

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 Hågerstensvägen 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).

Intrasseföretag

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. 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 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

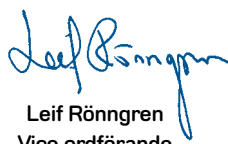
STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖRESLÅR ATT VINSTMEDLEN DISPONERAS SÅ:

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
Fastighetskatt		-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.