

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Stockholmshem avger härmed redovisning för bolagets verksamhet 2012 – bolagets 75: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 Stockholmsshems fastigheter för att bidra till en ökad service för hyresgästerna vad gäller bredbandstjänster. Fastighetsförvaltningen står för 96 (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 i uppgift att under perioden 2012-2014:

- bidra till nyproduktion av nya bostäder
- fortsätta att ge möjlighet för de boende i ytterstaden 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
- för 2012 nå ett resultat efter finansnetto om 50 mnkr exklusive realisationsvinster
- fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen
- delta i stadens stimulanspaket "Stimulans för Stockholm"

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 498 (240) mnkr och balansomslutningen till 15 060 (14 192) 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 2011.

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltrade fastighetsbeståndet till 376 (383) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 1 887 000 (1 892 000) kvadratmeter inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter uppgick till 25 337 (25 347).

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och inventarier ökade till 1 938 (1 597) mnkr, varav 890 (736) avsåg nybyggnad, 764 (769) ombyggnad, 4 (13) inventarier och 280 (79) mnkr avsåg fastighetsförvärv.

Under året färdigställdes 477 (427) nya bostadslägenheter i bland annat Mariehäll, Liljeholmen/Årstadal och Nordvästra Kungsholmen.

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

Med 2012 års nybyggnad omfattar Stockholmsshems bestånd i Årstadal totalt drygt 600 lägenheter.

byggnad och upprustning av 1 525 (1 295) lägenheter under 2012.

Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 12 920 (11 978) 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 30 800 (29 177) mnkr.

Försäljningar

Enligt ägardirektiv erbjuds Stockholmsshems hyresgäster att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. Totalt såldes under 2012 276 (310) lägenheter för 285 (411) mnkr. Realisationsvinsterna från dessa försäljningar uppgick till 223 (203) mnkr. Vidare såldes 328 lägenheter i Hässelby för 262 mnkr till en privat fastighetsägare samt 12 lägenheter i Kristineberg till Stockholms stad för 17 mnkr. Realisationsvinsten för dessa försäljningar uppgick till 167 mnkr.

Förvärv

Förvärv av en fastighet på Södermalm för 215 mnkr med 59 lägenheter genomfördes och tillträdades i maj månad. Förvärv har skett av bolaget Fastighets AB Syl 3 som äger tomträtten Syllen 3 i Liljeholmen/Årstadal. Underliggande fastighetsvärde uppgick till 64 mnkr. Förvärvet är ett led i att utveckla och exploatera tomträtten för bostadsändamål. Tillträde skedde i juni månad. Vidare tecknades avtal om förvärv av tomträtten Kalvholmen 1 i Skärholmen för 30 mnkr. Förvärvet är ett led i samarbetet med SHIS Bostäder. Tillträde skedde i januari 2013.

Marknad

Trots den finansiella oron både i Europa och övriga världen har Sverige och Stockholm klarat krisen förhållandevis väl. Stockholms hem har inte upplevt någon minskning av efterfrågan på lägenheter. Lägenheterna i såväl nyproduktionen som det äldre beståndet är fullt uthyrd och någon ökning av obetalda hyror har inte

noterats. Hyrorna höjdes enligt avtal med i genomsnitt 2,48 procent från och med april månad.

Lokalbeståndet består av drygt 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 480 (220) mnkr. I resultatet ingår realisationsvinster i samband med försäljning av anläggningstillgångar med 390 (203) mnkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 409 (181) mnkr.

Fastighetsrörelsens resultat och omsättning

Omsättningen uppgick till 1 888 (1 805) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och årets hyreshöjning för bostäder.

Driftnettet uppgick till 581 (510) mnkr. Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 1 307 (1 295) mnkr. Direktavkastningen mätt som driftnetto före centrala administrations- och försäljningskostnader samt exklusive avskrivningar i procent av bokfört värde för färdigställda fastigheter, uppgick till 4,4 (4,3) procent.

Underhållskostnaderna var fortsatt höga som en följd av ”Stimulans för Stockholm” och uppgick till 417 (438) mnkr. Av de totala underhållskostnaderna var 241 (199) mnkr hänförliga till stimulansåtgärderna.

Finans

Finansnettot försämrades under året och uppgick till -142 (-129) mnkr. De statliga räntesubventionerna uppgick till 0 (2) mnkr.

Finansiell ställning

Koncernens eget kapital uppgick vid årsskiftet till 8 814 (8 668) mnkr. Soliditeten uppgick till 58,0 (60,8) procent. Inberäknat övervärdet i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 68,2 (67,6) procent.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 5 363 (4 537)

mnkr. Under året var den vägda medelräntan i läneportföljen 2,9 (3,2) procent.

Personal

Medelantalet anställda uppgick under året till 301 (294), varav 198 (193) män och 103 (101) kvinnor. 10 (10) personer ingick i Störningsjouren som är en gemensam verksamhet för Stockholms hem, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Järfälabygdens Hus. Dotterbolagen hade ingen anställd personal utan köpte erforderliga tjänster från moderbolaget.

Miljö

Enligt stadens ägardirektiv ska Stockholms 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 2013

Ägaren Stockholms Stadshus AB har initierat en omfördelning av fastigheter mellan stadens tre systerföretag: Familjebostäder, Svenska Bostäder och Stockholms hem. För Stockholmsshems del innebär omfördelningen att 4 600 lägenheter berörs och att vi får en nettominskning på 1 000 lägenheter. Omfördelningen ska genomföras under hösten 2013.

Under 2012 startade en översyn av bolagets organisation och förvaltningsstruktur. Utredningen resulterade i att en ny organisation gäller från 1 januari 2013 där fokus är att jobba utifrån ett processinriktat arbetssätt med kunden i centrum.

Hyrorna för 2013 slutförhandlades under januari 2013 och den genomsnittliga hyreshöjningen blev 1,7

procent. Det var lägre än vad som budgeterats. Hyreshöjningen gäller från och med 1 januari 2013.

Det är bolagets förhoppning att arbetet med att utveckla en systematiserad hyressättning i Stockholm kan återupptas under 2013. Samarbetet har tidigare år genomförts tillsammans med de allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm, Hyresgästföreningen i Stockholm och Fastighetsägarna Stockholm.

