

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Stockholmshem avger härmed redovisning för bolagets verksamhet 2011 – bolagets 74:e verksamhetsår.

## Ägarförhållanden

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

## Verksamheten

Verksamheten består i att äga, förvalta och hyra ut bostäder och lokaler i Stockholm. I affärsidén ingår att skapa god tillväxt i värde och kassaflöde samtidigt som bästa möjliga förhållanden med hyresgästerna eftersträvas så att långa och goda hyresgästrelationer främjas. Stockholmshem är moderbolag i en koncern i vilken ingår helägda dotterbolag vilka bedriver fastighetsförvaltning, distribution av fjärrvärme samt investerar i fibernät i AB Stockholmshems fastigheter för att bidra till en ökad service för hyresgästerna vad gäller bredbandstjänster. Fastighetsförvaltningen står för 97 procent av bolagets omsättning.

Den 1 januari 2011 infördes ny lagstiftning (SFS 2010:879, 810, 811) som innebär nya villkor för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som drivs i allmännyttigt syfte. De tidigare kraven på att verksamheten ska bedrivas utan vinstsyfte med utgångspunkt från en långsiktig självkostnadsprincip upphörde. De kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolagen ska drivas enligt affärsmässiga principer vilket torde innebära att bolagen i princip ska agera likadant som långsiktiga privata fastighetsbolag.

Enligt givna ägardirektiv har bolaget haft i uppgift att under perioden 2011-2013:

- Bidra till nyproduktion av 15 000 nya bostäder.
- Bereda möjligheter för de boende att ombilda sina lägenheter till bostadsrätt.
- Aktivt bidra till investeringar i ytterstaden.
- Fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service.

- Bistå SHIS Bostäder i dess verksamhet.
- Rationalisera och effektivisera verksamheten.
- Verka för fler billiga lägenheter för ungdomar i söderort.
- För 2011 nå ett resultat efter finansnetto om 0 mnkr exklusive realisationsvinster.
- Fortsätta arbetet med Järvälyftet och Söderortsvisionen.
- Delta i stadens stimulanspaket Stimulans för Stockholm och under året satsa 400 mnkr extra i underhåll och investeringar.

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 240 (1 607) mnkr och balansomslutningen till 14 192 (12 712) 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 2010.

## Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 383 (383) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 1 892 000 (1 872 000) kvadratmeter inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter uppgick till 25 347 (25 510).

## Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och inventarier ökade till 1 597 (1 460) mnkr, varav 736 (736) avsåg nybyggnad, 769 (604) ombyggnad, 13 (84) inventarier och 79 (36) mnkr avsåg fastighetsförvärv.

Under året färdigställdes 427 (199) nya bostadslägenheter i bland annat Räcksta, Aspudden och Liljeholmen.

Ombyggnad av 30- och 40-talsbeståndet, de så kallade smalhusen, fortsatte. Även upprustning av 50-talshus genomfördes, vilket huvudsakligen omfattar stambyte, kök- och badrumsrenovering.

Färdigställd nyproduktion på Sturehillsvägen i Årstadal i Liljeholmen.

Totalt skedde ombyggnad och upp-  
rustning av 1 295 (1 433) lägenheter  
under 2011.

### Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets  
färdigställda fastigheter uppgick till  
11 978 (11 258) mnkr. Bolaget vär-  
derade sitt fastighetsbestånd i ana-  
lysverktyget Datscha. Värderingen  
kvalitetssäkrades av NAI Svefa enligt  
erkända och accepterade värderings-  
metoder. Det samlade marknadsvär-  
det för bolagets fastigheter bedömdes  
till 29 177 (27 308) mnkr.

### Försäljningar

Enligt ägardirektiv erbjuds Stockholms-  
hems hyresgäster att ombilda sina  
lägenheter till bostadsrätter. Totalt  
såldes under 2011 310 (1 799) lägen-  
heter för 411 (2 663) mnkr. Realisa-  
tionsvinster från dessa försäljningar  
uppgick till 203 (1 656) mnkr.

### Förvärv

I Skarpnäck förvärvades en fastighet  
i syfte att hyra ut hela fastigheten  
till SHIS Bostäder. Vidare förvärvades  
även tre projektfastigheter i anslut-  
ning till Slakthusområdet, Johan-  
neshov.

### Marknad

Den svenska ekonomin präglades un-  
der 2011 av en kraftig BNP-tillväxt,  
trots en tilltagande europeisk finan-  
siell oro och skuldskris. Befolknings-  
ökningen i länet och Stockholms  
stad bidrog till en ökning av antalet  
personer i Bostadsförmedlingens kö.  
Antalet byggstartar minskade dock  
jämfört med 2010 från drygt 5 000  
till för 2011 cirka 3 700 stycken.

Stockholms hem har inte upplevt  
någon minskning av efterfrågan  
på lägenheter. Lägenheterna i såväl  
nyproduktionen som det äldre be-  
ståndet är fullt uthyrd och någon  
ökning av obetalda hyror har inte  
noterats. Hyrorna höjdes enligt avtal  
med i genomsnitt 2,39 procent från  
och med april månad.

Lokalbeståndet består av närmare  
3 200 kontors-, lager-, hantverks-  
och butikslokaler på totalt knappt  
190 000 kvadratmeter och är främst  
ett viktigt komplement för närservice,  
handel och omsorg i bostadsområdena.

### Resultat

Resultatet efter finansnetto uppgick  
till 220 (1 587) mnkr. I resultatet in-  
går realisationsvinster i samband  
med försäljning av anläggningstill-  
gångar med 203 (1 656) mnkr. Årets  
resultat efter skatt uppgick till 205  
(1 123) mnkr.

### Fastighetsrörelsens resultat och omsättning

Omsättningen uppgick till 1 805  
(1 814) mnkr. Minskningen berodde  
huvudsakligen på beståndsföränd-  
ringar under 2010 och 2011.

Driftnettet uppgick till 510 (394)  
mnkr. Fastighetskostnaderna exklu-  
sive avskrivningar uppgick till 1 295  
(1 420) mnkr. Direktavkastningen  
mätt som driftnetto före centrala ad-  
ministrations- och försäljningskost-  
nader samt exklusive avskrivningar  
i procent av bokfört värde för fär-  
digställda fastigheter, uppgick till 4,2  
(3,5) procent.

Underhållskostnaderna var fort-  
satt höga som en följd av Stimulans  
för Stockholm och uppgick till 438  
(492) mnkr. Av de totala underhålls-  
kostnaderna var 199 (194) mnkr  
hänförliga till stimulansåtgärderna.

### Finans

Finansnettot försämrades under året  
och uppgick till -129 (-122) mnkr. De  
statliga räntesubventionerna uppgick  
till 2 (6) mnkr.

### Finansiell ställning

Koncernens eget kapital uppgick vid  
årsskiftet till 8 668 (8 490) mnkr.  
Soliditeten uppgick till 60,8 (67,0)  
procent. Inberäknat övervärdet i bo-  
lagets fastighetsbestånd uppgick den  
justerade soliditeten till 67,6 (70,6)  
procent.

