

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Stockholmshem avger härmed redovisning för bolagets verksamhet 2009 – bolagets 72:a verksamhetsår.

Ägarförhållanden

Aktiebolaget Stockholmshem, organisationsnummer 556035-9555, ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, som ägs av Stockholms stad. Stockholmshem är ett allmännyttigt och kommunalt 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 en koncern i vilken ingår helägda dotterbolag vilka bedriver fastighetsförvaltning, distribution av fjärrvärme samt investerar i fibernät i AB Stockholmsshems fastigheter för att bidra till en ökad service för hyresgästerna vad gäller bredbandstjänster. Fastighetsförvaltningen står för 97 procent av bolagets omsättning. Enligt givna ägardirektiv har bolaget haft i uppgift att under perioden 2008-2010:

- bidra till nyproduktion av 15 000 nya bostäder.
- 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.
- nå ett resultat efter finansnetto om -112 mnkr för 2009.
- fullfölja utbyggnaden av IT-nät till samtliga fastigheter.

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 2 136 (2 796) mnkr och balansomslutningen till 12 379 (12 072) 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 2008.

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 410 (458) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 1 993 000 (2 196 000) kvadratmeter inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter uppgick till 26 995 (29 237).

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och inventarier ökade till 1 524 (1 405) mnkr, varav 381 (735) avsåg nybyggnad, 520 (355) ombyggnad, 141 (69) inventarier och 482 (246) mnkr avsåg fastighetsförvärv.

Under året färdigställdes 291 (543) nya bostadslägenheter i bland annat Årstadal, Aspudden och Gröndal.

Ombyggnad av 30-40-talsbeståndet, de så kallade smalkusen, fortsatte. Även upprustning av 50-talshus genomfördes, vilket huvudsakligen omfattar stambyte, kök- och badrumsrenovering. Totalt skedde ombyggnad och upprustning av 1 088 (1 130) lägenheter under 2009.

Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 11 063 (10 433) mnkr. Bolaget värderade sitt fastighetsbestånd i

analysverktyget Datscha. Värderingen kvalitetssäkrades av NAI Svefa enligt erkända och accepterade värderingsmetoder. Det samlade marknadsvärdet för bolagets fastigheter bedömdes till 26 956 (29 291) mnkr.

Försäljningar

Enligt ägardirektiv erbjuds Stockholmsshems hyresgäster att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. Totalt såldes under 2009 2 158 (1 974) lägenheter för 2 721 (3 414) mnkr. Vidare såldes 580 lägenheter i Blackeberg till Primula Byggnads AB. Realisationsvinsterna från dessa försäljningar uppgick till 2 171 mnkr.

Förvärv

I januari tillträdde tre fastigheter i Fredhäll som förvärvades av Primula Byggnads AB. Antalet lägenheter var 138 och förvärvspriset var 170 mnkr. Vidare förvärvades i mars ytterligare en fastighet i Fredhäll med 27 lägenheter och en fastighet belägen på Södermalm med 36 lägenheter. Säljare var privatpersoner. Bolaget förvärvade även sju nyproduktionsprojekt från JM AB och BTH Bygg med totalt 687 lägenheter i Årstadal, Örnberg, Räcksta, Annedal och Kungsholmen. Inflyttning i dessa lägenheter beräknas till 2010-2012.

Marknad

2009 har präglats av finansiell oro och lågkonjunktur. Effekterna på bostadsmarknaden har varit ett minskat byggande av bostadsrätter och tidvis fallande priser. Efterfrågan på bostäder har emellertid hållits uppe av de kraftiga räntesänkningarna.

Stockholmshem har inte upplevt någon minskning av efterfrågan på lägenheter. Lägenheterna i såväl nyproduktionen som det äldre beståndet är fullt uthyrda och någon ökning av obetalda hyror har inte noterats. Hyrorna höjdes enligt avtal med i genomsnitt 2,64 procent från och med januari månad.

Lokalbeståndet består av närmare 3 400 kontors-, lager-, hantverks- och butikslokaler på totalt drygt 200 000 kvadratmeter och är främst ett viktigt komplement för närservice, handel och omsorg i bostadsområdena. Efterfrågan på lokalerna var något sjunkande under året. Vakansgraden ökade till 4,6 (3,6) procent.

Resultat

Resultatet efter finansnetto uppgick till 2 118 (2 786) mnkr. I resultatet ingår realisationsvinster i samband med försäljning av anläggningstillgångar med 2 171 (2 610) mnkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 1 639 (2 057) mnkr.

Fastighetsrörelsens resultat och omsättning

Omsättningen uppgick till 1 908 (2 009) mnkr. Minskningen berodde huvudsakligen på genomförda försäljningar under 2008 och 2009.

Driftnetto uppgick till 431 (775) mnkr. Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 1 477 (1 234) mnkr. Direktavkastningen mätt som driftnetto före centrala administrations- och försäljningskostnader samt exklusive avskrivningar i procent av bokfört värde för färdigställda fastigheter, uppgick till 3,9 (7,4) procent.

Underhållskostnaderna ökade kraftigt som en följd av "Stimulans för Stockholm" och uppgick till 600 (347) mnkr. Av de totala underhållskostnaderna var 257 mnkr hänförliga till stimulansåtgärderna.

Finans

Finansnettot förbättrades under året och uppgick till -161 (-237) mnkr. Räntekostnaderna minskade med hela 80 mnkr under året som en följd av stora amorteringar och en lägre räntenivå. De statliga räntesubventionerna uppgick till 9 (9) mnkr.

Finansiell ställning

Koncernens eget kapital uppgick vid årsskiftet till 7 374 (5 744) mnkr.



FOTO: JANIS LUKAS

Nybyggt hus utmed Hågerstenvägen i Örnberg.

Soliditeten uppgick till 59,5 (48,0) procent. Inberäknat övervärden i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 67,9 (62,7) procent.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 4 027 (4 863) mnkr. Vid årsskiftet var den vägda medelräntan i låneportföljen 3,4 (3,9) procent.

Personal

Medelantalet anställda uppgick under året till 307 (306), varav 206 (211) män och 101 (95) kvinnor. 10 (10) personer ingick i Störningsjouren som är en gemensam verksamhet för Stockholms hem, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Järfällabygdens Hus. Dotterbolagen hade ingen anställd personal utan köpte erforderliga tjänster från moderbolaget.

Miljö

Enligt stadens ägardirektiv ska Stockholms hem följa Stockholms miljöprogram. Bolaget har grupperat sina miljömål inom sex områden, som följer stadens programpunkter:

1. Miljöeffektiva transporter
2. Giftfria varor och byggnader
3. Hållbar energianvändning
4. Hållbar användning av mark och vatten
5. Miljöeffektiv avfallshantering
6. Sund inomhusmiljö

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

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 Stockholms hems storlek med totalt 5 mindre avvikelser och 3 noteringar.

Utblick 2010

För 2010 framförhandlades en hyreshöjning med en genomsnittlig ökning om 2,06 procent och med en variation från 1,15 till 2,97 procent beroende på läge och hustyp. Höjning gäller från 1 april.

Kostnadsökningar av generell karaktär bedöms följa inflationen eller något därutöver.

Stockholms hem fortsätter med smalusombyggnader och renovering av 50-talsbeståndet. De budgeterade underhållskostnaderna för 2010 uppgår till 514 mnkr.

Enligt stadens stimulanspaket ”Stimulans för Stockholm” har målet för nyproduktion satts till byggstart av 705 lägenheter för 2010. Dessutom ska extra insatser i fastigheterna motsvarande cirka 400 mnkr årligen under en femårsperiod genomföras. 2010 är det andra året för dessa extra satsningar.