Stockholms hem fortsätter med smalhushusbyggnader och renovering av 50-talsbeståndet. Efter 2013 bedöms de flesta åtgärderna inom detta segment vara klara.

Enligt stadens stimulanspaket ”Stimulans för Stockholm” har målet för nyproduktion satts till byggstart av 525 lägenheter för 2013. Dessutom ska extra insatser i fastigheterna motsvarande cirka 400 mnkr årligen under en femårsperiod genomföras. 2013 är det femte och sista året för dessa extra satsningar.

Ägardirektiv att de boende får rätt att ombilda sina hyresbostäder till bostadsrätter gäller även under 2013, dock med förbehållet att möjligheterna är begränsade till att gälla huvudsakligen förorter i ytterstaden samt vissa närförorter.

Riksdagen har i slutet av 2012 tagit beslut om skärpta avdragsregler för interna räntor. Moderbolaget Stockholms Stadshus AB har mot bakgrund av de nya reglerna ansökt hos Skatterättsnämnden om förhandsbesked huruvida rätt till avdrag föreligger för räntekostnader på lån från Stockholms stad under 2013.

Ägarens resultatkrav för 2013 uppgår till 75 mnkr, exklusive realisationsvinster, vilket motsvarar den budget som fastställts. ●

Resultaträkningar

Miljoner kronor	Not	Koncernen		Moderbolag	
		2012	2011	2012	2011
Hysesintäkter		1 814	1 745	1 783	1 718
Övriga förvaltningsintäkter		74	60	67	56
NETTOOMSÄTTNING	1	1 888	1 805	1 850	1 774
<i>Fastighetskostnader</i>					
Drift	2	-832	-801	-823	-797
Underhåll	3	-417	-438	-416	-437
Markavgifter		-10	-9	-7	-6
Fastighetsskatt		-48	-47	-48	-46
Summa fastighetskostnader		-1 307	-1 295	-1 294	-1 286
DRIFTNETTO		581	510	556	488
Av- och nedskrivningar	4	-262	-274	-237	-252
BRUTTORESULTAT		319	236	319	236
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-87	-90	-83	-88
Försäljning av fastigheter och andra engångsposter	6	390	203	390	203
RÖRELSERESULTAT	7	622	349	626	351
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	8	3	22	22
Räntebidrag		0	2	0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-150	-134	-150	-135
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		480	220	498	240
Bokslutsdispositioner	10	-24	-32	42	103
RESULTAT FÖRE SKATT		456	188	540	343
Skatt på årets resultat	11	-47	-7	-148	-46
ÅRETS RESULTAT		409	181	392	297

Kommentarer till resultaträkningarna

Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter

För 2012 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 2,48 procent. Hyreshöjningen gällde från och med 1 april. Genomsnittshyran för bolagets fastigheter uppgick den 1 januari 2013 till 1 113 (1 041) kronor per kvadratmeter. Då ingår även den framförhandlade hyreshöjningen för 2013 i intervallet från 0,8 procent till 2,7 procent som gäller från den 1 januari.

Bostadshysesintäkterna uppgick till 1 623 (1 562) mnkr. Förändringen om 61 mnkr består huvudsakligen av tillkommande hyror för färdigställd nyproduktion, ombyggnation, hyreshöjning samt fastighetsinköp. Under året försåldes 13 fastigheter. Intäktsbortfallet för sålda fastigheter under 2012 uppgick till 18 mnkr.

Lokalhyror, som uppgick till totalt 152 (148) mnkr, har ökat med 4 mnkr huvudsakligen beroende på tillkommande lokaler i nyproduktion samt indexuppräknig.

Övriga rörelseintäkter består till stor del av vidarefakturering av värme i samband med försäljning av fastigheter. Volymen är i stort oförändrad jämfört med föregående år. Vidare faktureras sålda tjänster avseende Störningsjouren. Intäkterna från bredbandsleveranser har ökat något. En återbetalning från FORA har skett med 5 mnkr avseende avgifter för åren 2007 och 2008.

Mnkr	2012	Andel, %	2011
Hyror bostäder	1 623	86	1 562
Hyror lokaler	152	8	148
Övriga hyror	39	2	35
Hysesintäkter	1 814	96	1 745
Övriga rörelseintäkter	60	4	60
Nettoomsättning	1 888	100	1 805

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 12 mnkr. Kostnaderna uppgick till totalt 1 307 (1 295) mnkr.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 832 (801) mnkr. Kostnaderna för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning ökade med 19 mnkr varav 9 mnkr avser ökade pensionskostnader. Kostnaderna för snöröjning och takskotning var fortsatt höga som en följd av den snörika december, dock var de lägre än tidigare år. Kostnaderna för uppvärmning motsvarade 33 procent av de totala driftkostnaderna. Enligt den normalårskorrigerade värmestatistiken var år 2012 12 procent kallare än 2011. Fjärrvärmeleverantören Fortum genomförde 2012 ett förändrat debiteringssystem där det är möjligt att välja mellan ett flertal olika abonnemangsmodeller.

Prisökningen för de olika modellerna uppgick till mellan 2,8-3,5 procent enligt Fortum.

Mnkr	2012	Andel, %	2011
Fastighetsskötsel och reparationer	145	17	134
Städning	36	4	35
Parkskötsel	55	7	64
Taxebundna kostnader	138	16	127
Uppvärmning	271	33	256
Teknisk och administrativ förvaltning	157	19	151
Övriga kostnader	30	4	34
Summa driftkostnader	832	100	801

Underhåll

Underhållskostnaderna uppgick till totalt 417 (438) mnkr, varav 398 (418) mnkr fastighetsunderhåll och 19 (20) mnkr parkunderhåll. Fortsatta satsningar gjordes på ombyggnad av smalhus, det vill säga genomgripande upprustning och renovering av 30- och 40-talsbebyggelsen. Under 2012 färdigställdes 401 (427) lägenheter. Vidare slutfördes upprustning av 1 218 (1 150) lägenheter i 50-talsbeståndet, där stam- och badrumsrenoveringar genomfördes. Kostnader hänförliga till "Stimulans för Stockholm" ingår med 241 (199) mnkr. Den genomsnittliga drift- och underhållskostnaden, räknat per kvadratmeter förvaltd vägd bostads- och lokalarea under året, uppgick till 718 (707) kronor.