De räntebärande skulderna uppgick  
vid årets slut till 4 537 (3 192) mnkr.  
Under året var den vägda medelräntan i  
låneporföljen 3,2 (3,4) procent.

### Personal

Medelantalet anställda uppgick  
under året till 294 (298), varav 193  
(202) män och 101 (96) kvinnor. 10  
(10) personer ingick i Störningsjour-  
en som är en gemensam verksamhet  
för Stockholms hem, Svenska Bostä-  
der, Familjebostäder och Järfällabyg-  
dens Hus. Dotterbolagen hade ingen



anställd personal utan köpte erforder-  
liga tjänster från moderbolaget.

### Miljö

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

- Miljöeffektiva transporter.
- Giftfria varor och byggnader.
- Hållbar energianvändning.
- Hållbar användning av mark  
och vatten.
- Miljöeffektiv avfallshantering
- Sund inomhusmiljö.

För att uppnå en systematisk och  
långsiktig utveckling har Stockholms-  
hem valt att certifiera miljöarbetet  
enligt ISO 14001. Varje år genomförs  
revisioner av systemet och miljöarbetet.

### Utsikter för 2012

Från och med 1 januari 2011 gäller  
en ny lag för allmännyttiga kom-  
munala bostadsaktiebolag. Bolagen  
ska enligt lagen driva verksamheten  
enligt affärsmässiga principer med  
normala avkastningskrav. Samtidigt  
ändras hyreslagstiftningen så att  
allmännyttans hyresnormerande roll  
avskaffas.

I mitten av februari har inte  
någon överenskommelse nåtts i de  
förhandlingar som förs med Hyres-  
gästföreningen i Stockholm avseende  
bostadshyror för 2012.

Arbetet med att utveckla en syste-  
matiserad hyressättning i Stockholm

fortsätter under 2012. Samarbetet  
sker tillsammans med de allmännyt-  
tiga bostadsbolagen i Stockholm,  
Hyresgästföreningen i Stockholm och  
Fastighetsägarna Stockholm.

Kostnadsökningar av generell  
karaktär bedöms följa inflationen  
eller något därutöver vad gäller  
Faktorprisindex för byggnader.

Stockholms hem fortsätter med  
smalhusombyggnader och renovering  
av 50-talsbeståndet.

Målet för nyproduktion har satts  
till byggstart av 525 lägenheter för  
2012. Enligt stadens satsning Stimu-  
lans för Stockholm ska extra insatser  
i fastigheterna motsvarande cirka  
400 mnkr årligen under en femårs-  
period genomföras. 2012 är det  
fjärde året för dessa extra satsningar.

Ägardirektiv att de boende får  
rätt att ombilda sina hyresbostäder  
till bostadsrätter gäller även under  
2012, dock med förbehållet att möj-  
ligheterna är begränsade till att gälla  
huvudsakligen förorter i ytterstaden  
samt vissa närförorter.

Ägarens resultatkrav för 2012  
uppgår till 50 mnkr, exklusive reali-  
sationsvinster, vilket motsvarar den  
budget som fastställts. ●

## Resultaträkningar

Miljoner kronor	Not	Koncernen		Moderbolag	
		2011	2010	2011	2010
Hysesintäkter		1 745	1 748	1 718	1 722
Övriga förvaltningsintäkter		60	66	56	63
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>1</b>	<b>1 805</b>	<b>1 814</b>	<b>1 774</b>	<b>1 785</b>
<i>Fastighetskostnader</i>					
Drift	2	-801	-871	-797	-863
Underhåll	3	-438	-492	-437	-491
Markavgifter		-9	-10	-6	-6
Fastighetsskatt		-47	-47	-46	-47
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-1 295</b>	<b>-1 420</b>	<b>-1 286</b>	<b>-1 407</b>
<b>DRIFTNETTO</b>		<b>510</b>	<b>394</b>	<b>488</b>	<b>378</b>
Av- och nedskrivningar	4	-274	-244	-252	-226
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>236</b>	<b>150</b>	<b>236</b>	<b>152</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-90	-97	-88	-97
Försäljning av fastigheter och andra engångsposter	6	203	1 656	203	1 656
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>7</b>	<b>349</b>	<b>1 709</b>	<b>351</b>	<b>1 711</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3	5	22	24
Räntebidrag		2	6	2	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-134	-133	-135	-133
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>220</b>	<b>1 587</b>	<b>240</b>	<b>1 607</b>
Bokslutsdispositioner	10			189	-490
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>220</b>	<b>1 587</b>	<b>429</b>	<b>1 117</b>
Skatt på årets resultat	11	-15	-464	-69	-341
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>205</b>	<b>1 123</b>	<b>360</b>	<b>776</b>

## Kommentarer till resultaträkningarna

### Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter

För 2011 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 2,39 procent. Hyreshöjningen gällde från och med 1 april. Genomsnittshyran för bolagets fastigheter uppgick den 1 januari 2012 till 1 041 (1 004) kronor per kvadratmeter.

Bostadshysesintäkterna uppgick till 1 562 (1 561) mnkr. Förändringen om 1 mnkr består huvudsakligen av tillkommande hyror för färdigställd nyproduktion, ombyggnation, hyreshöjning samt fastighetsinköp. Detta motsvarar tillkommande intäkter om 81 mnkr. Under året försålde ett flertal fastigheter. Intäktsbortfallet för sålda fastigheter under 2010 och 2011 uppgick till 80 mnkr.

Lokalhyror, som uppgick till totalt 148 (154) mnkr, har minskat med 6 mnkr huvudsakligen beroende på tomställningar i projekt för nyproduktion av bostäder.

Övriga rörelseintäkter består till stor del av vidarefakturering av värme i samband med försäljning av fastigheter. Dock har den totala volymen minskat jämfört med föregående år. Vidare faktureras sålda tjänster avseende Störningsjouren. Intäkterna från bredbandsleveranser har ökat något.

Mnkr	2011	Andel, %	2010
Hyror bostäder	1 562	86	1 561
Hyror lokaler	148	8	154
Övriga hyror	35	2	33
Hysesintäkter	1 745	96	1 748
Övriga rörelseintäkter	60	4	66
Nettoomsättning	1 805	100	1 814

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade med 125 mnkr. Kostnaderna uppgick till totalt 1 295 (1 420) mnkr.

### Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 801 (871) mnkr. Kostnaderna för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning minskade något. Kostnader för snöröjning och takskotning var fortsatt höga som en följd av de snörika perioderna från januari till mars både 2010 och 2011. Kostnaderna för uppvärmning motsvarade 32 procent av de totala driftkostnaderna. Den ovanligt varma hösten/vintern 2011 medförde väsentligt lägre uppvärmningskostnader,

men även de insatser som görs avseende energiåtervinning bidrar till de lägre kostnaderna.