Ägardirektiv att de boende får rätt att ombilda sina hyresbostäder till bostadsrätter gäller även under 2010, dock inte om bostäderna är belägna i innerstaden, Årsta eller Liljeholmen.

Ägarens resultatkrav för 2010 uppgår till 0 mnkr, exklusive realisationsvinster, vilket motsvarar den budget som fastställts.

Resultaträkningar

| Miljoner kronor | Not | Koncernen | | Moderbolag | |
|---|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Hysesintäkter | | 1 864 | 1 962 | 1 839 | 1 940 |
| Övriga förvaltningsintäkter | | 44 | 47 | 44 | 48 |
| NETTOOMSÄTTNING | 1 | 1 908 | 2 009 | 1 883 | 1 988 |
| Fastighetskostnader | | | | | |
| Drift | 2 | -817 | -828 | -811 | -824 |
| Underhåll | 3 | -600 | -347 | -599 | -347 |
| Markavgifter | | -12 | -9 | -9 | -6 |
| Fastighetskatt | | -48 | -50 | -47 | -50 |
| Summa fastighetskostnader | | -1 477 | -1 234 | -1 466 | -1 227 |
| DRIFTNETTO | | 431 | 775 | 417 | 761 |
| Av- och nedskrivningar | 4 | -249 | -236 | -235 | -225 |
| BRUTTORESULTAT | | 182 | 539 | 182 | 536 |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader | 5 | -86 | -88 | -85 | -88 |
| Försäljning av fastigheter och andra engångsposter | 6 | 2 183 | 2 572 | 2 183 | 2 572 |
| RÖRELSERESULTAT | 7 | 2 279 | 3 023 | 2 280 | 3 020 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 5 | 9 | 22 | 22 |
| Räntebidrag | | 9 | 9 | 9 | 9 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -175 | -255 | -175 | -255 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 2 118 | 2 786 | 2 136 | 2 796 |
| Bokslutsdispositioner | 10 | | | -282 | -609 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | | 2 118 | 2 786 | 1 854 | 2 187 |
| Skatt på årets resultat | 11 | -479 | -729 | -406 | -581 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1 639 | 2 057 | 1 448 | 1 606 |

Kommentarer till resultaträkningarna

Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter

För 2009 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 2,64 procent. Hyreshöjningen gällde från och med 1 januari.

Genomsnittshyran för bolagets fastigheter uppgick den 1 januari 2010 till 968 (946) kronor per kvadratmeter.

Bostadshysesintäkterna uppgick till 1 661 (1 753) mnkr. Förändringen om 92 mnkr består huvudsakligen av tillkommande hyror för färdigställd nyproduktion, ombyggnation, hyreshöjning samt fastighetsinköp. Detta motsvarar tillkommande intäkter om 87 mnkr. Under året försäldes ett flertal fastigheter. Intäktsbortfallet för sålda fastigheter uppgick till 180 mnkr.

Lokalhyror, som uppgick till totalt 167 (168) mnkr, har minskat med 1 mnkr beroende på försäljningar.

Övriga rörelseintäkter består till stor del av vidarefakturerering av värme i samband med försäljning av fastigheter motsvarande ett belopp om 12 mnkr.

| Mnkr | 2009 | Andel % | 2008 |
|------------------------|-------|---------|-------|
| Hyror bostäder | 1 661 | 87 | 1 754 |
| Hyror lokaler | 167 | 9 | 168 |
| Övriga hyror | 36 | 2 | 40 |
| Hysesintäkter | 1 864 | 98 | 1 962 |
| Övriga rörelseintäkter | 44 | 2 | 47 |
| Nettoomsättning | 1 908 | 100 | 2 009 |

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 243 mnkr. Kostnaderna uppgick till totalt 1 477 (1 234) mnkr.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 817 (828) mnkr. Kostnaderna för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning sjönk huvudsakligen på grund av fastighetsförsäljningar. Kostnaderna för uppvärmning motsvarade 36 procent av de totala driftkostnaderna. Trots försäljningar har kostnaderna för uppvärmning inte minskat på grund av att 2009 var ett kallare år än 2008.

| Mnkr | 2009 | Andel % | 2008 |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|
| Fastighetsskötsel och reparationer | 144 | 18 | 150 |
| Städning | 41 | 5 | 43 |
| Parkskötsel | 42 | 5 | 40 |
| Taxebundna kostnader | 141 | 17 | 156 |
| Uppvärmning | 297 | 36 | 299 |
| Teknisk och administrativ förvaltning | 126 | 16 | 116 |
| Övriga kostnader | 26 | 3 | 24 |
| Summa driftkostnader | 817 | 100 | 828 |

Underhåll

Underhållskostnaderna uppgick till totalt 600 (347) mnkr, varav 576 (325) mnkr fastighetsunderhåll och 24 (22) mnkr parkunderhåll. Fortsatta satsningar gjordes på ombyggnad av smalhus, det vill säga genomgripande upprustning och renovering av 30- och 40-talsbebyggelsen. Under 2009 färdigställdes 34 (105) lägenheter. Vidare slutfördes upprustning av 1 054 (747) lägenheter i 50-talsbeståndet, där stam- och badrumsrenoveringar genomfördes. Kostnader hänförliga till "Stimulans för Stockholm" ingår med 257 mnkr.

Den genomsnittliga drift- och underhållskostnaden, räknat per kvadratmeter förvalttad vägd bostads- och lokalarea under året, uppgick till 725 (538) kronor.

| Kr/kvm | 2009 | 2008 |
|--------------------|------------|------------|
| Värme | 152 | 137 |
| Övrig driftkostnad | 266 | 242 |
| Underhåll | 307 | 159 |
| Summa | 725 | 538 |

Räknat på vägd bostads- och lokalyta

Markavgifter

Kostnaden för tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 12 (9) mnkr. Ökningen berodde på färdigställd nyproduktion.

Fastighetsskatt

Årets kostnad för fastighetsskatt uppgick till 48 (50) mnkr. Den huvudsakliga orsaken till den lägre kostnaden är det minskade lägenhetsantalet efter försäljningar. Fastighetsskatten består av en fastighetsavgift med ett fast belopp om 1 272 kronor per år och lägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 431 (775) mnkr, vilket motsvarade 220 (350) kronor per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Direktavkastningen, mätt som driftnetto exklusive centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av bokfört värde, uppgick till 3,9 (7,4) procent.

Av-, upp- och nedskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade livslängder och uppgick till 249 (236) mnkr. Inga upp- eller nedskrivningar gjordes 2009.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala administrations- och försäljningskostnader uppgick till 86 (88) mnkr, vilket motsvarar 44 (40) kr per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Av kostnaderna utgjorde 33 (44) 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 2 171 (2 610) mnkr. Realisationsvinsterna avsåg huvudsakligen försäljningar till bostadshyresgäster för utbildning till bostadsrätt med 1 969 mnkr.

Under perioden 2007-2009 överförs bolagets skuld för pensionsåtaganden till Stockholms stads livförsäkringsbolag, S:t Erik Liv. Vid den slutliga regleringen har tidigare års reserveringar för pensionskostnader förändrats med 12 (-38) mnkr.

Räntekostnader

Räntekostnaderna minskade med 80 mnkr från 255 mnkr 2008 till 175 mnkr 2009. Snitträntan på koncernkontot minskade med 0,5 procentenheter under året och var vid årets utgång 3,4 (3,9) procent.