Kr/kvm	2012	2011
Värme	155	146
Övrig driftkostnad	323	311
Underhåll	240	250
Summa	718	707

Räknat på vägd bostads- och lokalyta.

Markavgifter

Kostnaden för tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 10 (9) mnkr. Ökningen berodde på tillkommande tomträttsfastigheter och avgäldsregleringar.

Fastighetsskatt

Årets kostnad för fastighetsskatt uppgick till 48 (47) mnkr. Fastighetsskatten består av en fastighetsavgift med ett fast belopp om 1 365 kronor per år och lägenhet.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 581 (510) mnkr, vilket motsvarade 333 (291) kronor per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Direktavkastningen, mätt som driftnetto exklusive centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av bokfört värde, uppgick till 4,6 (4,2) procent.

Av- och nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgick under året till 262 (274) mnkr. Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade livslängder och uppgick till 300 (274) mnkr. Under året har återföring av nedskrivningar gjorts med 53 mnkr samt tillkommande nedskrivningar med -15 mnkr.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala administrations- och försäljningskostnader uppgick till 87 (90) mnkr, vilket motsvarar 50 (51) kr per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Av kostnaderna utgjorde 36 (36) 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 390 (203) mnkr. Realisationsvinsterna avsåg beståndsförsäljning samt försäljningar till bostadshyresgäster för ombildning till bostadsrätt. Från och med 2010 redovisas fastighetsförsäljningar först vid tillträdesdagen.

Räntekostnader

Räntekostnaderna ökade med 16 mnkr från 134 mnkr 2011 till 150 mnkr 2012. Snitträntan på koncernkontot var något lägre än under året innan och uppgick till 2,9 (3,2) procent.

Skatter

Enligt regeringsbeslut sänks skatten från 26,3 procent (2012) till 22 procent (2013). Detta medför en skatteintäkt 2012 som är hänförlig till omräkning av uppskjuten skatteskuld avseende obeskatade reserver.

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	
		2012	2011	2012	2011
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter byggnader	12,15	10 153	9 317	9 698	8 916
Förvaltningsfastigheter mark	13,15	2 308	2 223	2 273	2 189
Förvaltningsfastigheter markanläggningar	14	459	438	457	435
Inventarier	16	217	216	2	6
Pågående ny- och ombyggnader	17	1 997	1 419	1 987	1 391
Summa materiella anläggningstillgångar		15 134	13 613	14 417	12 937
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav	18	0	1	125	100
Andra långfristiga fordringar	19	3	4	26	88
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	5	151	188
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 137	13 618	14 568	13 125
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager		10	12	10	12
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		23	14	21	14
Fordringar hos koncernföretag	20	6	5	448	447
Skattefordringar		—	580	—	579
Övriga fordringar		9	7	7	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	4	3	4	3
Summa kortfristiga fordringar		42	609	480	1 048
Kassa och bank	22	2	7	2	7
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		54	628	492	1 067
SUMMA TILLGÅNGAR		15 191	14 246	15 060	14 192

Kommentarer till balansräkningarna

Materiella anläggningstillgångar

Under året investerades 1 938 (1 597) mnkr i anläggningstillgångar. Fastigheter med bokförda värden om 1 47 (211) mnkr såldes. Avskrivningar enligt plan gjordes med 300 (274) mnkr. Förändring av nedskrivningar har under året skett med 38 mnkr. Netto ökade de materiella anläggningstillgångarna med 1 521 (1 109) mnkr.

Av årets investeringar avsåg 890 (736) mnkr nyproduktion, 764 (769) mnkr ombyggnadsåtgärder och 4 (13) mnkr inventarier. Därutöver förvärvades fastigheter för 280 (79) mnkr.

Finansiella anläggningstillgångar

I moderbolaget uppgick den uppskjutna skattefordran till 24 (84) mnkr. I skattefordran inkluderas nettot av samtliga identifierade temporära skillnader avseende skattemässiga respektive bokförda värden, vilka är hänförliga till fastigheterna. Under året har andelarna i intressebolaget BODAB avyttrats för 5 mnkr.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 8 814 (8 668) mnkr vilket var en ökning med 146 (178) mnkr. Förändringen bestod av årets resultat om 409 (181) mnkr minskat med utdelning om 262 (2) mnkr.

Från och med år 2012 redovisas koncernbidrag som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Jämförelseårets siffror har omräknats i enlighet med detta. Soliditeten uppgick till 58,0 (60,8) 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 5 339 (4 504) mnkr, således en ökning med 835 mnkr.

Miljoner kronor	Not	Koncernen		Moderbolag	
		2012	2011	2012	2011
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
BUNDET EGET KAPITAL					
Aktiekapital		882	882	882	882
Reservfond				190	190
Bundna reserver		1 590	1 574		
Kapitalandelsfond		0	4		
Summa bundet eget kapital		2 472	2 460	1 072	1 072
FRITT EGET KAPITAL					
Balanserad vinst		5 933	6 027	5 956	5 922
Årets resultat		409	181	393	297
Summa fritt eget kapital		6 342	6 208	6 349	6 219
SUMMA EGET KAPITAL	23	8 814	8 668	7 421	7 291
OBESKATTADE RESERVER	24			1 655	1 756
AVSÄTTNINGAR	25	384	424	0	0
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		303	347	294	341
Skulder till koncernföretag	28	5 363	4 537	5 381	4 545
Skatteskulder		21	0	21	0
Övriga skulder	29	43	49	37	45
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	263	221	251	214
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 993	5 154	5 984	5 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 191	14 246	15 060	14 192
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER					
Ställda säkerheter	26	—	—	—	—
Ansvarsförbindelser	27	7	7	7	7