Mnkr	2011	Andel, %	2010
Fastighetsskötsel och reparationer	134	17	145
Städning	35	4	37
Parkskötsel	64	8	68
Taxebundna kostnader	127	16	132
Uppvärmning	256	32	315
Teknisk och administrativ förvaltning	151	19	143
Övriga kostnader	34	4	31
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>801</b>	<b>100</b>	<b>871</b>

### Underhåll

Underhållskostnaderna uppgick till totalt 438 (492) mnkr, varav 418 (474) mnkr fastighetsunderhåll och 20 (18) mnkr parkunderhåll. Fortsatta satsningar gjordes på ombyggnad av smalhus, det vill säga genomgripande upprustning och renovering av 30- och 40-talsbebyggelsen. Under 2011 färdigställdes 427 (114) lägenheter. Vidare slutfördes upprustning av 1 150 (1 319) lägenheter i 50-talsbeståndet, där stam- och badrumsrenoveringar genomfördes. Kostnader hänförliga till Stimulans för Stockholm ingår med 199 (194) mnkr. Den genomsnittliga drift- och underhållskostnaden, räknat per kvadratmeter förvaltd vägd bostads- och lokalarea under året, uppgick till 707 (751) kronor.

Kr/kvm	2011	2010
Värme	146	174
Övrig driftkostnad	311	306
Underhåll	250	271
<b>Summa</b>	<b>707</b>	<b>751</b>

Räknat på vägd bostads- och lokalyta.

### Markavgifter

Kostnaden för tomträtsavgälder och arrenden uppgick till 9 (10) mnkr. Minskningen berodde på sålda fastigheter.

### Fastighetsskatt

Årets kostnad för fastighetsskatt uppgick till 47 (47) mnkr. Fastighetsskatten består av en fastighetsavgift med ett fast belopp om 1 302 kronor per år och lägenhet.

### Driftnetto

Driftnettot uppgick till 510 (394) mnkr, vilket motsvarade 291 (217) kronor per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Direktavkastningen, mätt som driftnetto exklusive centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av bokfört värde, uppgick till 4,3 (3,5) procent.

### Av-, upp- och nedskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade livslängder och uppgick till 274 (244) mnkr. Inga upp- eller nedskrivningar gjordes 2011.

### Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala administrations- och försäljningskostnader uppgick till 90 (97) mnkr, vilket motsvarar 51 (54) kr per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Av kostnaderna utgjorde 36 (34) mnkr personalkostnader för VD och VDs stab samt för personal-, IT- och ekonomiavdelningarna. Resterade 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 203 (1 656) mnkr. Realisationsvinsterna avsåg försäljningar till bostadshyresgäster för ombildning till bostadsrätt. Från och med 2010 redovisas fastighetsförsäljningar först vid tillträdesdagen.

### Räntekostnader

Räntekostnaderna ökade med 1 mnkr från 133 mnkr 2010 till 134 mnkr 2011. Snitträntan på koncernkontot var något lägre än under året innan och uppgick till 3,2 (3,4) 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.

## Balansräkningar

Miljoner kronor	Not	Koncernen		Moderbolag	
		2011	2010	2011	2010
<b>TILLGÅNGAR</b>					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Förvaltningsfastigheter byggnader	12,15	9 317	8 679	8 916	8 269
Förvaltningsfastigheter mark	13,15	2 223	2 167	2 189	2 133
Förvaltningsfastigheter markanläggningar	14	438	412	435	410
Inventarier	16	216	223	6	9
Pågående ny- och ombyggnader	17	1 419	1 023	1 391	999
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 613</b>	<b>12 504</b>	<b>12 937</b>	<b>11 820</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav	18	1	4	100	100
Andra långfristiga fordringar	19	4	3	88	154
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5</b>	<b>7</b>	<b>188</b>	<b>254</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 618</b>	<b>12 511</b>	<b>13 125</b>	<b>12 074</b>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
<b>Varulager</b>		<b>12</b>	<b>6</b>	<b>12</b>	<b>6</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Hyses- och kundfordringar		14	13	14	12
Fordringar hos koncernföretag	20	5	11	447	496
Skattefordringar		580	110	579	109
Övriga fordringar		7	11	5	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	3	4	3	5
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>609</b>	<b>149</b>	<b>1 048</b>	<b>632</b>
<b>Kassa och bank</b>	22	<b>7</b>	<b>—</b>	<b>7</b>	<b>—</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>628</b>	<b>155</b>	<b>1 067</b>	<b>638</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 246</b>	<b>12 666</b>	<b>14 192</b>	<b>12 712</b>

## Kommentarer till balansräkningarna

**Materiella anläggningstillgångar**

Under året investerades 1 597 (1 460) mnkr i anläggningstillgångar. Fastigheter med bokförda värden om 211 (905) mnkr såldes. Avskrivningar enligt plan gjordes med 274 (244) mnkr. Netto ökade de materiella anläggningstillgångarna med 1 109 (295) mnkr.

Av årets investeringar avsåg 736 (736) mnkr nyproduktion, 769 (604) mnkr ombyggnadsåtgärder och 13 (84) mnkr inventarier. Därutöver förvärvades fastigheter för 79 (36) mnkr.

**Finansiella anläggningstillgångar**

I moderbolaget uppgick den uppskjutna skattefordran till 84 (151) mnkr. I Skattefordran inkluderas nettot av skattepliktiga och avdragsgilla temporära skillnader, som huvudsakligen avsåg upp- och nedskrivningar av fastigheter.

**Eget kapital**

Det egna kapitalet uppgick till 8 668 (8 490) mnkr vilket var en ökning med 178 (1 116) mnkr. Förändringen bestod av årets resultat om 205 (1 123) mnkr minskat med utdelning om 2 (2) mnkr och

lämnat koncernbidrag till systerföretaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB om 24 (5) mnkr. Soliditeten uppgick till 60,8 (67,0) procent.

**Skulder**

Stockholmshems 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 4 504 (3 170) mnkr, således en ökning med 1 334 mnkr.

Miljoner kronor	Not	Koncernen		Moderbolag	
		2011	2010	2011	2010
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
BUNDET EGET KAPITAL					
Aktiekapital		882	882	882	882
Reservfond				190	190
Bundna reserver		1 574	1 686		
Kapitalandelsfond		4	4		
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 460</b>	<b>2 572</b>	<b>1 072</b>	<b>1 072</b>
FRITT EGET KAPITAL					
Balanserad vinst		6 003	4 795	5 859	5 148
Årets resultat		205	1 123	360	776
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 208</b>	<b>5 918</b>	<b>6 219</b>	<b>5 924</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	23	<b>8 668</b>	<b>8 490</b>	<b>7 291</b>	<b>6 996</b>
<b>OBEKATTADE RESERVER</b>	24			<b>1 756</b>	<b>1 946</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>	25	<b>424</b>	<b>398</b>	—	—
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		347	310	341	293
Skulder till koncernföretag	28	4 537	3 192	4 545	3 208
Skatteskulder		—	—	—	—
Övriga skulder	29	49	42	45	41
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	221	234	214	228
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>5 154</b>	<b>3 778</b>	<b>5 145</b>	<b>3 770</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 246</b>	<b>12 666</b>	<b>14 192</b>	<b>12 712</b>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER					
Ställda säkerheter	26	—	—	—	—
Ansvarsförbindelser	27	7	6	7	6