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 skattebelastningen framöver är endast sedvanliga avsättningar till periodiseringsfond samt traditionella överavskrivningar på maskiner och inventarier. Under året såldes aktierna i ett helägt dotterbolag. Vinsten om 201 mnkr är ej skattepliktig.

Balansräkningar

| | Miljoner kronor | Not | Koncernen | | Moderbolag | |
|--|-----------------|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | | 2009-12-31 | 2008-12-31 | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
| TILLGÅNGAR | | | | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter byggnader | | 12,15 | 8 372 | 7 878 | 7 955 | 7 490 |
| Förvaltningsfastigheter mark | | 13,15 | 2 287 | 2 187 | 2 253 | 2 187 |
| Förvaltningsfastigheter markanläggningar | | 14 | 404 | 368 | 401 | 365 |
| Inventarier | | 16 | 137 | 46 | 13 | 11 |
| Pågående ny- och ombyggnader | | 17 | 1 009 | 1 236 | 954 | 1 214 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | | 12 209 | 11 715 | 11 576 | 11 267 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | | | | |
| Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav | | 18 | 5 | 6 | 92 | 45 |
| Andra långfristiga fordringar | | 19 | 5 | 7 | 43 | 145 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | | 10 | 13 | 135 | 190 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | 12 219 | 11 728 | 11 711 | 11 457 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | | | | |
| Varulager | | | | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | | | | |
| Hyses- och kundfordringar | | | 13 | 46 | 13 | 46 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 20 | 10 | 11 | 512 | 400 |
| Övriga fordringar | | | 146 | 42 | 129 | 33 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 21 | 7 | 8 | 7 | 7 |
| Summa kortfristiga fordringar | | | 176 | 107 | 661 | 486 |
| Kassa och bank | | 22 | 1 | 116 | 1 | 116 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | 183 | 236 | 668 | 615 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | | 12 402 | 11 964 | 12 379 | 12 072 |

Kommentarer till balansräkningarna

Materiella anläggningstillgångar

Under året investerades 1 524 (1 405) mnkr i anläggningstillgångar. Fastigheter med bokförda värden om 772 (1 353) mnkr såldes. Avskrivningar enligt plan gjordes med 249 (236) mnkr, varav 4 (1) redovisas som centrala administrationskostnader. Netto ökade de materiella anläggningstillgångarna med 494 (-190) mnkr.

Av årets investeringar avsåg 381 (735) mnkr nyproduktion, 520 (355) mnkr ombyggnadsåtgärder och 141 (69) mnkr inventarier. Därutöver förvärvades fastigheter för 482 (246) mnkr.

Finansiella anläggningstillgångar

I moderbolaget uppgick den uppskjutna skattefordran till 38 (139) mnkr. Skattefordran avsåg nettot av skattepliktiga och avdragsgilla temporära skillnader, som huvudsakligen avsåg upp- och nedskrivningar av fastigheter.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 7 374 (5 744) mnkr vilket var en ökning med 1 630 (2 054) mnkr. Förändringen bestod av årets resultat om 1 639 (2 057) mnkr minskat med utdelning om 3 (3) mnkr och lämnat koncernbidrag till systerföretaget

Micasa Fastigheter i Stockholm AB om 6 (0) mnkr. Soliditeten uppgick till 59,5 (48,0) procent.

Skulder

Stockholms hems finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finansiella policy. Alla finansiella affärer sker via stadens gemensamma koncernkonto där all finansiering numera är samlad som en kredit.

Totalt uppgick krediten till 4 006 (4 665) mnkr, således en minskning med 659 mnkr.

| Miljoner kronor | Not | Koncernen | | Moderbolag | |
|---|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | 2009-12-31 | 2008-12-31 | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | | | |
| BUNDET EGET KAPITAL | | | | | |
| Aktiekapital | | 882 | 882 | 882 | 882 |
| Reservfond | | | | 190 | 190 |
| Bundna reserver | | 1 291 | 1 041 | | |
| Kapitalandelsfond | | 7 | 6 | | |
| Summa bundet eget kapital | | 2 180 | 1 929 | 1 072 | 1 072 |
| FRITT EGET KAPITAL | | | | | |
| Balanserad vinst | | 3 555 | 1 758 | 3 754 | 2 190 |
| Årets resultat | | 1 639 | 2 057 | 1 448 | 1 606 |
| Summa fritt eget kapital | | 5 194 | 3 815 | 5 202 | 3 796 |
| SUMMA EGET KAPITAL | 23 | 7 374 | 5 744 | 6 274 | 4 868 |
| OBESKATTADE RESERVER | 24 | | | 1 456 | 1 174 |
| AVSÄTTNINGAR | 25 | 369 | 348 | 0 | 165 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | | | |
| Leverantörsskulder | | 306 | 320 | 296 | 312 |
| Skulder till koncernföretag | 28 | 4 019 | 4 669 | 4 026 | 4 679 |
| Skatteskulder | | 9 | 567 | 10 | 567 |
| Övriga skulder | 29 | 58 | 65 | 57 | 65 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 30 | 267 | 251 | 260 | 242 |
| SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER | | 4 659 | 5 872 | 4 649 | 5 865 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 12 402 | 11 964 | 12 379 | 12 072 |
| STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER | | | | | |
| Ställda säkerheter | 26 | - | - | - | - |
| Ansvarsförbindelser | 27 | 8 | 6 | 8 | 6 |

Kassaflödesanalys

| Miljoner kronor | Not | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|-----|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| LÖPANDE VERKSAMHET | | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 118 | 2 786 | 2 136 | 2 796 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m | 31 | -2 083 | -2 342 | -2 098 | -2 351 |
| Betald skatt | 32 | -850 | -126 | -849 | -126 |
| KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL | | -815 | 318 | -811 | 319 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL | | | | | |
| Ökning -, minskning + av lager | | 6 | 2 | 6 | 2 |
| Ökning -, minskning + av kortfristiga fordringar | | -69 | 366 | -175 | 318 |
| Minskning -, ökning + av kortfristiga skulder | | -649 | -3 143 | -660 | -3 145 |
| KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | -1 527 | -2 457 | -1 640 | -2 506 |
| INVESTERINGAR | | | | | |
| Maskiner och inventarier | | -106 | -47 | -7 | -10 |
| Pågående nyanläggningar | | -543 | -746 | -508 | -732 |
| Markanläggningar | | -37 | -5 | -37 | -5 |
| Mark | | -248 | -173 | -214 | -173 |
| Byggnader | | -590 | -419 | -552 | -401 |
| Kostnadsförda investeringar | | - | 1 | 1 | 1 |
| Erhållen likvid vid fsg av anläggningstillgångar | | 2 950 | 3 963 | 2 943 | 3 963 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | 1 426 | 2 574 | 1 626 | 2 643 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | | | | |
| Ökning -, minskning + av långfristiga fordringar | | -3 | -8 | -46 | -8 |
| Minskning -, ökning + av långfristiga skulder | | - | -17 | - | -17 |
| Lämnade utdelningar | | -3 | -3 | -3 | -3 |
| Aktieägartillskott | | - | - | - | -1 |
| Koncernbidrag | | -8 | - | -52 | -19 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | -14 | -28 | -101 | -48 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | | | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 116 | 27 | 116 | 27 |
| Likvida medel vid årets slut | | 1 | 116 | 1 | 116 |

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till -815 (318) mnkr, vilket var en förändring på 1 133 mnkr jämfört med föregående år.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapitalet under året beror huvudsakligen på fyllnadsinbetalningar till Skatteverket och minskning av skulden på koncernkontot. Sammantaget förbättrades kassaflödet från den löpande verksamheten med 930 mnkr till -1 527 (-2 457) mnkr.

