Leasingavtalens resterande utgifter uppgår till 1,4 (2,0) mnkr.

Not 17. Pågående ny- och ombyggnad

Mnkr	2007	2006
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	1 235	668
Nyanskaffningar/inköp under året	796	791
Överfört till färdigställda fastigheter	-626	-222
Överfört till färdigställda markanläggningar	-6	-
Försäljningar och utrangeringar under året	-19	-2
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 380	1 235
Ingående nedskrivningar	-66	-66
Årets nedskrivning	6	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-60	-66
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad	1 320	1 169
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	1 485	787
Nyanskaffningar/inköp under året	895	921
Överfört till färdigställda fastigheter	-964	-222
Överfört till färdigställda markanläggningar	-10	-
Överfört till färdigställda inventarier	-1	-
Försäljningar och utrangeringar under året	-19	-2
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 386	1 485
Ingående nedskrivningar	-66	-66
Årets nedskrivning	6	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-60	-66
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad	1 326	1 419

Not 18. Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav

Tkr	Antal andelar	Andel %	Bokfört 2007	Bokfört 2006
Moderbolaget				
Aktier i dotterbolag				
Västertorp Energi AB, 556052-2160, Stockholm	1 000	100	100	100
BostadsAB Hammarbygård, 556664-4745, Stockholm	100	100	36 435	31 000
AB Stockholms hem Fastighetsnät, 556715-5394, Stockholm	100	100	100	100
Andelar i intresseföretag				
BODAB, Bostadsföretagens i Storstockholm driftaktiebolag, 556308-6627, Stockholm	500	50	50	50
Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Husbyggnadsvaror HBV Förening upa, 702000-9226, Stockholm	4	0,4	40	40
SABO Byggnadsförsäkringsaktiebolag, 556439-7361, Stockholm	130	2	130	130
Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav			36 855	31 420
Koncernen				
Kapitalandel intresseföretag ingående värde			3 810	2 686
Resultat under året			864	1 124
Andel i intresseföretag utgående värde			4 674	3 810
Andra långfristiga värdepappersinnehav enligt ovan			170	170
Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav			4 844	3 980

Not 19. Andra långfristiga fordringar

Mnkr	2007	2006
Moderbolaget		
Reversfordringar	6	8
Reversfordringar personal	-	1
Uppskjuten skattefordran	100	106
Summa andra långfristiga fordringar	106	115
Koncernen		
Reversfordringar	6	7
Reversfordringar personal	-	1
Summa andra långfristiga fordringar	6	8

Not 20. Fordringar hos koncernföretag

Mnkr	2007	2006
Moderbolaget		
Fordran dotterbolag	334	200
Övriga koncernföretag	21	11
Summa fordringar koncernföretag	355	211

Not 21. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mnkr	2007	2006
Moderbolaget		
Övriga förutbetalda kostnader	3	4
Upplupet räntebidrag	1	1
Övriga upplupna intäkter	26	5
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	10

Not 22. Kassa och bank

Mnkr	2007	2006
Moderbolaget		
Kassa och bank	27	14
Likvidkonto Internbanken	-	99
Summa likvida medel	27	113

Då skillnaden mellan koncernen och moderbolaget är marginell redovisas, med undantag av not 5, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23 och 25, enbart uppgifter för moderbolaget.

Not 23. Eget kapital

Tkr				
Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Fria reserver	
Belopp vid föregående års utgång	882 000	190 000	1 874 719	
Aktieutdelning			-2 904	
Lämnat koncernbidrag			-6 532	
Skatteeffekt av koncernbidrag			1 829	
Årets resultat			339 614	
Belopp vid årets utgång	882 000	190 000	2 206 726	
Antalet aktier var 2007-12-31 17 640 000 st och kvotvärdet uppgår till 50 kr.				
Koncernen	Aktiekapital	Bundna reserver	Kapitalandelsfond	Fria reserver
Belopp vid föregående års utgång	882 000	617 822	3 760	1 874 695
Aktieutdelning				-2 904
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital		-20 980	864	20 116
Årets resultat				314 795
Belopp vid årets utgång	882 000	596 842	4 624	2 206 702

Not 24. Obeskattade reserver

Mnkr		2007	2006
Periodiseringsfond tax 02		-	185
Periodiseringsfond tax 03		125	125
Periodiseringsfond tax 04		45	45
Periodiseringsfond tax 05		61	61
Periodiseringsfond tax 06		77	77
Periodiseringsfond tax 07		101	101
Periodiseringsfond tax 08		156	
Summa obeskattade reserver		565	594

Not 25. Avsättningar

Mnkr		2007	2006
Moderbolaget			
Avsättningar för pensioner		113	186
Summa avsättningar		113	186
Stockholms stad tecknar borgen för pensionsskulden.			
Koncernen			
Avsättningar för pensioner		113	186
Avsättningar för uppskjuten skatt (se not 11)		58	60
Uppskjuten skatteskuld hänförlig förvärv dotterbolag		7	6
Summa avsättningar		178	252