Kassaflödesanalys

Miljoner kronor	Not	Koncernen		Moderbolag	
		2012	2011	2012	2011
LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		480	220	498	240
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	31	-134	74	-158	49
Betald skatt	32	513	-450	512	-450
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		859	-156	852	-161
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning -, minskning + av lager		2	-6	2	-6
Ökning -, minskning + av kortfristiga fordringar		-12	9	-11	54
Minskning -, ökning + av kortfristiga skulder		778	1 375	818	1 375
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		1 627	1 222	1 661	1 262
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Maskiner och inventarier		-1	-1	0	-1
Pågående nyanläggningar		-1 167	-953	-1 162	-935
Markanläggningar		-16	-15	-16	-15
Mark		-103	-69	-103	-69
Byggnader		-651	-561	-587	-561
Kostnadsförda investeringar		8	6	7	6
Erhållen likvid vid försäljning av anläggningstillgångar		538	414	534	409
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-1 392	-1 179	-1 327	-1 166
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning -, minskning + av långfristiga fordringar		41	-1	-23	-1
Minskning -, ökning + av långfristiga skulder		—	—	—	—
Lämnade utdelningar		-262	-3	-262	-3
Aktieägartillskott		—	—	—	—
Koncernbidrag		-24	-32	-59	-86
Försäljning intressebolag		5	—	5	—
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-240	-36	-339	-90
ÅRETS KASSAFLÖDE		-5	7	-5	7
Likvida medel vid årets början		7	0	7	0
Likvida medel vid årets slut		2	7	2	7

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 859 (-156) mnkr, vilket var en förändring på 1 015 mnkr jämfört med föregående år.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapitalet under året beror huvudsakligen på en ökning av skulden på koncernkontot. Sammantaget försämrades kassaflödet från den löpande verksamheten med 405 mnkr till 1 627 (1 222) mnkr.

Investeringar

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 392 (-1 179) mnkr. Investeringar i anläggningstillgångar uppgick till totalt 1 938 (1 597) mnkr varav 1 167 (953) mnkr avsåg pågående arbeten och 651 (561) mnkr avsåg nyförvärv av byggnader. Likviderna hänförliga till försäljning av anläggningstillgångar uppgick till 538 (414) mnkr.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -240 (-36) mnkr. Årets förändring av kassaflödet består till största delen av utdelning med 262 (3) mnkr samt koncernbidrag till systerföretaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB med 24 (32) 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 sex 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 för 2011. Bolaget har sålts 2012.

Värderingsprinciper

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

Koncernredovisning

Koncernredovisningen följer Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00 och omfattar de bolag där Stockholmskem förfogar över 50 procent eller mer av röstetalet. Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader och bokslutsdispositioner ingår i koncernens skattekostnad. Den uppskjutna skatteskulden avseende obeskattade reserver redovisas som avsättning, medan resterande del tillförs koncernens bundna eget kapital. Uppskjuten skatt i obeskattade reserver beräknas till 22,0 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 skatteskuld eller uppskjuten skattefordran är skatt som hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader och som medför eller reducerar skatt i framtiden.

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

Från och med år 2012 redovisas erhållna och lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Jämförelseårets siffror har omräknats i enlighet med detta.

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 (tidigare PFA), PA-KFS och PA-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 rapporterats till livbolaget.

Noter

NOT 1. NETTOOMSÄTTNING

Mnkr	2012	2011
Hyresintäkter		
Bostäder	1 613	1 556
Lokaler	161	165
Garage- och bilplatser m m	41	36
Avgår outhyrt		
Bostäder	-15	-19
Lokaler	-15	-18
Garage- och bilplatser m m	-2	-2
Summa hyresintäkter	1 783	1 718
Övriga rörelseintäkter		
Serviceintäkter	8	5
Rörelsens sidointäkter	40	39
Övrigt	19	12
Summa övriga rörelseintäkter	67	56
Summa nettoomsättning	1 850	1 774

KONCERNEN

Hyresintäkter

Bostäder	1 638	1 581
Lokaler	167	166
Garage- och bilplatser m m	41	37
Avgår outhyrt		
Bostäder	-15	-19
Lokaler	-15	-18
Garage- och bilplatser m m	-2	-2
Summa hyresintäkter	1 814	1 745

Övriga rörelseintäkter

Serviceintäkter	8	5
Rörelsens sidointäkter	40	39
Övrigt	26	16
Summa övriga rörelseintäkter	74	60
Summa nettoomsättning	1 888	1 805

Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från koncernföretag 1,6 %.

Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från Stockholms stad 3,2 %.

NOT 2. DRIFTKOSTNAD

Mnkr	2012	2011
Fastighetsskötsel och reparationer	141	134
Städning	36	35
Parkskötsel	55	64
Taxebundna kostnader		
- Vatten	40	37
- Fastighetsel och gas	59	53
- Sophantering	38	35
Uppvärmning	268	254
Teknisk och administrativ förvaltning	156	151
Övriga driftkostnader	30	34
Summa driftkostnader	823	797

Av driftkostnaderna motsvarar inköp från koncernföretag 9,0 %.

Av driftkostnaderna motsvarar inköp från Stockholms stad 3,4 %.

NOT 3. UNDERHÅLLSKOSTNAD

Mnkr	2012	2011
Fastighetsunderhåll	397	417
Parkunderhåll	19	20
Summa underhållskostnad	416	437

NOT 4. AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mnkr	2012	2011
Avskrivningar enligt plan		
Byggnader	241	219
Markanläggningar	31	29
Inventarier	3	4
Summa avskrivningar enligt plan	275	252
Nedskrivningar anläggningstillgångar	-38	—
Summa avskrivningar och nedskrivningar	237	252

Avskrivningar enligt plan per funktion

Fastighetskostnader	237	252
Central administration och försäljning, se not 5	0	0
Summa avskrivningar enligt plan	237	252

KONCERNEN

Avskrivningar enligt plan

Byggnader	251	227
Markanläggningar	31	30
Inventarier	18	17
Summa avskrivningar enligt plan	300	274
Nedskrivningar anläggningstillgångar	-38	—
Summa avskrivningar och nedskrivningar	262	274

Avskrivningar enligt plan per funktion

Fastighetskostnader	262	274
Central administration och försäljning, se not 5	0	0
Summa avskrivningar enligt plan	262	274

NOT 5. CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Mnkr	2012	2011
Personalkostnader	36	36
Avskrivningar inventarier	0	0
Övriga kostnader	42	48
Försäljningskostnader	5	4
Summa centrala administrations- och försäljningskostnader	83	88