Investeringar

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 1 426 (2 574) mnkr. Investeringar i anläggningstillgångar uppgick till totalt 1 524 (1 390) mnkr, varav 543 (746) mnkr avsåg pågående arbeten och 590 (419) mnkr avsåg nyförvärv av byggnader. Likviderna hänförliga till försäljning av anläggningstillgångar uppgick till 2 950 (3 963) mnkr.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -14 (-28) mnkr. Årets förändring av kassaflödet består till största delen av koncernbidrag till systerföretaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

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

Tilläggsupplysningar

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 fem helägda dotterbolag ingår, alla med säte i Stockholm (se vidare not 18).

Inträsseföretag

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. Uppskjutna 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. Uppskjutna skatt i obeskattade reserver beräknas till 26,3 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

Stockholmskem redovisar fastighetsförsäljningar som huvudprincip vid kontraktsdatum. När betydande osäkerhet råder om affären kommer att genomföras, bokförs detta först vid tillträdesdatum. Bolaget redovisar fastighetsförsäljningar i inkomstdeklarationen i samband med kontraktstecknande med avtalspart.

Finansiering

Finansavdelningen inom stadsledningskontoret har det totala ansvaret för finansverksamheten inom kommunkoncernen. Detta innebär, förutom att all upplåning ska ske via finansavdelningen, även att avdelningen ansvarar för Stockholmskems 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 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. Uppskjutna skatteskulder 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. Uppskjutna skatteskulder 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, 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 nedskriven fastighet överstiger redovisat värde och den nedskrivning som tidigare gjorts ej längre bedöms som nödvändig.

Pensioner

Bolagets anställda erhåller tjänstepension i enlighet med pensionsavtalet KAP-KL. Från och med 2009 är samtliga förmånsbestämda delar av KAP-KL försäkrade av det av staden helägda livförsäkringsbolaget S:t Erik Liv. Bolaget erlägger löpande preliminära försäkringspremier för årets intjänande till livbolaget och slutlig avräkning sker året efter då pensionsgrundande förmåner rapporteras till livbolaget.

Då skillnaden mellan koncernen och moderbolaget är marginell redovisas, med undantag av not 1, 4, 5, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23 och 25, enbart uppgifter för moderbolaget.

Noter

Not 1. Nettoomsättning

| Mnkr | 2009 | 2008 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Hyresintäkter | | |
| Bostäder | 1 644 | 1 743 |
| Lokaler | 174 | 175 |
| Garage- och bilplatser m m | 38 | 43 |
| Avgår outhyrt | | |
| Bostäder | -7 | -9 |
| Lokaler | -8 | -9 |
| Garage- och bilplatser m m | -2 | -3 |
| Summa hyresintäkter | 1 839 | 1 940 |
| Övriga rörelseintäkter | | |
| Serviceintäkter | 6 | 7 |
| Rörelsens sidointäkter | 26 | 17 |
| Övrigt | 12 | 24 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 44 | 48 |
| Summa nettoomsättning | 1 883 | 1 988 |
| Koncernen | | |
| Hyresintäkter | | |
| Bostäder | 1 668 | 1 762 |
| Lokaler | 175 | 177 |
| Garage- och bilplatser m m | 39 | 44 |
| Avgår outhyrt | | |
| Bostäder | -7 | -9 |
| Lokaler | -8 | -9 |
| Garage- och bilplatser m m | -3 | -3 |
| Summa hyresintäkter | 1 864 | 1 962 |
| Övriga rörelseintäkter | | |
| Serviceintäkter | 6 | 7 |
| Rörelsens sidointäkter | 26 | 17 |
| Övrigt | 12 | 23 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 44 | 47 |
| Summa nettoomsättning | 1 908 | 2 009 |

Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från koncernföretag 1,5 %
Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från Stockholms stad 3,3 %

Not 2. Driftkostnad

| Mnkr | 2009 | 2008 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Fastighetsskötsel och reparationer | 144 | 150 |
| Städning | 41 | 43 |
| Parkskötsel | 42 | 40 |
| Taxebundna kostnader | | |
| - Vatten | 44 | 52 |
| - Fastighetsel och gas | 57 | 62 |
| - Sophantering | 39 | 41 |
| Uppvärmning | 295 | 298 |
| Teknisk och administrativ förvaltning | 123 | 114 |
| Övriga driftkostnader | 26 | 24 |
| Summa driftkostnader | 811 | 824 |

Av driftkostnaderna motsvarar inköp från koncernföretag 8,3 %
Av driftkostnaderna motsvarar inköp från Stockholms stad 2,7 %

Not 3. Underhållskostnad

| Mnkr | 2009 | 2008 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Fastighetsunderhåll | 575 | 326 |
| Parkunderhåll | 24 | 21 |
| Summa underhållskostnad | 599 | 347 |

Not 4. Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar

| Mnkr | 2009 | 2008 |
|--|------------|------------|
| Byggnader | 206 | 199 |
| Markanläggningar | 26 | 23 |
| Inventarier | 3 | 3 |
| Summa avskrivningar enligt plan | 235 | 225 |
| Nedskrivningar anläggningstillgångar | - | - |
| Summa avskrivningar och nedskrivningar | 235 | 225 |
| Avskrivningar enligt plan per funktion | | |
| Fastighetskostnader | 231 | 224 |
| Central administration och försäljning, se not 5 | 4 | 1 |
| Summa avskrivningar enligt plan | 235 | 225 |

Not 4. (forts.)

| Mnkr | 2009 | 2008 |
|--|------------|------------|
| Koncernen | | |
| Byggnader | 214 | 207 |
| Markanläggningar | 25 | 23 |
| Inventarier | 10 | 6 |
| Summa avskrivningar enligt plan | 249 | 236 |
| Nedskrivningar anläggningstillgångar | - | - |
| Summa avskrivningar och nedskrivningar | 249 | 236 |
| Avskrivningar enligt plan per funktion | | |
| Fastighetskostnader | 248 | 235 |
| Central administration och försäljning, se not 5 | 1 | 1 |
| Summa avskrivningar enligt plan | 249 | 236 |

Not 5. Centrala administrations- och försäljningskostnader

| Mnkr | 2009 | 2008 |
|--|------------|------------|
| Personalkostnader | 33 | 44 |
| Avskrivningar inventarier | 1 | 1 |
| Övriga kostnader | 45 | 39 |
| Försäljningskostnader | 6 | 4 |
| Summa centrala administrations- och försäljningskostnader | 85 | 88 |
| Tkr | | |
| Arvode och kostnadsersättning | | |
| Moderbolaget | | |
| Revisionsuppdrag | 548 | 407 |
| Övriga uppdrag | 152 | 209 |
| Summa arvode och kostnadsersättning | 700 | 616 |
| Koncernen | | |
| Revisionsuppdrag | 749 | 599 |
| Övriga uppdrag | 152 | 209 |
| Summa arvode och kostnadsersättning | 901 | 808 |

Not 6. Försäljning av fastigheter och andra engångsposter

| Mnkr | 2009 | 2008 |
|---|--------------|--------------|
| Försäljningspris sålda fastigheter | 2 741 | 3 963 |
| Bokfört värde och kostnader sålda fastigheter | -772 | -1 353 |
| Summa resultat vid försäljning av fastigheter | 1 969 | 2 610 |
| Försäljning av fastigheter genom avyttring av aktier i dotterföretag | 202 | - |
| Avsättning till pensioner av engångskaraktär vid byte av tryggsform från balanspost till försäkring | 12 | -38 |
| Summa försäljning av fastigheter och andra engångsposter | 2 183 | 2 572 |