Not 26. Långfristiga skulder

Mnkr		2007	2006
Fastighetslån från kreditinstitut < 5 år		17	17
Summa fastighetslån från kreditinstitut		17	17
Fastighetslån från Stockholms stad < 5 år		-	3 150
Summa fastighetslån från Stockholms stad		-	3 150
Totalt långfristiga skulder		17	3 167

Not 27. Ställda säkerheter

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

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

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på årsstämman den 1 april 2008 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 3 232 000 kronor (motsvarande 18,4 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 3 279 mnkr. I koncernen uppgår det egna kapitalet till 3 690 mnkr. Till detta kommer betydande övervärden i fastighetsbeståndet. Den långsiktiga resultatutvecklingen i koncernen ligger på mellan 180 och 200 mnkr per år. Styrelsen anser därför att det egna kapitalet i AB Stockholmshem och koncernen tillåter en utdelning av 3 232 000 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 årsstämman att besluta om vinstutdelning med 3 232 000 kronor. Utdelningen skall betalas ut den 2 april 2008.

Not 28. Ansvarförbindelser

Mnkr	2007	2006
Ansvarsbelopp Fastigo	2	2
Ansvarsbelopp ej erlagda lagfartsavgifter	4	4
Summa ansvarförbindelser	6	6

Not 29. Skulder till koncernföretag

Mnkr	2007	2006
Dotterbolag	20	12
Stockholms stad	-	2 300
Skuld koncernkonto	7 882	1 519
Övriga koncernföretag	12	6
Summa skulder till koncernföretag	7 914	3 837

Not 30. Övriga skulder

Mnkr	2007	2006
Skulder förvaltningsuppdrag	21	21
Övriga skulder	49	14
Summa övriga skulder	70	35

Not 31. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mnkr	2007	2006
Upplupna räntekostnader	19	80
Upplupna semesterlöner	11	10
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	3	3
Upplupen avkastnings- och löneskatt	14	14
Förutbetalda hyresintäkter	144	155
Övriga upplupna kostnader	73	84
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	264	346

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

Mnkr	2007	2006
Avskrivningar och upp- och nedskrivningar anläggningstillgångar	214	216
Kostnadsförda investeringar	2	2
Avsatt till pensioner och övriga avsättningar	24	34
Nettoreultat försäljning anläggningstillgångar	-278	-34
Förändring semesterlöneskuld	1	-
Förändring upplupen ränteskuld	-61	-4
Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	-98	214

Not 33. Betald skatt

Mnkr	2007	2006
Aktuell skatt	-131	-85
Förändring skatteskulder	50	8
Summa betald skatt	-81	-77

Not 34. Kortfristiga skulder

I Stockholms stad samordnar och ansvarar enheten för finansstrategi för all upplåning för Stockholms stad och koncernen Stockholms Stadshus AB inom kommunkoncernen. I enlighet med kommunkoncernens övergripande finanspolicy ersätts bolagens befintliga tidsbundna lån och placeringar av en limit i koncernkontosystemet. Den nya limiten i koncernkontosystemet innebär i sak ingen förändring av tillämpade redovisningsprinciper. Merparten av tidigare långfristig skuld i bokslut år 2006 redovisas nu som kortfristig skuld. Detta medför i sin tur en avsevärd förändring av rörelsekapitalet i årets kassaflödesanalys.

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL HOS MODERBOLAGET:

Balanserad vinst	1 867 112 352 kr
Årets resultat	339 613 854 kr
Summa	2 206 726 206 kr

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖRESLÅR ATT VINSTMEDLEN DISPONERAS SÅ:

att till aktieägarna utdelas	3 232 000 kr
att i ny räkning överföres	2 203 494 206 kr
Summa	2 206 726 206 kr

Stockholm den 6 mars 2008


Björn Ljung
Ordförande

Leif Rönngren
Vice ordförande


Rana Khosravi



Joakim Larsson



Fredrik Lundin



Rickard Nygren



Birgitta Wahlman


Pelle Björklund
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 mars 2008


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 2007. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 56-68. 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 revisionsd 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 kon-

cernredovisningen 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 14 mars 2008

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i AB Stockholmshem Organisationsnummer 556035-9555

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2007. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsd 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 2008-02-20, 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 20 februari 2008