Tkr

Arvode och kostnadsersättning

MODERBOLAGET		
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	425	426
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	83	0
Övriga uppdrag	154	151
Summa arvode och kostnadsersättning	662	577

KONCERNEN

Ernst & Young AB

Revisionsuppdrag	630	600
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	83	0
Övriga uppdrag	154	151
Summa arvode och kostnadsersättning	867	751

NOT 6. FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER

Mnkr	2012	2011
Försäljningspris sålda fastigheter	564	411
Bokfört värde och kostnader sålda fastigheter	-174	-208
Summa resultat vid försäljning av fastigheter	390	203
Summa försäljning av fastigheter och andra engångsposter	390	203

NOT 7. PERSONAL

	2012	2011
Medelantalet anställda		
Antal anställda	301	294
- varav män	198	193
- varav kvinnor	103	101

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

Könsfördelning i företagsledningen, %

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

Sjukfrånvaro i % av sammanlagd ordinarie arbetstid	2012	2011
- varav män	4,3	3,7
- varav kvinnor	4,2	3,3
- varav åldersgruppen 29 år eller yngre	4,4	4,3
- varav åldersgruppen 30-49 år	0,1	0,1
- varav åldersgruppen 50 år eller äldre	1,1	1,1
Del av sjukfrånvaro som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer, andel i %.	3,0	2,4
	1,1	1,4

Tkr

	2012	2011
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	142 566	142 076
Sociala kostnader	66 807	59 415
- varav pensionskostnader	21 068	13 771
- varav pensionskostnader VD och vVD	945	1 004

Löner och andra ersättningar fördelade

	2012	2011
mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda		
Styrelse, VD och vVD	3 109	3 100
Övriga anställda	139 457	138 976

Styrelse

Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 498 (501) tkr.

Verkställande direktörer

Till Verkställande och vice Verkställande direktörer utbetalades lön om totalt 2 611 (2 599) 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.

Vid uppsägning gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Om uppsägning sker från bolagets sida utgår ett vederlag motsvarande 24 månadslöner efter uppsägningstidens utgång.

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	2012	2011
Försäljning av intressebolag BODAB	5	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17	22
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	22	22

NOT 9. RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Mnkr	2012	2011
Räntor fastighetslån Stockholms stad	150	135
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	150	135

Då skillnaden mellan koncernen och moderbolaget är marginell redovisas, med undantag av not 1, 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23 och 25, enbart uppgifter för moderbolaget.

NOT 10. BOKSLUTSDISPOSITIONER

Mnkr	2012	2011
Överavskrivningar inventarier	0	1
Lämnade koncernbidrag	-59	-86
Upplösning periodiseringsfond	101	188
Summa bokslutsdispositioner	42	103

Enligt gällande skatteregler upplöstes periodiseringsfonden för taxeringsår 2007.

KONCERNEN

Lämnade koncernbidrag	-24	-32
Summa bokslutsdispositioner	-24	-32

NOT 11. SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011

Aktuell skatt

Periodens skattekostnad	87	69	88	68
Skatt tidigare taxeringar	—	-88	—	-88
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-22	-40	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	54	66	55	66
Effekt av ändrad skattesats från 26,3 % till 22 %	-72	—	5	—
Summa redovisad skattekostnad	47	7	148	46

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt	456	188	540	343
Skatt enligt gällande skattesats, 26,3 %	120	49	142	90
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	6	50	7	48
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-7	-4	-6	-4
Aktuell skatt tidigare perioder	—	-88	—	-88
Effekt av ändrad skattesats från 26,3 % till 22 %	-72	—	5	—
Redovisad effektiv skatt	47	7	148	46

Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

BYGGNADER OCH MARK				
Nedskrivna UER-poster	35	44	35	44
Uppskrivna fastigheter	-32	-32	-19	-18
Reavinst vid fastighetsförsäljningar vilka endast redovisats skattemässigt	8	52	8	52
Nedskrivning mark	—	6	—	6
Uppskjuten skattefordran avseende byggnader och mark	11	70	24	84
Överavskrivningar	-31	-32	—	—
Periodiseringsfonder	-364	-462	—	—
Netto uppskjuten skattefordran +/- skatteskuld -	-384	-424	24	84

NOT 12. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER BYGGNADER

Mnkr	2012	2011
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 334	10 494
Nyanskaffningar/inköp under året	587	561
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	522	485
Försäljningar och utrangeringar under året	-154	-206
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 289	11 334
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 486	-2 296
Årets avskrivningar enligt plan	-238	-216
Försäljningar och utrangeringar under året	49	26
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 675	-2 486

Ingående ackumulerade uppskrivningar	228	228
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-73	-68
Försäljningar och utrangeringar under året	-9	—
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-5	-5
Försäljningar och utrangeringar under året	3	—
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	144	155

Ingående nedskrivningar	-101	-101
Ingående ackumulerade avskrivningar nedskrivet belopp	14	12
Försäljningar och utrangeringar under året	37	—
Årets avskrivning av nedskrivet belopp	2	2
Nedskrivning, omklassificering av pågående projekt	-9	—
Försäljningar och utrangeringar under året	-3	—
Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-60	-87
Utgående bokfört värde byggnader	9 698	8 916

KONCERNEN

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 773	10 933
Nyanskaffningar/inköp under året	650	561
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	522	485
Försäljningar och utrangeringar under året	-146	-206
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 799	11 773

Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 524	-2 325
Årets avskrivningar enligt plan	-251	-225
Försäljningar och utrangeringar under året	45	26
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 730	-2 524

Ingående ackumulerade uppskrivningar	228	228
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-73	-68
Försäljningar och utrangeringar under året	-9	—
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-5	-5
Försäljningar och utrangeringar under året	3	—
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	144	155

Ingående nedskrivningar	-101	-101
Ingående ackumulerade avskrivningar nedskrivet belopp	14	12
Försäljningar och utrangeringar under året	37	—
Årets avskrivning av nedskrivet belopp	2	2
Nedskrivning, omklassificering av pågående projekt	-9	—
Försäljningar och utrangeringar under året	-3	—
Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-60	-87
Utgående bokfört värde byggnader	10 153	9 317

I ovanstående ingår projektfastigheter där nyproduktion pågår eller kommer att påbörjas inom en treårsperiod. Anskaffningsvärde 133 (93) Mnkr.