## Kassaflödesanalys

Miljoner kronor	Not	Koncernen		Moderbolag	
		2011	2010	2011	2010
<b>LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Resultat efter finansiella poster		220	1 587	240	1 607
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	31	74	-1 411	49	-1 430
Betald skatt	32	-450	-553	-450	-553
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-156</b>	<b>-377</b>	<b>-161</b>	<b>-376</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>					
Ökning -, minskning + av lager		-6	—	-6	—
Ökning -, minskning + av kortfristiga fordringar		9	137	54	139
Minskning -, ökning + av kortfristiga skulder		1 375	-870	1 375	-869
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		<b>1 222</b>	<b>-1 110</b>	<b>1 262</b>	<b>-1 106</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Maskiner och inventarier		-1	—	-1	-1
Pågående nyanläggningar		-953	-714	-935	-630
Markanläggningar		-15	-35	-15	-35
Mark		-69	-2	-69	-2
Byggnader		-561	-709	-561	-709
Kostnadsförda investeringar		6	1	6	1
Erhållen likvid vid försäljning av anläggningstillgångar		414	2 576	409	2 562
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>-1 179</b>	<b>1 117</b>	<b>-1 166</b>	<b>1 186</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Ökning -, minskning + av långfristiga fordringar		-1	1	-1	1
Minskning -, ökning + av långfristiga skulder		—	—	—	—
Lämnade utdelningar		-3	-3	-3	-3
Aktieägartillskott		—	—	—	-8
Koncernbidrag		-32	-6	-86	-71
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>-36</b>	<b>-8</b>	<b>-90</b>	<b>-81</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>7</b>	<b>-1</b>	<b>7</b>	<b>-1</b>
Likvida medel vid årets början		—	1	—	1
Likvida medel vid årets slut		7	—	7	—

## Kommentarer till kassaflödesanalysen

### Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till -156 (-377) mnkr, vilket var en förändring på 221 mnkr jämfört med föregående år.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapitalet under året beror huvudsakligen på en ökning av skulden på koncernkontot. Sammantaget förbättrades kassaflödet från den löpande verksamheten med 2 332 mnkr till 1 222 (-1 110) mnkr.

### Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 179 (1 117) mnkr. Investeringar i anläggningstillgångar uppgick till totalt 1 597 (1 460) mnkr varav 953 (714) mnkr avsåg pågående arbeten och 561 (709) mnkr avsåg nyförvärv av byggnader. Likviderna hänförliga till försäljning av anläggningstillgångar uppgick till 414 (2 576) mnkr.

### Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -36 (-8) mnkr. Årets förändring av kassaflödet består till största delen av koncernbidrag till systerföretaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB med 32 (6) mnkr.

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).

### Intresseföretag

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

### Värderingsprinciper

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

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen följer Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00 och omfattar de bolag där Stockholmskem förfogar över 50 procent eller mer av röstetalet. Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader och bokslutsdispositioner ingår i koncernens skattekostnad. Den uppskjutna skattekulden avseende obeskattade reserver redovisas som avsättning, medan resterande del tillförs koncernens bundna eget kapital. Uppskjuten 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 vid tillträdesdatum från och med räkenskapsåret 2010. Bolaget redovisar fastighetsförsäljningar i inkomstdeklarationen i samband med kontrakts-tecknande 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 skattekuld eller uppskjuten skattefordran är skatt som hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader och som medför eller reducerar skatt i framtiden.

En uppskjuten skattefordran redovisas endast i den utsträckning det är sannolikt att den skattemässiga fordran medför en reducerad skatt. Uppskjuten skattekuld 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 nedskrivna 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 erlagger löpande preliminära försäkringspremier för årets intjänande till livbolaget och slutlig avräkning sker året efter då pensionsgrundande förmåner rapporterats till livbolaget.



## Noter

## NOT 1. NETTOOMSÄTTNING

Mnkr	2011	2010
<b>Hysesintäkter</b>		
Bostäder	1 556	1 548
Lokaler	165	163
Garage- och bilplatser m m	36	35
<b>Avgår outhyrt</b>		
Bostäder	-19	-12
Lokaler	-18	-10
Garage- och bilplatser m m	-2	-2
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>1 718</b>	<b>1 722</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Serviceintäkter	5	13
Rörelsens sidointäkter	39	41
Övrigt	12	9
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>56</b>	<b>63</b>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 774</b>	<b>1 785</b>

## KONCERNEN

Mnkr	2011	2010
<b>Hysesintäkter</b>		
Bostäder	1 581	1 573
Lokaler	166	164
Garage- och bilplatser m m	37	35
<b>Avgår outhyrt</b>		
Bostäder	-19	-12
Lokaler	-18	-10
Garage- och bilplatser m m	-2	-2
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>1 745</b>	<b>1 748</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Serviceintäkter	5	13
Rörelsens sidointäkter	39	41
Övrigt	16	12
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>60</b>	<b>66</b>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 805</b>	<b>1 814</b>

Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från koncernföretag 1,6 %.

Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från Stockholms stad 3,6 %.

## NOT 2. DRIFTKOSTNAD

Mnkr	2011	2010
Fastighetsskötsel och reparationer	134	145
Städning	35	36
Parkskötsel	64	67
<b>Taxebundna kostnader</b>		
- Vatten	37	39
- Fastighetsel och gas	53	55
- Sophantering	35	37
Uppvärmning	254	313
Teknisk och administrativ förvaltning	151	140
Övriga driftkostnader	34	31
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>797</b>	<b>863</b>

Av driftkostnaderna motsvarar inköp från koncernföretag 7,9 %.

Av driftkostnaderna motsvarar inköp från Stockholms stad 4,9 %.

## NOT 3. UNDERHÅLLSKOSTNAD

Mnkr	2011	2010
Fastighetsunderhåll	417	473
Parkunderhåll	20	18
<b>Summa underhållskostnad</b>	<b>437</b>	<b>491</b>

## NOT 4. AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mnkr	2011	2010
<b>Avskrivningar enligt plan</b>		
Byggnader	219	196
Markanläggningar	29	26
Inventarier	4	4
Summa avskrivningar enligt plan	252	226
Nedskrivningar anläggningstillgångar	—	—
<b>Summa avskrivningar och nedskrivningar</b>	<b>252</b>	<b>226</b>
<b>Avskrivningar enligt plan per funktion</b>		
Fastighetskostnader	252	225
Central administration och försäljning, se not 5	—	1
<b>Summa avskrivningar enligt plan</b>	<b>252</b>	<b>226</b>