Bengt Leijon
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor

	Not	2007	2006	2005	2004	2003
RESULTATRÄKNING, mnkr						
Hysesintäkter		1 969	1 883	1 877	1 847	1 801
Övriga rörelseintäkter		24	27	27	30	32
Nettoomsättning		1 993	1 910	1 904	1 877	1 833
Drift		-784	-777	-803	-766	-763
Underhåll		-368	-367	-320	-324	-322
Markavgifter		-7	-4	-4	-5	-3
Fastighetsskatt		-74	-88	-86	-77	-88
Summa fastighetskostnader		-1 233	-1 236	-1 213	-1 172	-1 176
Driftnetto		760	674	691	705	657
Avskrivningar		-217	-215	-240	-257	-223
Bruttoresultat		543	459	451	448	434
Centrala adm- och försäljningskostnader		-87	-75	-80	-81	-94
Jämförelsestörande poster		255	1	6	21	33
Rörelseresultat		711	385	377	388	373
Finansnetto		-267	-202	-189	-223	-228
Resultat efter finansiella poster		444	183	188	165	145
BALANSRÄKNING, mnkr						
Anläggningstillgångar		11 916	11 158	10 186	9 562	9 397
Omsättningstillgångar		514	165	79	217	235
Summa tillgångar		12 430	11 323	10 265	9 779	9 632
Eget kapital		3 690	3 378	3 253	3 126	3 005
Långfristiga skulder		195	3 419	4 065	5 714	5 746
Kortfristiga skulder		8 545	4 526	2 947	939	881
Summa skulder och eget kapital		12 430	11 323	10 265	9 779	9 632
Synligt eget kapital	1	3 690	3 378	3 253	3 126	3 005
Substansvärde	2	20 269	17 269	15 584	13 204	10 589
Sysselsatt kapital	3	11 317	10 577	9 544	9 120	8 903
Totalt arbetande kapital	4	11 877	10 794	10 022	9 706	9 402
Räntebärande skulder		8 084	7 199	6 290	5 994	5 898
Fastigheternas bokförda värde	5	10 573	9 721	9 445	9 220	9 041
Fastigheternas taxeringsvärde	6	22 524	17 245	17 091	17 033	16 803
FASTIGHETSUPPGIFTER						
Antal lägenheter		32 082	31 221	30 850	30 794	31 405
Antal lokaler		3 692	3 667	3 609	3 669	3 678
Antal garage och bilplatser		13 967	13 692	13 803	14 182	14 213
Summa uthyrningsobjekt		49 741	48 580	48 262	48 645	49 296
Area bostäder, 1000-tal kvm		2 025	1 975	1 948	1 943	1 965
Area lokaler, 1000-tal kvm		238	257	255	266	267
Area garage, 1000-tal kvm		163	132	131	139	144
Summa area, 1000-tal kvm		2 426	2 364	2 334	2 348	2 376

	Not	2007	2006	2005	2004	2003
NYCKELTAL %						
Lönsamhet						
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader	7	7,2	6,9	7,3	7,6	7,3
Avkastning sysselsatt kapital	8	6,6	3,9	4,2	4,5	4,7
Avkastning synligt eget kapital	9	9,6	5,5	4,1	4,0	3,2
Avkastning totalt kapital	10	6,1	3,7	3,9	4,2	4,3
Riskbedömning						
Rörelsemarginal	11	27,2	24,0	23,7	23,9	23,7
Vinstmarginal	12	22,3	9,6	9,9	8,8	7,9
Vinstmarginal exkl räntebidrag	13	21,8	9,0	9,2	8,0	7,4
Omsättning hyresgäster	14	10,6	9,3	7,9	6,7	6,8
Uthyrningsgrad bostäder	15	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9
Uthyrningsgrad lokaler	16	96,1	95,9	95,2	95,6	95,4
Hyresförluster	17	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Räntetäckningsgrad	18	2,6	1,9	1,9	1,7	1,6
Räntebidragsexponering	19	0,5	0,6	0,7	0,7	0,5
Kapital och finansiering						
Synlig soliditet	20	29,7	29,8	31,7	32,0	31,2
Justerad soliditet	21	57,2	56,4	56,9	55,5	52,5
Skuldsättningsgrad	22	2,2	2,1	1,9	1,9	2,0
Skuldränta	23	3,6	3,2	3,3	4,0	4,5
Bruttoinvesteringar, mnkr		1 314	1 194	944	680	737
Kassaflöde, mnkr	24	163	329	418	322	259
Självfinansieringsgrad	25	0,2	0,3	0,4	0,5	0,5
Förvaltning						
Medelhyra bostäder, kr/kvm	26	893	863	847	826	801
Driftkostnad, kr/kvm	27	350	351	364	346	342
Underhållskostnad, kr/kvm	28	164	166	145	147	144
Markavgift och fastighetsskatt, kr/kvm	29	36	41	41	37	41
Central adm. och försäljningskostnad, kr/kvm	30	38	34	36	37	42
Driftnetto, kr/kvm	31	336	302	314	319	294
Personal						
Medelantalet anställda		323	333	336	336	322
Löner och ersättningar personal, mnkr		119,8	119,8	119,4	111,0	101,7

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 bostadslägenhetsarea.
- 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 01-01 respektive år (moderbolaget).
- Driftkostnad delat med vägd genomsnittsarea.
- Underhållskostnad delat med vägd genomsnittsarea.
- 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).