NOT 13. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER MARK

Mnkr	2012	2011
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 209	2 153
Nyanskaffningar/inköp under året	101	70
Försäljningar och utrangeringar under året	-37	-14
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 273	2 209
Ingående nedskrivningar	-20	-20
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-20
Utgående bokfört värde mark	2 273	2 189

KONCERNEN

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 243	2 187
Nyanskaffningar/inköp under året	102	70
Försäljningar och utrangeringar under året	-37	-14
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 308	2 243
Ingående nedskrivningar	-20	-20
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-20
Utgående bokfört värde mark	2 308	2 223

I ovanstående ingår projektfastigheter där nyproduktion pågår eller kommer att påbörjas inom en treårsperiod. Anskaffningsvärde 250 (244) mnkr.

NOT 14. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER MARKANLÄGGNINGAR

Mnkr	2012	2011
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	604	553
Nyanskaffningar/inköp under året	15	15
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	42	51
Försäljningar och utrangeringar under året	-11	-16
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	650	603
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-168	-143
Årets avskrivningar enligt plan	-30	-29
Försäljningar och utrangeringar under året	5	4
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-193	-168
Utgående bokfört värde markanläggningar	457	435

KONCERNEN

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	607	556
Nyanskaffningar/inköp under året	16	15
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	42	52
Försäljningar och utrangeringar under året	-11	-16
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	654	607
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-169	-144
Årets avskrivningar enligt plan	-31	-29
Försäljningar och utrangeringar under året	5	4
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-195	-169
Utgående bokfört värde markanläggningar	459	438

Då skillnaden mellan koncernen och moderbolaget är marginell redovisas, med undantag av not 1, 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23 och 25, enbart uppgifter för moderbolaget.

NOT 15. TAXERINGSVÄRDEN

Mnkr	2012	2011
Taxeringsvärden		
Byggnader, bostäder	12 681	12 580
Byggnader, lokaler	1 186	1 189
Mark, bostäder	7 962	8 090
Mark, lokaler	404	403
Summa taxeringsvärden	22 233	22 262

Taxeringsvärden, koncernen

Byggnader, bostäder	12 928	12 828
Byggnader, lokaler	1 229	1 207
Mark, bostäder	8 127	8 255
Mark, lokaler	420	410
Summa taxeringsvärden	22 704	22 700

Av taxeringsvärde mark, moderbolag utgör

Ägd mark	7 898	8 049
Tomträttsmark	468	444
Bokförda värden fastigheter ej äsatta taxeringsvärden	132	133

Av taxeringsvärde mark, koncernen utgör

Ägd mark	7 929	8 079
Tomträttsmark	618	586
Bokförda värden fastigheter ej äsatta taxeringsvärden	132	133

NOT 16. INVENTARIER

Mnkr	2012	2011
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	49	58
Nyanskaffningar/inköp under året	0	2
Försäljningar och utrangeringar under året	-5	-10
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44	50

Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-44	-49
Årets avskrivning enligt plan	-3	-4
Försäljningar och utrangeringar under året	5	9
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42	-44

Utgående planenligt restvärde inventarier 2 6

KONCERNEN

Ingående anskaffningsvärde	289	288
Nyanskaffningar/inköp under året	1	1
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	22	12
Försäljningar och utrangeringar under året	-10	-12
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	302	289

Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-73	-65
Årets avskrivning enligt plan	-18	-17
Försäljningar och utrangeringar under året	6	9
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85	-73

Utgående planenligt restvärde inventarier 217 216

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

NOT 17. PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD

Mnkr	2012	2011
MODERBOLAGET		
Ingående anskaffningsvärde	1 391	999
Nyanskaffningar/inköp under året	1 162	935
Överfört till färdigställda fastigheter	-522	-485
Överfört till färdigställda markanläggningar	-42	-52
Försäljningar och utrangeringar under året	-2	-6
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 987	1 391

Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad 1 987 1 391

KONCERNEN

Ingående anskaffningsvärde	1 419	1 023
Nyanskaffningar/inköp under året	1 167	952
Överfört till färdigställda fastigheter	-522	-485
Överfört till färdigställda markanläggningar	-42	-52
Överfört till färdigställda inventarier	-22	-12
Försäljningar och utrangeringar under året	-3	-7
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 997	1 419

Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad 1 997 1 419

NOT 18. ANDELAR OCH ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Tkr	Antal andelar	Andel, %	Bokfört 2012	Bokfört 2011
-----	---------------	----------	--------------	--------------

MODERBOLAGET

Aktier i dotterbolag				
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
Fastighets AB Syl 3, 556660-5555, Stockholm	1 000	100	24 178	—

Andelar i intresseföretag

BODAB, Bostadsföretagens i Storstockholm driftaktiebolag, 556308-6627, Stockholm	0	0	0	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 124 556 100 428

KONCERNEN

Kapitalandel i intresseföretag ingående värde		609	3 431
Resultat under året/försålt under året		-609	717
Utdelning		0	-3 539
Andel i intresseföretag utgående värde		0	609
Andra långfristiga värdepappersinnehav enligt ovan		170	170
Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav		170	779

NOT 19. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mnkr	2012	2011
MODERBOLAGET		
Reversfordringar	2	4
Uppskjuten skattefordran	24	84
Summa andra långfristiga fordringar	26	88
KONCERNEN		
Reversfordringar	3	4
Summa andra långfristiga fordringar	3	4

NOT 20. FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Mnkr	2012	2011
Fordran dotterbolag	445	445
Övriga koncernföretag	3	2
Summa fordringar koncernföretag	448	447

NOT 21. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mnkr	2012	2011
Övriga förutbetalda kostnader	2	0
Övriga upplupna intäkter	2	3
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	3

NOT 22. KASSA OCH BANK

Mnkr	2012	2011
Kassa och bank	2	7
Summa likvida medel	2	7

NOT 23. EGET KAPITAL

Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fria reserver
-----	--------------	------------	---------------

MODERBOLAGET

Belopp vid föregående års utgång	882 000	190 000	6 218 627
Aktieutdelning			-262 249
Årets resultat			392 417

Belopp vid årets utgång 882 000 190 000 6 348 795

Antalet aktier var 2012-12-31 17 640 000 st.