## KONCERNEN

Mnkr	2011	2010
<b>Avskrivningar enligt plan</b>		
Byggnader	227	205
Markanläggningar	30	26
Inventarier	17	13
<b>Summa avskrivningar enligt plan</b>	<b>274</b>	<b>244</b>
Nedskrivningar anläggningstillgångar	—	—
<b>Summa avskrivningar och nedskrivningar</b>	<b>274</b>	<b>244</b>
<b>Avskrivningar enligt plan per funktion</b>		
Fastighetskostnader	274	243
Central administration och försäljning, se not 5	—	1
<b>Summa avskrivningar enligt plan</b>	<b>274</b>	<b>244</b>

## NOT 5. CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Mnkr	2011	2010
Personalkostnader	36	34
Avskrivningar inventarier	—	1
Övriga kostnader	48	58
Försäljningskostnader	4	4
<b>Summa centrala administrations- och försäljningskostnader</b>	<b>88</b>	<b>97</b>

Tkr	2011	2010
-----	------	------

## Arvode och kostnadsersättning

## MODERBOLAGET

Mnkr	2011	2010
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	426	355
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	156
Övriga uppdrag	151	65
<b>Summa arvode och kostnadsersättning</b>	<b>577</b>	<b>576</b>

## KONCERNEN

Mnkr	2011	2010
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	600	534
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	—	156
Övriga uppdrag	151	65
<b>Summa arvode och kostnadsersättning</b>	<b>751</b>	<b>755</b>

## NOT 6. FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER

Mnkr	2011	2010
Försäljningspris sålda fastigheter	411	2 561
Bokfört värde och kostnader sålda fastigheter	-208	-905
<b>Summa resultat vid försäljning av fastigheter</b>	<b>203</b>	<b>1 656</b>
<b>Summa försäljning av fastigheter och andra engångsposter</b>	<b>203</b>	<b>1 656</b>

## NOT 7. PERSONAL

	2011	2010
<b>Medelantalet anställda</b>		
Antal anställda	294	298
- varav män	193	202
- varav kvinnor	101	96

Stockholmshems dotterbolag har inga anställda utan köper erforderliga tjänster från moderbolaget.

## Könsfördelning i företagsledningen, %

	Andel kvinnor	Andel kvinnor
Styrelsen	29	43
Övriga ledande befattningshavare	25	25

Sjukfrånvaro i % av sammanlagd ordinarie arbetstid	2011	2010
- varav män	3,7	4,0
- varav kvinnor	3,3	4,0
- varav åldersgruppen 29 år eller yngre	4,3	3,9
- varav åldersgruppen 30-49 år	0,1	0,1
- varav åldersgruppen 50 år eller äldre	1,1	1,2
Del av sjukfrånvaro som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer, andel i %.	2,4	2,6
	1,4	1,3

Tkr	2011	2010
-----	------	------

## Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2011	2010
Löner och andra ersättningar	142 076	134 526
Sociala kostnader	59 415	64 493
- varav pensionskostnader	13 771	17 814
- varav pensionskostnader VD och vVD	1 004	896

## Löner och andra ersättningar fördelade

## mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda

	2011	2010
Styrelse, VD och vVD	3 100	2 913
Övriga anställda	138 976	131 613

## Styrelse

Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 501 (425) tkr.

## Verkställande direktörer

Till Verkställande och vice Verkställande direktörer utbetalades lön om totalt 2 599 (2 488) tkr.

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

## Övriga ledande befattningshavare

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

## NOT 8. RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Mnkr	2011	2010
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22	24
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	22	24

## NOT 9. RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Mnkr	2011	2010
Räntor fastighetslån Stockholms stad	135	133
Övriga räntekostnader	—	—
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	135	133

Da 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 10. BOKSLUTSDISPOSITIONER

Mnkr	2011	2010
Överavskrivningar inventarier	1	—
Avsättning till periodiseringsfond	—	-551
Upplösning periodiseringsfond	188	61
Summa bokslutsdispositioner	189	-490

Enligt gällande skatteregler upplöstes periodiseringsfonden för taxeringsår 2006.

## NOT 11. SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
<b>Aktuell skatt</b>				
Periodens skattekostnad	68	434	68	434
Skatteeffekt av koncernbidrag	9	1	23	19
Skatt tidigare taxeringar	-88	—	-88	—
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-40	141	—	—
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	66	-112	66	-112
<b>Summa redovisad skattekostnad</b>	<b>15</b>	<b>464</b>	<b>69</b>	<b>341</b>

## Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt	220	1 587	430	1 117
Skatt enligt gällande skattesats, 26,3 %	58	417	113	294
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	23	179	22	179
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-4	-20	-4	-20
Aktuell skatt tidigare perioder	-88	—	-88	—
Skatteeffekt avseende uppskjutna temporära skillnader	26	-112	26	-112
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>15</b>	<b>464</b>	<b>69</b>	<b>341</b>

## Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

BYGGNADER OCH MARK				
Nedskrivna UER-poster	44	47	44	47
Uppskrivna fastigheter	-32	-71	-18	-71
Reavinst vid fastighetsförsäljningar vilka endast redovisats skattemässigt, se även skatt på årets resultat	52	169	52	169
Nedskrivning mark	6	5	6	5
<b>Uppskjuten skattefordran avseende byggnader och mark</b>	<b>70</b>	<b>150</b>	<b>84</b>	<b>150</b>
Övriga poster	-32	-36	—	—
Periodiseringsfonder	-462	-512	—	—
<b>Netto uppskjuten skattefordran +/- skatteskuld</b>	<b>-424</b>	<b>-398</b>	<b>84</b>	<b>150</b>

## NOT 12. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER BYGGNADER

Mnkr	2011	2010
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 494	10 258
Nyanskaffningar/inköp under året	709	709
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	485	559
Försäljningar och utrangeringar under året	-206	-1 032
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 334	10 494

Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 296	-2 354
Årets avskrivningar enligt plan	-216	-194
Försäljningar och utrangeringar under året	26	252
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 486	-2 296

Ingående ackumulerade uppskrivningar	228	245
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-68	-68
Försäljningar och utrangeringar under året	—	-17
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-5	-5
Försäljningar och utrangeringar under året	—	5
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	155	160

Ingående nedskrivningar	-101	-141
Ingående ackumulerade avskrivningar nedskrivet belopp	12	15
Försäljningar och utrangeringar under året	—	40
Årets avskrivning av nedskrivet belopp	2	2
Nedskrivning, omklassificering av pågående projekt	—	—
Försäljningar och utrangeringar under året	—	-5
Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-87	-89
<b>Utgående bokfört värde byggnader</b>	<b>8 916</b>	<b>8 269</b>

## KONCERNEN

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 936	10 696
Nyanskaffningar/inköp under året	561	712
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	485	560
Försäljningar och utrangeringar under året	-206	-1 032
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 776	10 936

Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 328	-2 375
Årets avskrivningar enligt plan	-225	-205
Försäljningar och utrangeringar under året	26	252
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 527	-2 328

Ingående ackumulerade uppskrivningar	228	245
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-68	-68
Försäljningar och utrangeringar under året	—	-17
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-5	-5
Försäljningar och utrangeringar under året	—	5
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	155	160

Ingående nedskrivningar	-101	-141
Ingående ackumulerade avskrivningar nedskrivet belopp	12	15
Försäljningar och utrangeringar under året	—	40
Årets avskrivning av nedskrivet belopp	2	2
Nedskrivning, omklassificering av pågående projekt	—	—
Försäljningar och utrangeringar under året	—	-5
Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-87	-89
<b>Utgående bokfört värde byggnader</b>	<b>9 317</b>	<b>8 679</b>

I ovanstående ingår projektfastigheter där nyproduktion pågår eller kommer att påbörjas inom en treårsperiod. Anskaffningsvärde 93 (93) Mnkr.