Not 7. Personal

| | 2009 | 2008 |
|--|----------------------|----------------------|
| Medelantalet anställda | | |
| Antal anställda | 307 | 306 |
| - varav män | 206 | 211 |
| - varav kvinnor | 101 | 95 |
| Stockholmsshems dotterbolag har inga anställda utan köper erforderliga tjänster från moderbolaget. | | |
| Könsfördelning i företagsledningen, procent | Andel kvinnor | Andel kvinnor |
| Styrelsen | 43 | 43 |
| Övriga ledande befattningshavare | 25 | 14 |
| Sjukfrånvaro i % av sammanlagd ordinarie arbetstid | 4,1 | 4,2 |
| - varav män | 3,3 | 3,5 |
| - varav kvinnor | 5,2 | 5,8 |
| - varav åldersgruppen 29 år eller yngre | 0,1 | 0,0 |
| - varav åldersgruppen 30-49 år | 1,1 | 1,4 |
| - varav åldersgruppen 50 år eller äldre | 2,7 | 2,7 |
| Del av sjukfrånvaro som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer i % | 1,1 | 1,1 |
| Tkr | 2009 | 2008 |
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Löner och andra ersättningar | 126 724 | 125 567 |
| Sociala kostnader | 50 823 | 81 342 |
| - varav pensionskostnader | 12 435 | 30 822 |
| - varav pensionskostnader VD och vVD | 109 | -63 |
| Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda | | |
| Styrelse, VD och vVD | 2 523 | 2 836 |
| Övriga anställda | 114 429 | 122 731 |

Då skillnaden mellan koncernen och moderbolaget är marginell redovisas, med undantag av not 1, 4, 5, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23 och 25, enbart uppgifter för moderbolaget.

Not 7. (forts.)

| | 2009 | 2008 |
|---|------|------|
| Styrelse | | |
| Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 451 (422) tkr. | | |
| Verkställande direktörer | | |
| Till Verkställande- och vice Verkställande direktörer utbetalades lön om totalt 2 072 (2 414) 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 tilläggspension till KAP-KL som innebär att en avsättning motsvarande 15% av lönen. Avsättningen kan användas till temporär pension före 65 års ålder. | | |
| Övriga ledande befattningshavare | | |
| För övriga ledande befattningshavare följer uppsägningstiden kollektivavtal och pensioner utgår enligt allmän pensionsplan från 65 år. | | |

Not 8. Ränteintäkter och liknande resultatposter

| Mnkr | 2009 | 2008 |
|--|-----------|-----------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 22 | 22 |
| Summa ränteintäkter och liknande resultatposter | 22 | 22 |

Not 9. Räntekostnader och liknande resultatposter

| Mnkr | 2009 | 2008 |
|---|------------|------------|
| Räntor fastighetslån Stockholms stad | 173 | 254 |
| Övriga räntekostnader | 2 | 1 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | 175 | 255 |

Not 10. Bokslutsdispositioner

| Mnkr | 2009 | 2008 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Överavskrivningar inventarier | 1 | 1 |
| Avsättning till periodiseringsfond | 357 | 733 |
| Upplösning periodiseringsfond | -76 | -125 |
| Summa bokslutsdispositioner | 282 | 609 |

Enligt gällande skatteregler upplöstes periodiseringsfonden för taxeringsår 2004.

Not 11. Skatt på årets resultat

| Mnkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|-------------|-------------|--------------|-------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Aktuell skatt | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Periodens skattekostnad | 285 | 616 | 282 | 616 |
| Skatteeffekt av koncernbidrag | | | 14 | 5 |
| Skatt tidigare taxeringar | 9 | -1 | 9 | -1 |
| Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver | 82 | 153 | - | - |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 103 | -39 | 101 | -39 |
| Summa redovisad skattekostnad | 479 | 729 | 406 | 581 |
| Avstämning av effektiv skatt | | | | |
| Mnkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Resultat före skatt | 2 118 | 2 786 | 1 854 | 2 187 |
| Skatt enligt gällande skattesats, 26,3% | 557 | 780 | 488 | 613 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | 9 | 165 | 7 | 165 |
| Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter | -199 | -157 | -199 | -157 |
| Aktuell skatt tidigare perioder | 9 | -1 | 9 | -1 |
| Skatteeffekt avseende uppskjutna temporära skillnader | 103 | -58 | 101 | -39 |
| Redovisad effektiv skatt | 479 | 729 | 406 | 581 |
| Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld | | | | |
| Mnkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Byggnader och mark | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Nedskrivna UER-poster | 50 | 52 | 50 | 52 |
| Uppskrivna fastigheter | -16 | -16 | -16 | -16 |
| Reavinst vid fastighetsförsäljningar vilka endast redovisats skattemässigt, se även skatt på årets resultat | - | 81 | - | 81 |
| Nedskrivning mark | 5 | 7 | 5 | 7 |
| Uppskjuten skattefordran avseende byggnader och mark | 39 | 124 | 39 | 124 |
| Övriga poster | -23 | 15 | - | 15 |
| Periodiseringsfonder | -385 | -309 | | |
| Netto uppskjuten skattefordran +/- skatteskuld | -369 | -170 | 39 | 139 |

Not 12. Förvaltningsfastigheter byggnader

| Mnkr | 2009 | 2008 |
|---|--------------|--------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 9 824 | 10 284 |
| Nyanskaffningar/inköp under året | 552 | 401 |
| Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt | 729 | 787 |
| Försäljningar och utrangeringar under året | -877 | -1 648 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 10 228 | 9 824 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -2 397 | -2 796 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -203 | -185 |
| Försäljningar och utrangeringar under året | 276 | 584 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -2 324 | -2 397 |
| Ingående ackumulerade uppskrivningar | 258 | 288 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp | -66 | -68 |
| Försäljningar och utrangeringar under året | -13 | -30 |
| Årets avskrivning av uppskrivet belopp | -5 | -5 |
| Försäljningar och utrangeringar under året | 3 | 7 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar netto | 177 | 192 |
| Ingående nedskrivningar | -141 | -81 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar nedskrivet belopp | 12 | 11 |
| Årets avskrivning av nedskrivet belopp | 3 | 1 |
| Nedskrivning, omklassificering av pågående projekt | - | -60 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar netto | -126 | -129 |
| Utgående bokfört värde byggnader | 7 955 | 7 490 |

Koncernen

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 10 224 | 10 656 |
| Nyanskaffningar/inköp under året | 589 | 411 |
| Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt | 730 | 805 |
| Försäljningar och utrangeringar under året | -877 | -1 648 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 10 666 | 10 224 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -2 408 | -2 799 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -213 | -193 |
| Försäljningar och utrangeringar under året | 276 | 584 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -2 345 | -2 408 |
| Ingående ackumulerade uppskrivningar | 258 | 288 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp | -66 | -68 |
| Försäljningar och utrangeringar under året | -13 | -30 |
| Årets avskrivning av uppskrivet belopp | -5 | -5 |
| Försäljningar och utrangeringar under året | 3 | 7 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar netto | 177 | 192 |
| Ingående nedskrivningar | -141 | -81 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar nedskrivet belopp | 12 | 11 |
| Årets avskrivning av nedskrivet belopp | 3 | 1 |
| Nedskrivning, omklassificering av pågående projekt | - | -60 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar netto | -126 | -129 |
| Utgående bokfört värde byggnader | 8 372 | 7 878 |

I ovanstående ingår projektfastigheter där nyproduktion pågår eller kommer att påbörjas inom en treårsperiod. Anskaffningsvärde 81 (46) Mnkr.