Tkr	Aktiekapital	Bundna reserver	Kapitalandelsfond	Fria reserver
-----	--------------	-----------------	-------------------	---------------

KONCERNEN

Belopp vid föregående års utgång	882 000	1 574 089	3 538	6 207 624
Aktieutdelning				-262 249
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital		15 724	-3 538	-12 186
Årets resultat				408 526
Belopp vid årets utgång	882 000	1 589 813	0	6 341 715

NOT 24. OBESKATTADE RESERVER

Mnkr	2012	2011
Överavskrivningar inventarier	—	—
Periodiseringsfond tax 07	0	101
Periodiseringsfond tax 08	156	156
Periodiseringsfond tax 09	703	703
Periodiseringsfond tax 10	357	357
Periodiseringsfond tax 11	439	439
Summa obeskattade reserver	1 655	1 756

Då skillnaden mellan koncernen och moderbolaget är marginell redovisas, med undantag av not 1, 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23 och 25, enbart uppgifter för moderbolaget.

NOT 25. AVSÄTTNINGAR

Mnkr	2012	2011
KONCERNEN		
Avsättningar för uppskjuten skatt, se not 11	384	424
Summa avsättningar	384	424

Stockholms stad tecknar borgen för pensionskulden.

NOT 26. STÄLLDA SÄKERHETER

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

NOT 27. ANSVARSFÖRBINDELSER

Mnkr	2012	2011
Ansvarsbelopp Fastigo	3	3
Ansvarsbelopp ej erlagda lagfartsavgifter	4	4
Ansvarsbelopp pension	—	—
Summa ansvarsförbindelser	7	7

NOT 28. SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

Mnkr	2012	2011
Dotterbolag	19	8
Skuld koncernkonto	5 339	4 504
Övriga koncernföretag	23	33
Summa skulder till koncernföretag	5 381	4 545

NOT 29. ÖVRIGA SKULDER

Mnkr	2012	2011
Skulder förvaltningsuppdrag	21	23
Övriga skulder	16	22
Summa övriga skulder	37	45

NOT 30. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mnkr	2012	2011
Upplupna semesterlöner	14	14
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	4	4
Upplupen avkastnings- och löneskatt	5	3
Förutbetalda hyresintäkter	138	155
Övriga upplupna kostnader	90	38
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	251	214

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

Mnkr	2012	2011
Avskrivningar och upp- och nedskrivningar anläggningstillgångar	237	252
Nettoresultat försäljning materiella anläggningstillgångar	-390	-203
Nettoresultat försäljning finansiella anläggningstillgångar	-5	0
Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	-158	49

NOT 32. BETALD SKATT

Mnkr	2012	2011
Aktuell skatt	-88	-68
Förändring skattefordran	600	-470
Skatt tidigare taxering	—	88
Summa betald skatt	512	-450

Då skillnaden mellan koncernen och moderbolaget är marginell redovisas, med undantag av not 1, 4, 5, 10, 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	5 956 377 969 kr
Årets resultat	392 416 580 kr
Summa	6 348 794 549 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så:

att till aktieägarna utdelas	1 588 000 kr
att i ny räkning överföres	6 347 206 549 kr
Summa	6 348 794 549 kr

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

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på bolagsstämman den 20 mars 2013 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 1 588 000 kronor (motsvarande 9 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.

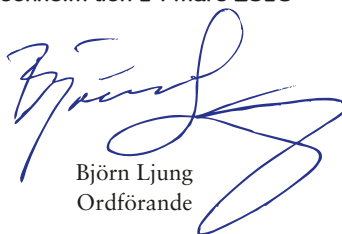
Det egna kapitalet i AB Stockholmshem uppgår till 7 421 mnkr. I koncernen uppgår det egna kapi-

talet till 8 814 mnkr. Till detta kommer betydande övervärden i fastighetsbeståndet. Den långsiktiga intjäningsförmågan i koncernen ligger på mellan 250 och 300 mnkr per år. Styrelsen anser därför att det egna kapitalet i AB Stockholmshem och koncernen tillåter en utdelning av 1 588 000 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 1 588 000 kronor. Utdelningen skall betalas ut den 22 mars 2013.

Stockholm den 14 mars 2013



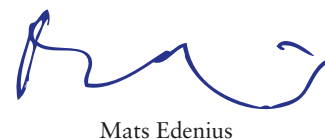
Björn Ljung
Ordförande



Leif Rönngren
Vice ordförande



Carl Cederschiöld



Mats Edenius



Maria Hassan



Annika Hjelm



Ann-Christin Kjellman



Ingela Lindh
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 mars 2013



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 räkenskapsåret 2012. 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 2012 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 2012.

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 15 mars 2013

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport Till årsstämman i Aktiebolaget Stockholmshem. Organisationsnummer 556035-9555

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2012. 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 2013-02-08 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 8 februari 2013