## NOT 13. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER MARK

Mnkr	2011	2010
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 153	2 273
Nyanskaffningar/inköp under året	70	2
Försäljningar och utrangeringar under året	-14	-122
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 209	2 153
Ingående nedskrivningar	-20	-20
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20	-20
Utgående bokfört värde mark	2 189	2 133

## KONCERNEN

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 187	2 307
Nyanskaffningar/inköp under året	70	2
Försäljningar och utrangeringar under året	-14	-122
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 243	2 187
Ingående nedskrivningar	-20	-20
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20	-20
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>2 223</b>	<b>2 167</b>

I ovanstående ingår projektfastigheter där nyproduktion pågår eller kommer att påbörjas inom en treårsperiod. Anskaffningsvärde 244 (351) mnkr.

## NOT 14. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER MARKANLÄGGNINGAR

Mnkr	2011	2010
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	553	530
Nyanskaffningar/inköp under året	15	35
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	52	25
Försäljningar och utrangeringar under året	-16	-37
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	604	553
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-143	-129
Årets avskrivningar enligt plan	-29	-26
Försäljningar och utrangeringar under året	4	12
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-168	-143
<b>Utgående bokfört värde markanläggningar</b>	<b>436</b>	<b>410</b>

## KONCERNEN

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	556	534
Nyanskaffningar/inköp under året	15	34
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	52	25
Försäljningar och utrangeringar under året	-16	-37
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	607	556
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-144	-130
Årets avskrivningar enligt plan	-29	-26
Försäljningar och utrangeringar under året	4	12
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-169	-144
<b>Utgående bokfört värde markanläggningar</b>	<b>438</b>	<b>412</b>

## NOT 15. TAXERINGSVÄRDEN

Mnkr	2011	2010
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader, bostäder	12 580	12 451
Byggnader, lokaler	1 189	1 175
Mark, bostäder	8 090	8 072
Mark, lokaler	403	405
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>22 262</b>	<b>22 103</b>

## Taxeringsvärden, koncernen

Byggnader, bostäder	12 828	12 699
Byggnader, lokaler	1 207	1 193
Mark, bostäder	8 255	8 237
Mark, lokaler	410	407
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>22 700</b>	<b>22 536</b>

## Av taxeringsvärde mark, moderbolag utgör

Ägd mark	8 049	8 156
Tomträttsmark	444	321
Bokförda värden fastigheter ej åsatta taxeringsvärden	133	82

## Av taxeringsvärde mark, koncernen utgör

Ägd mark	8 079	8 185
Tomträttsmark	586	459
Bokförda värden fastigheter ej åsatta taxeringsvärden	133	82

Den 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 16. INVENTARIER

Mnkr	2011	2010
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	58	63
Nyanskaffningar under året	1	1
Försäljningar och utrangeringar under året	-10	-6
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	49	58
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-49	-50
Årets avskrivning enligt plan	-4	-4
Försäljningar och utrangeringar under året	9	5
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44	-49
<b>Utgående planenligt restvärde inventarier</b>	<b>5</b>	<b>9</b>
KONCERNEN		
Ingående anskaffningsvärde	288	194
Nyanskaffningar/inköp under året	1	—
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	12	107
Försäljningar och utrangeringar under året	-12	-13
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	289	288
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-65	-57
Årets avskrivning enligt plan	-17	-14
Försäljningar och utrangeringar under året	9	6
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73	-65
<b>Utgående planenligt restvärde inventarier</b>	<b>216</b>	<b>223</b>

Leasing av kontorsmaskiner betraktas som operationell leasing. Årets utgifter för leasing 0,4 (0,5) mnkr redovisas som teknisk och administrativ förvaltning samt centrala administrationskostnader. Leasingavtalens resterande utgifter uppgår till 0,4 (0,5) mnkr.

NOT 17. PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD

Mnkr	2011	2010
MODERBOLAGET		
Ingående anskaffningsvärde	999	954
Nyanskaffningar/inköp under året	935	630
Överfört till färdigställda fastigheter	-485	-559
Överfört till färdigställda markanläggningar	-52	-25
Försäljningar och utrangeringar under året	-6	-1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 391	999
<b>Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad</b>	<b>1 391</b>	<b>999</b>
KONCERNEN		
Ingående anskaffningsvärde	1 023	1 009
Nyanskaffningar/inköp under året	952	713
Överfört till färdigställda fastigheter	-485	-560
Överfört till färdigställda markanläggningar	-52	-25
Överfört till färdigställda inventarier	-12	-107
Försäljningar och utrangeringar under året	-7	-7
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 419	1 023
<b>Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad</b>	<b>1 419</b>	<b>1 023</b>

NOT 18. ANDELAR OCH ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Tkr	Antal andelar	Andel, %	Bokfört 2011	Bokfört 2010
MODERBOLAGET				
<b>Aktier i dotterbolag</b>				
Västertorp Energi AB, 556052-2160, Stockholm	1 000	100	100	100
Bostads AB Hammarbygård, 556664-4745, Stockholm	100	100	42 958	42 958
AB Stockholmshem Fastighetsnät, 556715-5394, Stockholm	100	100	13 800	13 800
Asignalen S5 AB, 556730-2681, Stockholm	1 000	100	24 782	24 782
Asignalen Å5 AB, 556730-5783, Stockholm	1 000	100	18 568	18 568
<b>Andelar i intresseföretag</b>				
BODAB, Bostadsföretagens i Storstockholm driftaktiebolag, 556308-6627, Stockholm	500	50	50	50
<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>				
Husbyggnadsvaror HBV Förening upa, 702000-9226, Stockholm	4	0,4	40	40
SABO AB, 556439-7361, Stockholm	130	2	130	130
<b>Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav</b>			<b>100 428</b>	<b>100 428</b>

KONCERNEN

Kapitalandel intresseföretag ingående värde			3 431	4 277
Resultat under året			717	1 028
Utdelning			-3 539	-1 874
Andel i intresseföretag utgående värde			609	3 431
Andra långfristiga värdepappersinnehav enligt ovan			170	170
<b>Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav</b>			<b>779</b>	<b>3 601</b>

NOT 19. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mnkr	2011	2010
MODERBOLAGET		
Reversfordringar	4	3
Uppskjuten skattefordran	84	151
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>88</b>	<b>154</b>
KONCERNEN		
Reversfordringar	—	3
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>—</b>	<b>3</b>

NOT 20. FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Mnkr	2011	2010
Fordran dotterbolag	445	488
Övriga koncernföretag	2	8
<b>Summa fordringar koncernföretag</b>	<b>447</b>	<b>496</b>

NOT 21. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mnkr	2011	2010
Övriga förutbetalda kostnader	—	1
Upplupet räntebidrag	—	1
Övriga upplupna intäkter	3	3
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>3</b>	<b>5</b>

NOT 22. KASSA OCH BANK

Mnkr	2011	2010
Kassa och bank	7	—
Summa likvida medel	7	—

NOT 23. EGET KAPITAL

Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fria reserver
MODERBOLAGET			
Belopp vid föregående års utgång	882 000	190 000	5 923 713
Aktieutdelning			-2 369
Lämnat koncernbidrag			-85 584
Skatteeffekt av koncernbidrag			22 508
Årets resultat			360 359
Belopp vid årets utgång	882 000	190 000	6 218 627
Antalet aktier var 2011-12-31 17 640 000 st.			