Not 13. Förvaltningsfastigheter mark

| Mnkr | 2009 | 2008 |
|--|--------------|--------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 2 207 | 2 288 |
| Nyanskaffningar/inköp under året | 214 | 173 |
| Försäljningar och utrangeringar under året | -148 | -254 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 2 273 | 2 207 |
| Ingående nedskrivningar | -20 | -20 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -20 | -20 |
| Utgående bokfört värde mark | 2 253 | 2 187 |
| Koncernen | | |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 2 207 | 2 288 |
| Nyanskaffningar/inköp under året | 248 | 173 |
| Försäljningar och utrangeringar under året | -148 | -254 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 2 307 | 2 207 |
| Ingående nedskrivningar | -20 | -20 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -20 | -20 |
| Utgående bokfört värde mark | 2 287 | 2 187 |

I ovanstående ingår projektfastigheter där nyproduktion pågår eller kommer att påbörjas inom en treårsperiod. Anskaffningsvärde 357 (228) Mnkr.

Då skillnaden mellan koncernen och moderbolaget är marginell redovisas, med undantag av not 1, 4, 5, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23 och 25, enbart uppgifter för moderbolaget.

Not 14. Förvaltningsfastigheter markanläggningar

| Mnkr | 2009 | 2008 |
|---|------------|------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 477 | 394 |
| Nyanskaffningar/inköp under året | 37 | 5 |
| Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt | 39 | 109 |
| Försäljningar och utrangeringar under året | -23 | -31 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 530 | 477 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -112 | -99 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -26 | -21 |
| Försäljningar och utrangeringar under året | 9 | 8 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -129 | -112 |
| Utgående bokfört värde markanläggningar | 401 | 365 |
| Koncernen | | |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 481 | 398 |
| Nyanskaffningar/inköp under året | 37 | 5 |
| Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt | 39 | 109 |
| Försäljningar och utrangeringar under året | -23 | -31 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 534 | 481 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -113 | -99 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -26 | -22 |
| Försäljningar och utrangeringar under året | 9 | 8 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -130 | -113 |
| Utgående bokfört värde markanläggningar | 404 | 368 |

Not 15. Taxeringsvärden

| Mnkr | 2009 | 2008 |
|---|---------------|---------------|
| Taxeringsvärden | | |
| Byggnader, bostäder | 10 377 | 11 235 |
| Byggnader, lokaler | 1 128 | 1 203 |
| Mark, bostäder | 6 466 | 7 035 |
| Mark, lokaler | 319 | 338 |
| Summa taxeringsvärden | 18 290 | 19 811 |
| Taxeringsvärden, koncernen | | |
| Byggnader, bostäder | 10 612 | 11 445 |
| Byggnader, lokaler | 1 143 | 1 218 |
| Mark, bostäder | 6 592 | 7 138 |
| Mark, lokaler | 320 | 339 |
| Summa taxeringsvärden | 18 667 | 20 140 |
| Av taxeringsvärde mark, moderbolag utgör | | |
| Ägd mark | 6 482 | 6 876 |
| Tomträttsmark | 303 | 497 |
| Bokförda värden fastigheter ej åsatta taxeringsvärden | 77 | 77 |
| Av taxeringsvärde mark, koncernen utgör | | |
| Ägd mark | 6 504 | 6 876 |
| Tomträttsmark | 408 | 601 |
| Bokförda värden fastigheter ej åsatta taxeringsvärden | 77 | 77 |

Not 16. Inventarier

| Mnkr | 2009 | 2008 |
|---|------------|-----------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 61 | 58 |
| Nyanskaffningar under året | 7 | 10 |
| Försäljningar och utrangeringar under året | -5 | -7 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 63 | 61 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -50 | -53 |
| Årets avskrivning enligt plan | -5 | -4 |
| Försäljningar och utrangeringar under året | 5 | 7 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -50 | -50 |
| Utgående planenligt restvärde inventarier | 13 | 11 |
| Koncernen | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 100 | 59 |
| Nyanskaffningar/inköp under året | 7 | 11 |
| Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt | 99 | 37 |
| Försäljningar och utrangeringar under året | -12 | -7 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 194 | 100 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -54 | -53 |
| Årets avskrivning enligt plan | -9 | -8 |
| Försäljningar och utrangeringar under året | 6 | 7 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -57 | -54 |
| Utgående planenligt restvärde inventarier | 137 | 46 |

Leasing av kontorsmaskiner och personalens hemdatorer betraktas som operationell leasing. Årets utgifter för leasing 1,6 (1,6) mnkr redovisas som teknisk och administrativ förvaltning samt centrala administrationskostnader. Leasingavtalens resterande utgifter uppgår till 1,2 (2,4) mnkr.

Not 17. Pågående ny- och ombyggnad

| Mnkr | 2009 | 2008 |
|--|--------------|--------------|
| Moderbolaget | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 1 214 | 1 380 |
| Nyanskaffningar/inköp under året | 509 | 731 |
| Överfört till färdigställda fastigheter | -729 | -787 |
| Överfört till färdigställda markanläggningar | -39 | -109 |
| Försäljningar och utrangeringar under året | -1 | -1 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 954 | 1 214 |
| Ingående nedskrivningar | - | -60 |
| Årets nedskrivning | - | - |
| Överfört till färdigställda fastigheter | - | 60 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | - | - |
| Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad | 954 | 1 214 |
| Koncernen | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 1 236 | 1 386 |
| Nyanskaffningar/inköp under året | 642 | 801 |
| Överfört till färdigställda fastigheter | -730 | -805 |
| Överfört till färdigställda markanläggningar | -39 | -109 |
| Överfört till färdigställda inventarier | -99 | -37 |
| Försäljningar och utrangeringar under året | -1 | - |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 1 009 | 1 236 |
| Ingående nedskrivningar | - | -66 |
| Årets nedskrivning | - | 6 |
| Överfört till färdigställda fastigheter | - | 60 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | - | - |
| Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad | 1 009 | 1 236 |

Not 18. Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav

| Tkr | Antal andelar | Andel % | Bokfört 2009 | Bokfört 2008 |
|--|---------------|---------|---------------|---------------|
| Moderbolaget | | | | |
| Aktier i dotterbolag | | | | |
| Västertorp Energi AB, 556052-2160, Stockholm | 1 000 | 100 | 100 | 100 |
| BostadsAB Hammarbygård, 556664-4745, Stockholm | 100 | 100 | 42 958 | 42 958 |
| AB Stockholmshem Fastighetsnät, 556715-5394, Stockholm | 100 | 100 | 6 000 | 1 400 |
| AB Björnstjärnan, 556761-2196, Stockholm | - | 100 | - | 100 |
| Asignalen S5 AB, 556730-2681, Stockholm | 1 000 | 100 | 24 300 | - |
| Asignalen Å5 AB, 556730-5783, Stockholm | 1 000 | 100 | 18 230 | - |
| 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 | | | 91 808 | 44 778 |
| Koncernen | | | | |
| Kapitalandel intresseföretag ingående värde | | | 5 990 | 4 844 |
| Resultat under året | | | 1 159 | 1 146 |
| Utdelning | | | -2 872 | - |
| Andel i intresseföretag utgående värde | | | 4 277 | 5 990 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav enligt ovan | | | 170 | 170 |
| Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav | | | 4 447 | 6 160 |

Not 19. Andra långfristiga fordringar

| Mnkr | 2009 | 2008 |
|--|-----------|------------|
| Moderbolaget | | |
| Reversfordringar | 5 | 6 |
| Uppskjutet skattefordran | 38 | 139 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 43 | 145 |
| Koncernen | | |
| Reversfordringar | 5 | 7 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 5 | 7 |

Då skillnaden mellan koncernen och moderbolaget är marginell redovisas, med undantag av not 1, 4, 5, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23 och 25, enbart uppgifter för moderbolaget.