Bengt Leijon
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor

Femårsöversikt

	Not	2012	2011	2010	2009	2008
RESULTATRÄKNING, mnkr						
Hysesintäkter		1 814	1 745	1 748	1 864	1 962
Övriga rörelseintäkter		74	60	66	44	47
Nettoomsättning		1 888	1 805	1 814	1 908	2 009
Drift		-823	-801	-871	-817	-828
Underhåll		-417	-438	-492	-600	-347
Markavgifter		-10	-9	-10	-12	-9
Fastighetsskatt		-48	-47	-47	-48	-50
Summa fastighetskostnader		-1 298	-1 295	-1 420	-1 477	-1 234
Driftnetto		590	510	394	431	775
Avskrivningar		-262	-274	-244	-249	-236
Bruttoresultat		328	236	150	182	539
Centrala adm- och försäljningskostnader		-85	-90	-97	-86	-88
Jämförselestörande poster		390	203	1 656	2 183	2 572
Rörelseresultat		622	349	1 709	2 279	3 023
Finansnetto		-142	-129	-122	-161	-237
Resultat efter finansiella poster		480	220	1 587	2 118	2 786
BALANSRÄKNING, mnkr						
Anläggningstillgångar		15 137	13 618	12 511	12 219	11 728
Omsättningstillgångar		54	628	155	183	236
Summa tillgångar		15 191	14 246	12 666	12 402	11 964
Eget kapital		8 814	8 668	8 490	7 374	5 744
Avsättningar/långfristiga skulder		384	424	398	369	348
Kortfristiga skulder		5 993	5 154	3 778	4 659	5 872
Summa skulder och eget kapital		15 191	14 246	12 666	12 402	11 964
Synligt eget kapital	1	8 814	8 668	8 490	7 374	5 744
Substansvärde	2	21 187	20 298	19 565	18 344	18 432
Sysselsatt kapital	3	14 558	13 619	12 079	11 401	10 595
Totalt arbetande kapital	4	14 719	13 324	12 534	12 183	12 197
Räntebärande skulder		5 360	4 527	3 191	4 027	4 863
Fastigheternas bokförda värde	5	12 920	11 978	11 258	11 063	10 433
Fastigheternas taxeringsvärde	6	22 704	22 700	22 466	18 667	20 140
FASTIGHETSUPPGIFTER						
Antal lägenheter		25 337	25 347	25 510	26 995	29 237
Antal lokaler		3 241	3 187	3 133	3 373	3 478
Antal garage och bilplatser		10 570	10 345	10 211	11 140	11 974
Summa uthyrningsobjekt		39 148	38 879	38 854	41 508	44 689
Area bostäder, 1 000-tal kvm		1 570	1 566	1 565	1 662	1 810
Area lokaler, 1 000-tal kvm		191	189	191	204	220
Area garage, 1 000-tal kvm		127	137	115	127	166
Summa area, 1 000-tal kvm		1 898	1 888	1 871	1 993	2 196

	Not	2012	2011	2010	2009	2008
NYCKELTAL, %						
Lönsamhet						
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader	7	4,6	4,3	3,5	3,9	7,4
Avkastning sysselsatt kapital	8	4,5	2,8	14,7	20,8	27,2
Avkastning synligt eget kapital	9	4,7	2,3	14,2	25,0	43,6
Avkastning totalt kapital	10	4,4	2,7	13,7	18,8	24,9
Riskbedömning						
Rörelsemarginal	11	17,4	13,1	8,3	9,5	26,8
Vinstmarginal	12	25,4	12,2	87,5	111,0	138,7
Vinstmarginal exkl räntebidrag	13	25,4	12,1	87,2	110,5	138,2
Omsättning hyresgäster	14	9,0	9,3	8,5	8,6	8,4
Uthyrningsgrad bostäder	15	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9
Uthyrningsgrad lokaler	16	91,9	93,1	96,1	95,4	96,4
Hyresförluster	17	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Räntetäckningsgrad	18	4,2	2,6	12,9	13,1	11,9
Räntebidragsexponering	19	0,0	0,1	0,3	0,5	0,4
Kapital och finansiering						
Synlig soliditet	20	58,0	60,8	67,0	59,5	48,0
Justerad soliditet	21	68,2	67,6	70,6	67,2	62,3
Skuldsättningsgrad	22	0,6	0,5	0,4	0,5	0,8
Skuldränta	23	2,9	3,2	3,4	3,4	3,9
Bruttoinvesteringar, mnkr		1 938	1 597	1 446	1 524	1 405
Kassaflöde, mnkr	24	859	-156	-377	-811	319
Självfinansieringsgrad	25	0,4	-0,1	-0,3	-0,5	0,2
Förvaltning						
Medelhyra bostäder, kr/kvm	26	1 113	1 041	1 004	968	946
Drift- och underhållskostnad, kr/kvm	27	718	707	751	725	538
Markavgift och fastighetsskatt, kr/kvm	28	33	32	32	32	29
Central adm och försäljningskostnad, kr/kvm	29	50	51	54	44	40
Driftnetto, kr/kvm	30	333	291	217	231	382
Personal						
Medelantalet anställda		301	294	298	307	306
Löner och ersättningar personal, mnkr		142,6	142,0	134,5	126,7	125,6

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. | 20 Eget kapital i procent av balansomslutningen. |
| 2 Eget kapital plus övervärde i fastigheter (enligt extern värdering) minus uppskjuten skatt 22,0 procent. | 11 Resultat efter avskrivningar i procent av nettoomsättning. | 21 Redovisat eget kapital och övervärde med avdrag för uppskjuten skatt 22 procent i procent av balansomslutning inkl övervärde. |
| 3 Balansomslutning minus icke räntebärande skulder (inkl uppskjuten skatt). | 12 Resultat efter finansnetto i procent av nettoomsättning. | 22 Räntebärande skulder dividerat med eget kapital. |
| 4 Genomsnittlig balansomslutning. | 13 Resultat efter finansnetto exkl räntebidrag i procent av nettoomsättning. | 23 Räntekostnader i procent av genomsnittliga räntebärande skulder. |
| 5 I fastigheternas bokförda värde ingår färdigställda byggnader, mark och markanläggningar. | 14 Omsättning hyresgäster. T o m 2009 exkl interna byten, fr o m 2010 inkl nya gemensamma byteskän i Stockholms stad. | 24 Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar. |
| 6 Taxeringsvärdet avser mark och byggnad. | 15 Uthyrd area bostäder i procent av bostadslägenhetsarea. | 25 Kassaflöde före investeringar dividerat med investeringar. |
| 7 Resultat före avskrivning i procent av bokfört värde färdigställda fastigheter. | 16 Uthyrd area lokaler i procent av lokalarea. | 26 Totalhyra inkl permanenta tillägg per 01-01 respektive år. |
| 8 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital. | 17 Hyresförluster bostäder och lokaler i procent av totala hyresintäkter. | 27 Drift- och underhållskostnader delat med vägd bostads- och lokalyta. |
| 9 Resultat efter skatt inkl 78 procent av bokslutsdispositioner i procent av genomsnittligt eget kapital. | 18 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader. | 28 Markavgifter och fastighetsskatt delat med vägd bostads- och lokalyta. |
| | 19 Räntebidrag i procent av nettoomsättning. | 29 Centrala administrations- och försäljningskostnader delat med vägd bostads- och lokalyta. |
| | | 30 Driftnetto delat med vägd bostads- och lokalyta. |