Tkr	Aktiekapital	Bundna reserver	Kapitalandelsfond	Fria reserver
KONCERNEN				
Belopp vid föregående års utgång	882 000	1 686 432	3 985	5 917 843
Aktieutdelning				-2 369
Lämnat koncernbidrag				-24 239
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital		-112 343	603	111 740
Årets resultat				204 649
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>882 000</b>	<b>1 574 089</b>	<b>4 588</b>	<b>6 207 624</b>

NOT 24. OBESKATTADE RESERVER

Mnkr	2011	2010
Överavskrivningar inventarier	—	1
Periodiseringsfond tax 06	—	77
Periodiseringsfond tax 07	101	101
Periodiseringsfond tax 08	156	156
Periodiseringsfond tax 09	703	703
Periodiseringsfond tax 10	357	357
Periodiseringsfond tax 11	439	551
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>1 756</b>	<b>1 946</b>

NOT 25. AVSÄTTNINGAR

Mnkr	2011	2010
KONCERNEN		
Avsättningar för uppskjuten skatt, se not 11	424	398
Summa avsättningar	424	398
Stockholms stad tecknar borgen för pensionsskulden.		

NOT 26. STÄLLDA SÄKERHETER

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

NOT 27. ANSVARSFÖRBINDELSER

Mnkr	2011	2010
Ansvarsbelopp Fastigo	3	2
Ansvarsbelopp ej erlagda lagfartsavgifter	4	4
Ansvarsbelopp pension	—	—
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>7</b>	<b>6</b>

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 28. SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

Mnkr	2011	2010
Dotterbolag	8	16
Skuld koncernkonto	4 504	3 170
Övriga koncernföretag	33	22
<b>Summa skulder till koncernföretag</b>	<b>4 545</b>	<b>3 208</b>

## NOT 29. ÖVRIGA SKULDER

Mnkr	2011	2010
Skulder förvaltningsuppdrag	23	21
Övriga skulder	22	20
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>45</b>	<b>41</b>

## NOT 30. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mnkr	2011	2010
Upplupna semesterlöner	14	12
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	4	4
Upplupen avkastnings- och löneskatt	3	5
Förutbetalda hyresintäkter	155	141
Övriga upplupna kostnader	38	66
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>214</b>	<b>228</b>

## NOT 31. JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET M M

Mnkr	2011	2010
Avskrivningar och upp- och nedskrivningar anläggningstillgångar	252	226
Nettoresultat försäljning anläggningstillgångar	-203	-1 656
<b>Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>	<b>49</b>	<b>-1 430</b>

## NOT 32. BETALD SKATT

Mnkr	2011	2010
Aktuell skatt	-46	-322
Förändring skattefordran	-470	-119
Förändring uppskjuten skatt	66	-112
<b>Summa betald skatt</b>	<b>-450</b>	<b>-553</b>

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.

## Förslag till vinstdisposition

### Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel hos moderbolaget:

Balanserad vinst	5 858 267 955 kr
Årets resultat	360 359 014 kr
Summa	6 218 626 969 kr

### Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så:

att till aktieägarna utdelas	2 249 000 kr
att i ny räkning överföres	6 216 377 969 kr
Summa	6 218 626 969 kr

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

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på bolagsstämman den 20 mars 2012 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 2 249 000 kronor (motsvarande 12,7 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 7 291 mnkr. I koncernen uppgår det egna kapi-

talet till 8 668 mnkr. Till detta kommer betydande övervärden i fastighetsbeståndet. Den långsiktiga intjäningsförmågan i koncernen ligger på mellan 200 och 250 mnkr per år. Styrelsen anser därför att det egna kapitalet i AB Stockholmshem och koncernen tillåter en utdelning av 2 249 000 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 2 249 000 kronor. Utdelningen skall betalas ut den 26 mars 2012.

Stockholm den 7 mars 2012



Björn Ljung  
Ordförande



Leif Rönngren  
Vice ordförande



Carl Cederschiöld



Mats Edenius



Maria Hassan



Annika Hjelm



Ann-Christin Kjellman



Ingela Lindh  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 mars 2012



Magnus Fredmer  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse Till årsstämman i Aktiebolaget Stockholmshem. Organisationsnummer 556035-9555

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Stockholmshem för 2011. (Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 58-70.)

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncern-

redovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Stockholmshem för 2011.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller

förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

### Uttalanden

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

Stockholm den 9 mars 2012

Magnus Fredmer  
Auktoriserad revisor

## Granskningsrapport Till årsstämman i Aktiebolaget Stockholmshem. Organisationsnummer 556035-9555

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2011. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed 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 2012-02-10 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 anled-

ning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Stockholm den 10 februari 2012

Bengt Leijon  
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad  
utsedd lekmannarevisor