Not 20. Fordringar hos koncernföretag

| Mnkr | 2009 | 2008 |
|--|------------|------------|
| Fordran dotterbolag | 503 | 391 |
| Övriga koncernföretag | 9 | 9 |
| Summa fordringar koncernföretag | 512 | 400 |

Not 21. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| Mnkr | 2009 | 2008 |
|---|----------|----------|
| Övriga förutbetalda kostnader | 2 | 4 |
| Upplupet räntebidrag | - | 2 |
| Övriga upplupna intäkter | 5 | 1 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 | 7 |

Not 22. Kassa och bank

| Mnkr | 2009 | 2008 |
|----------------------------|----------|------------|
| Kassa och bank | 1 | 116 |
| Summa likvida medel | 1 | 116 |

Not 23. Eget kapital

| Tkr | | | | |
|--|---------------------|------------------------|----------------------------|----------------------|
| Moderbolaget | Aktiekapital | Reservfond | Fria reserver | |
| Belopp vid föregående års utgång | 882 000 | 190 000 | 3 796 148 | |
| Aktieutdelning | | | -3 074 | |
| Lämnat koncernbidrag | | | -52 298 | |
| Skatteeffekt av koncernbidrag | | | 13 754 | |
| Årets resultat | | | 1 448 083 | |
| Belopp vid årets utgång | 882 000 | 190 000 | 5 202 613 | |
| Antalet aktier var 2009-12-31 17 640 000 st. | | | | |
| Koncernen | Aktiekapital | Bundna reserver | Kapital- andelsfond | Fria reserver |
| Belopp vid föregående års utgång | 882 000 | 1 041 258 | 5 770 | 3 815 361 |
| Aktieutdelning | | | | -3 074 |
| Lämnat koncernbidrag | | | | -6 232 |
| Förskjutning mellan bundet och fritt kapital | | 249 869 | 1 159 | -251 028 |
| Årets resultat | | | | 1 639 171 |
| Belopp vid årets utgång | 882 000 | 1 291 127 | 6 929 | 5 194 198 |

Not 24. Obeskattade reserver

| Mnkr | 2009 | 2008 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Överavskrivningar inventarier | 1 | - |
| Periodiseringsfond tax 04 | - | 45 |
| Periodiseringsfond tax 05 | 61 | 61 |
| Periodiseringsfond tax 06 | 77 | 77 |
| Periodiseringsfond tax 07 | 101 | 101 |
| Periodiseringsfond tax 08 | 156 | 156 |
| Periodiseringsfond tax 09 | 703 | 734 |
| Periodiseringsfond tax 10 | 357 | - |
| Summa obeskattade reserver | 1 456 | 1 174 |

Not 25. Avsättningar

| Mnkr | 2009 | 2008 |
|---|------------|------------|
| Moderbolaget | | |
| Avsättningar för pensioner | - | 165 |
| Summa avsättningar | 0 | 165 |
| Stockholms stad tecknar borgen för pensionsskulden. | | |
| Koncernen | | |
| Avsättningar för pensioner | - | 165 |
| Avsättningar för uppskjuten skatt (se not 11) | 369 | 183 |
| Summa avsättningar | 369 | 348 |

Not 26. Ställda säkerheter

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

Not 27. Ansvarsförbindelser

| Mnkr | 2009 | 2008 |
|---|----------|----------|
| Ansvarsbelopp Fastigo | 2 | 2 |
| Ansvarsbelopp ej erlagda lagfartsavgifter | 4 | 4 |
| Ansvarsbelopp pension | 2 | - |
| Summa ansvarsförbindelser | 8 | 6 |

Not 28. Skulder till koncernföretag

| Mnkr | 2009 | 2008 |
|--|--------------|--------------|
| Dotterbolag | 10 | 1 |
| Skuld koncernkonto | 4 006 | 4 665 |
| Övriga koncernföretag | 10 | 13 |
| Summa skulder till koncernföretag | 4 026 | 4 679 |

Not 29. Övriga skulder

| Mnkr | 2009 | 2008 |
|-----------------------------|-----------|-----------|
| Skulder förvaltningsuppdrag | 21 | 20 |
| Övriga skulder | 36 | 45 |
| Summa övriga skulder | 57 | 65 |

Not 30. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| Mnkr | 2009 | 2008 |
|---|------------|------------|
| Upplupna semesterlöner | 12 | 11 |
| Upplupna lagstadgade sociala avgifter | 3 | 3 |
| Upplupen avkastnings- och löneskatt | 11 | 10 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 145 | 152 |
| Övriga upplupna kostnader | 89 | 66 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 260 | 242 |

Not 31. Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

| Mnkr | 2009 | 2008 |
|--|---------------|---------------|
| Avskrivningar och upp- och nedskrivningar anläggningstillgångar | 236 | 226 |
| Avsatt till pensioner och övriga avsättningar | -165 | 52 |
| Nettoreultat försäljning anläggningstillgångar | -2 171 | -2 610 |
| Förändring semesterlöneskuld | 2 | - |
| Förändring upplupen ränteskuld | - | -19 |
| Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m | -2 098 | -2 351 |

Not 32. Betald skatt

| Mnkr | 2009 | 2008 |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Aktuell skatt | -291 | -615 |
| Förändring skatteskulder | -558 | 489 |
| Summa betald skatt | -849 | -126 |

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

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på bolagsstämman den 23 mars 2010 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 2 583 000 kronor (mot-svarande 14,6 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 6 274 mnkr. I koncernen uppgår det egna kapitalet till 7 374 mnkr. Till detta kommer

betydande övervärden i fastighetsbeståndet. Den långsiktiga intjäningsförmågan 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 2 583 000 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 2 583 000 kronor. Utdelningen skall betalas ut den 1 april 2010.

Förslag till vinstdisposition

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL HOS MODERBOLAGET:

| | |
|------------------|------------------|
| Balanserad vinst | 3 754 530 555 kr |
| Årets resultat | 1 448 082 521 kr |
| Summa | 5 202 613 076 kr |


STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖRESLÅR ATT VINSTMEDLEN DISPONERAS SÅ:

| | |
|------------------------------|------------------|
| att till aktieägarna utdelas | 2 583 000 kr |
| att i ny räkning överföres | 5 200 030 076 kr |
| Summa | 5 202 613 076 kr |

Stockholm den 11 mars 2010



Björn Ljung
Ordförande



Leif Rönngren
Vice ordförande



Ariane Bucquet Pousette



Rana Carlstedt



Fredrik Lundin Leinder



Rickard Nygren



Birgitta Wahlman



Ingela Lindh
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 mars 2010



Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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 2009. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 58-70. 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 revisions sed 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 årsre-

dovisningen 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 ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att 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 15 mars 2010

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i AB Stockholmshem Organisationsnummer 556035-9555

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2009. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisions sed 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 2010-02-17, 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 17 februari 2010