## Femårsöversikt

	Not	2011	2010	2009	2008	2007
<b>RESULTATRÄKNING, mnkr</b>						
Hysesintäkter		1 745	1 748	1 864	1 962	1 969
Övriga rörelseintäkter		60	66	44	47	24
<b>Nettoomsättning</b>		<b>1 805</b>	<b>1 814</b>	<b>1 908</b>	<b>2 009</b>	<b>1 993</b>
Drift		-801	-871	-817	-828	-784
Underhåll		-438	-492	-600	-347	-368
Markavgifter		-9	-10	-12	-9	-7
Fastighetsskatt		-47	-47	-48	-50	-74
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-1 295</b>	<b>-1 420</b>	<b>-1 477</b>	<b>-1 234</b>	<b>-1 233</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>510</b>	<b>394</b>	<b>431</b>	<b>775</b>	<b>760</b>
Avskrivningar		-274	-244	-249	-236	-217
<b>Bruttoresultat</b>		<b>236</b>	<b>150</b>	<b>182</b>	<b>539</b>	<b>543</b>
Centrala adm- och försäljningskostnader		-90	-97	-86	-88	-87
Jämförselestörande poster		203	1 656	2 183	2 572	255
Rörelseresultat		349	1 709	2 279	3 023	711
Finansnetto		-129	-122	-161	-237	-267
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>220</b>	<b>1 587</b>	<b>2 118</b>	<b>2 786</b>	<b>444</b>
<b>BALANSRÄKNING, mnkr</b>						
Anläggningstillgångar		13 618	12 511	12 219	11 728	11 916
Omsättningstillgångar		628	155	183	236	514
<b>Summa tillgångar</b>		<b>14 246</b>	<b>12 666</b>	<b>12 402</b>	<b>11 964</b>	<b>12 430</b>
Eget kapital		8 668	8 490	7 374	5 744	3 690
Avsättningar/långfristiga skulder		424	398	369	348	195
Kortfristiga skulder		5 154	3 778	4 659	5 872	8 545
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>14 246</b>	<b>12 666</b>	<b>12 402</b>	<b>11 964</b>	<b>12 430</b>
Synligt eget kapital	1	8 668	8 490	7 374	5 744	3 690
Substansvärde	2	20 298	19 565	18 344	18 432	19 315
Sysselsatt kapital	3	13 619	12 079	11 401	10 595	11 774
Totalt arbetande kapital	4	13 456	12 534	12 183	12 197	11 877
Räntebärande skulder		4 527	3 191	4 027	4 863	8 084
Fastigheternas bokförda värde	5	11 978	11 258	11 063	10 433	10 573
Fastigheternas taxeringsvärde	6	22 700	22 466	18 667	20 140	22 524
<b>FASTIGHETSUPPGIFTER</b>						
Antal lägenheter		25 347	25 510	26 995	29 237	32 082
Antal lokaler		3 187	3 133	3 373	3 478	3 692
Antal garage och bilplatser		10 345	10 211	11 140	11 974	13 967
<b>Summa uthyrningsobjekt</b>		<b>38 879</b>	<b>38 854</b>	<b>41 508</b>	<b>44 689</b>	<b>49 741</b>
Area bostäder, 1 000-tal kvm		1 566	1 565	1 662	1 810	2 025
Area lokaler, 1 000-tal kvm		189	191	204	220	238
Area garage, 1 000-tal kvm		137	115	127	166	163
<b>Summa area, 1 000-tal kvm</b>		<b>1 870</b>	<b>1 871</b>	<b>1 993</b>	<b>2 196</b>	<b>2 426</b>

	Not	2011	2010	2009	2008	2007
<b>NYCKELTAL, %</b>						
<b>Lönsamhet</b>						
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader	7	4,3	3,5	3,9	7,4	7,2
Avkastning sysselsatt kapital	8	2,8	14,7	20,8	27,2	6,5
Avkastning synligt eget kapital	9	2,4	14,2	25,0	43,6	9,6
Avkastning totalt kapital	10	2,6	13,7	18,8	24,9	6,1
<b>Riskbedömning</b>						
Rörelsemarginal	11	13,1	8,3	9,5	26,8	27,2
Vinstmarginal	12	12,2	87,5	111,0	138,7	22,3
Vinstmarginal exkl räntebidrag	13	12,1	87,2	110,5	138,2	21,8
Omsättning hyresgäster	14	6,6	5,8	8,6	8,4	7,5
Uthyrningsgrad bostäder	15	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9
Uthyrningsgrad lokaler	16	93,1	96,1	95,4	96,4	96,1
Hyresförluster	17	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Räntetäckningsgrad	18	2,6	12,9	13,1	11,9	2,6
Räntebidragsexponering	19	0,1	0,3	0,5	0,4	0,5
<b>Kapital och finansiering</b>						
Synlig soliditet	20	60,8	67,0	59,5	48,0	29,7
Justerad soliditet	21	67,6	70,6	67,2	62,3	56,6
Skuldsättningsgrad	22	0,5	0,4	0,5	0,8	2,2
Skuldränta	23	3,2	3,4	3,4	3,9	3,6
Bruttoinvesteringar, mnkr		1 597	1 446	1 524	1 405	1 314
Kassaflöde, mnkr	24	-156	-377	-811	319	269
Självfinansieringsgrad	25	-0,1	-0,3	-0,5	0,2	0,2
<b>Förvaltning</b>						
Medelhyra bostäder, kr/kvm	26	1 041	1 004	968	946	893
Drift- och underhållskostnad, kr/kvm	27	707	751	725	538	509
Markavgift och fastighetsskatt, kr/kvm	28	32	32	32	29	36
Central adm. och försäljningskostnad, kr/kvm	29	51	54	44	40	39
Driftnetto, kr/kvm	30	290	224	231	382	336
<b>Personal</b>						
Medelantalet anställda		294	298	307	306	323
Löner och ersättningar personal, mnkr		142,0	134,5	126,7	125,6	119,8

## Definitioner

- |  |   |  |
|--|---|--|
| 1 Redovisat eget kapital enligt koncernbalansräkning. I eget kapital ingår kapitaldelen av obeskattade reserver. | 10 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning. | 21 Redovisat eget kapital och övervärde med avdrag för uppskjuten skatt 26,3 procent i procent av balansomslutning inkl övervärde. |
| 2 Eget kapital plus övervärde i fastigheter (enligt extern värdering) minus uppskjuten skatt 26,3 procent.       | 11 Resultat efter avskrivningar i procent av nettoomsättning.   | 22 Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.  |
| 3 Balansomslutning minus icke räntebärande skulder (inkl uppskjuten skatt).                                      | 12 Resultat efter finansnetto i procent av nettoomsättning.   | 23 Räntekostnader i procent av genomsnittliga räntebärande skulder.  |
| 4 Genomsnittlig balansomslutning.  | 13 Resultat efter finansnetto exkl räntebidrag i procent av nettoomsättning.                          | 24 Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar.  |
| 5 I fastigheternas bokförda värde ingår färdigställda byggnader, mark och markanläggningar.                      | 14 Omsättning hyresgäster exkl. interna byten.  | 25 Kassaflöde före investeringar dividerat med investeringar.  |
| 6 Taxeringsvärdet avser mark och byggnad.  | 15 Uthyrd area bostäder i procent av bostadslägenhetsarea.  | 26 Totalhyra inkl permanenta tillägg per 01-01 respektive år.  |
| 7 Resultat före avskrivning i procent av bokfört värde färdigställda fastigheter.                                | 16 Uthyrd area lokaler i procent av lokalarea.  | 27 Drift- och underhållskostnader delat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler.   |
| 8 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.          | 17 Hyresförluster bostäder och lokaler i procent av totala hyresintäkter.                             | 28 Markavgifter och fastighetsskatt delat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler.   |
| 9 Resultat efter skatt inkl 73,7 procent av bokslutsdispositioner i procent av genomsnittligt eget kapital.      | 18 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.         | 29 Centrala administrations- och försäljningskostnader delat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler.                          |
|  | 19 Räntebidrag i procent av nettoomsättning.  | 30 Driftnetto delat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler.   |
|  | 20 Eget kapital i procent av balansomslutningen.  |  |