Bengt Leijon
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor

Femårsöversikt

| | Not | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 |
|--|-----|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| RESULTATRÄKNING, mnkr | | | | | | |
| Hysesintäkter | | 1 864 | 1 962 | 1 969 | 1 883 | 1 877 |
| Övriga rörelseintäkter | | 44 | 47 | 24 | 27 | 27 |
| Nettoomsättning | | 1 908 | 2 009 | 1 993 | 1 910 | 1 904 |
| Drift | | -817 | -828 | -784 | -777 | -803 |
| Underhåll | | -600 | -347 | -368 | -367 | -320 |
| Markavgifter | | -12 | -9 | -7 | -4 | -4 |
| Fastighetskostnader | | -48 | -50 | -74 | -88 | -86 |
| Summa fastighetskostnader | | -1 477 | -1 234 | -1 233 | -1 236 | -1 213 |
| Driftnetto | | 431 | 775 | 760 | 674 | 691 |
| Avskrivningar | | -249 | -236 | -217 | -215 | -240 |
| Bruttoresultat | | 182 | 539 | 543 | 459 | 451 |
| Centrala adm- och försäljningskostnader | | -86 | -88 | -87 | -75 | -80 |
| Jämförselestörande poster | | 2 183 | 2 572 | 255 | 1 | 6 |
| Rörelseresultat | | 2 279 | 3 023 | 711 | 385 | 377 |
| Finansnetto | | -161 | -237 | -267 | -202 | -189 |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 118 | 2 786 | 444 | 183 | 188 |
| BALANSRÄKNING, mnkr | | | | | | |
| Anläggningstillgångar | | 12 219 | 11 728 | 11 916 | 11 158 | 10 186 |
| Omsättningstillgångar | | 183 | 236 | 514 | 165 | 79 |
| Summa tillgångar | | 12 402 | 11 964 | 12 430 | 11 323 | 10 265 |
| Eget kapital | | 7 374 | 5 744 | 3 690 | 3 378 | 3 253 |
| Långfristiga skulder | | 369 | 348 | 195 | 3 419 | 4 065 |
| Kortfristiga skulder | | 4 659 | 5 872 | 8 545 | 4 526 | 2 947 |
| Summa skulder och eget kapital | | 12 402 | 11 964 | 12 430 | 11 323 | 10 265 |
| Synligt eget kapital | 1 | 7 374 | 5 744 | 3 690 | 3 378 | 3 253 |
| Substansvärde | 2 | 19 087 | 19 322 | 20 269 | 17 269 | 15 584 |
| Sysselsatt kapital | 3 | 11 401 | 10 595 | 11 774 | 10 577 | 9 544 |
| Totalt arbetande kapital | 4 | 12 183 | 12 197 | 11 877 | 10 794 | 10 022 |
| Räntebärande skulder | | 4 027 | 4 863 | 8 084 | 7 199 | 6 290 |
| Fastigheternas bokförda värde | 5 | 11 063 | 10 433 | 10 573 | 9 721 | 9 445 |
| Fastigheternas taxeringsvärde | 6 | 18 667 | 20 140 | 22 524 | 17 245 | 17 091 |
| FASTIGHETSUPPGIFTER | | | | | | |
| Antal lägenheter | | 26 995 | 29 237 | 32 082 | 31 221 | 30 850 |
| Antal lokaler | | 3 373 | 3 478 | 3 692 | 3 667 | 3 609 |
| Antal garage och bilplatser | | 11 140 | 11 974 | 13 967 | 13 692 | 13 803 |
| Summa uthyrningsobjekt | | 41 508 | 44 689 | 49 741 | 48 580 | 48 262 |
| Area bostäder, 1000-tal kvm | | 1 662 | 1 810 | 2 025 | 1 975 | 1 948 |
| Area lokaler, 1000-tal kvm | | 204 | 220 | 238 | 257 | 255 |
| Area garage, 1000-tal kvm | | 127 | 166 | 163 | 132 | 131 |
| Summa area, 1000-tal kvm | | 1 993 | 2 196 | 2 426 | 2 364 | 2 334 |

| | Not | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 |
|--|-----|-------|-------|-------|-------|-------|
| NYCKELTAL % | | | | | | |
| Lönsamhet | | | | | | |
| Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader | 7 | 3,9 | 7,4 | 7,2 | 6,9 | 7,3 |
| Avkastning sysselsatt kapital | 8 | 20,8 | 27,2 | 6,5 | 3,9 | 4,2 |
| Avkastning synligt eget kapital | 9 | 25,0 | 43,6 | 9,6 | 5,5 | 4,1 |
| Avkastning totalt kapital | 10 | 18,8 | 24,9 | 6,1 | 3,7 | 3,9 |
| Riskbedömning | | | | | | |
| Rörelsemarginal | 11 | 9,5 | 26,8 | 27,2 | 24,0 | 23,7 |
| Vinstmarginal | 12 | 111,0 | 138,7 | 22,3 | 9,6 | 9,9 |
| Vinstmarginal exkl räntebidrag | 13 | 110,5 | 138,2 | 21,8 | 9,0 | 9,2 |
| Omsättning hyresgäster | 14 | 8,6 | 8,4 | 7,5 | 9,3 | 7,9 |
| Uthyrningsgrad bostäder | 15 | 99,9 | 99,9 | 99,9 | 99,9 | 99,9 |
| Uthyrningsgrad lokaler | 16 | 95,4 | 96,4 | 96,1 | 95,9 | 95,2 |
| Hysesförluster | 17 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Räntetäckningsgrad | 18 | 13,1 | 11,9 | 2,6 | 1,9 | 1,9 |
| Räntebidragsexponering | 19 | 0,5 | 0,4 | 0,5 | 0,6 | 0,7 |
| Kapital och finansiering | | | | | | |
| Synlig soliditet | 20 | 59,5 | 48,0 | 29,7 | 29,8 | 31,7 |
| Justerad soliditet | 21 | 67,5 | 62,7 | 57,2 | 56,4 | 56,9 |
| Skuldsättningsgrad | 22 | 0,5 | 0,8 | 2,2 | 2,1 | 1,9 |
| Skuldränta | 23 | 3,4 | 3,9 | 3,6 | 3,2 | 3,3 |
| Bruttoinvesteringar, mnkr | | 1 524 | 1 405 | 1 314 | 1 194 | 944 |
| Kassaflöde, mnkr | 24 | -811 | 319 | 269 | 329 | 418 |
| Självfinansieringsgrad | 25 | -0,5 | 0,2 | 0,2 | 0,3 | 0,4 |
| Förvaltning | | | | | | |
| Medelhyra bostäder, kr/kvm | 26 | 968 | 946 | 893 | 863 | 847 |
| Drift- och underhållskostnad, kr/kvm | 27 | 725 | 538 | 509 | 513 | 510 |
| Markavgift och fastighetsskatt, kr/kvm | 28 | 32 | 29 | 36 | 41 | 41 |
| Central adm. och försäljningskostnad, kr/kvm | 29 | 44 | 40 | 39 | 34 | 36 |
| Driftnetto, kr/kvm | 30 | 231 | 382 | 336 | 302 | 314 |
| Personal | | | | | | |
| Medelantal anställda | | 307 | 306 | 323 | 333 | 336 |
| Löner och ersättningar personal, mnkr | | 126,7 | 125,6 | 119,8 | 119,8 | 119,4 |

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 26,3%.
- 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 73,7% 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 interna byten.
- Uthyrd area bostäder i procent av bostadslägenhetsarea.

- Uthyrd area lokaler i procent av lokalarea.
- Hysesförluster 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 26,3% 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 1 januari respektive år.
- Drift- och underhållskostnader delat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler.
- Markavgifter och fastighetsskatt delat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler.
- Centrala administrations- och försäljningskostnader delat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler.
- Driftnetto delat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler.