

# Aktiebolaget Stockholmshem

## Ekonomisk redovisning 2016



# Förvaltningsberättelse



Temautställningen "Hyresrätter då, nu och i framtiden" i Stockholmsrummet i Kulturhuset, hösten 2016. Modellen till höger visar en av våra framtidssatsningar – Stockholmshuset.

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Stockholmshem avger härmed redovisning för bolagets verksamhet 2016 – bolagets 79: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. Bolaget bedriver fastighetsförvaltning samt investerar i fibernät i AB Stockholmshem Fastighetsnät för att bidra till en ökad service för hyresgästerna vad gäller bredbandstjänster.

Enligt givna ägardirektiv har bolaget bland annat i uppgift att under perioden 2016–2018:

- bidra till nyproduktion av nya bostäder genom att fördubbla nyproduktionstakten till år 2019
- aktivt arbeta för att utveckla ytterstaden i nära samråd med de boende
- erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning
- bistå Stiftelsen Hotellhem i dess verksamhet samt vara behjälplig i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar
- bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarkanden har råd att efterfråga
- för 2016 nå ett resultat efter finansnetto om 380 mnkr exklusive realisationsvinster
- utreda, planera och genomföra en omlokalisering av bolagets huvudkontor till Skärholmen.

## Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 397 (389) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 1 994 000 (1 956 000) kvadratmeter inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter uppgick till 26 796 (26 051).

## Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 1 682 (2 109) mnkr, varav 911 (1 290) avsåg nybyggnad, 740 (736) ombyggnad, 5 (3) inventarier och 26 (80) mnkr avsåg fastighetsförvärv.

Under året färdigställdes 586 (547) nya bostadslägenheter bland annat i Liljeholmen, Skärholmen och Älvsjö.

Ombyggnad av 30-40-talsbeståndet, de så kallade smälhusen, fortsatte. Upprustning av 50-talshus, vilket huvudsakligen omfattade stambyte, kök- och badrumsrenovering är i princip färdigställda. Totalt skedde ombyggnad och upprustning av 44 (76) lägenheter under 2016.

## Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 17 464 (16 582) 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 43 064 (38 500) mnkr.

## Försäljningar

Efter kommunalvalet hösten 2014 upphörde möjligheterna för Stockholmshems hyresgäster att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. Några försäljningar har inte över huvud taget genomförts sedan dess.

## Förvärv

Bolaget förvärvade under 2016 en fastighet i Räcksta för 26 mnkr. Fastigheten är under ombyggnad och kommer att innehålla 204 mindre bostadslägenheter. Hela fastigheten kommer att hyras ut till Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS) då den är färdigställd våren 2017.

## Förvaltningsberättelse, fortsättning

### Marknad

Efterfrågan på hyresrätter inom Stockholms stad fortsätter att vara mycket hög med en kraftigt ökande befolkning. Bostäderna i såväl nyproduktionen som det äldre beståndet är fullt uthyrda och enligt prognoserna fortsätter de senaste årens kraftiga befolkningsökning såväl som antalet personer i Bostadsförmedlingens kö, som kötiderna, att öka. För 2016 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 0,68 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 januari 2016.

Lokalbeståndet består av drygt 3 600 kontors-, lager-, hantverks- och butikslokaler på totalt drygt 200 000 kvadratmeter och är främst ett viktigt komplement för närservice, handel och omsorg i bostadsområdena.

### Resultat koncernen

Resultatet efter finansnetto uppgick till 377 (363) mnkr. I resultatet för 2015 ingår en tidigare gjord nedskrivning som återförts med ett belopp om 23 mnkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 200 (292) mnkr.

Omsättningen uppgick till 2 235 (2 112) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och 2016 års hyreshöjning för bostäder.

Driftnetto uppgick till 1 060 (1 014) mnkr. Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 1 175 (1 098) mnkr. Direktavkastningen mätt som driftnetto före centrala administrations- och försäljningskostnader samt exklusive avskrivningar i procent av marknadsvärdet för färdigställda fastigheter, uppgick till 2,6 (2,6) procent.

Resultatet belastas med skattekostnad avseende tidigare räkenskapsår om 40 mnkr.

### Finans

Finansnettot förbättrades under året och uppgick till -142 (-171) mnkr, detta som en följd av de sänkta räntenivåerna.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 10 247 (9 303) mnkr. Under året var den vägda medelräntan i låneportföljen 1,4 (2,0) procent.

Koncernens eget kapital uppgick vid årsskiftet till 9 124 (8 925) mnkr. Soliditeten uppgick till 44,7 (46,6) procent. Inberäknat övervärdet i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 62,3 (62,5) procent.

För översikt av utvecklingen se bolagets ”Femårsöversikt”.

### Begränsningar avdrag för koncerninterna räntor

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor i huvudsyfte att förhindra kapitalflykt till utlandet med skatteplanering. Skatteverket har därefter kommit ut med skriftliga ställningstaganden med sina bedömningar av hur begränsningarna ska tolkas. Stockholms stad och bolagskoncernen har sedan beslutet år 2012 sökt besked hur stadens bolag ska förhålla sig till Skatteverkets tolkningar.

Skatteverket har i mars 2015 inkommit med dialogbesked gällande avdrag på koncerninterna lån avseende inkomstår 2014 för två av koncernens bolag. Av svaret framgår att Skatteverket anser att stadens bolag inte har rätt till avdrag för ränteutgifter på lån från ägaren Stockholms stad.

I boksluten för 2014 och 2015 har räntekostnaderna bedömts vara fullt avdragsgilla för Stockholms hem och för övriga berörda bolag i Stockholms Stadshus AB-koncernen. Stockholms hem har i likhet med tidigare år yrkat för att räntekostnaderna är avdragsgilla i lämnade deklarationer som avser inkomståret 2014 och 2015.

Skatteverket har i december 2016 fattat ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2014. Beslutet innebär att en begränsad del av de externa räntorna anses vara avdragsgilla.

Sammantaget innebär Skatteverkets beslut en utökad skattekostnad för Stockholms hem om 23 mnkr för inkomståret 2014. Kostnaderna belastar resultatet för år 2016. För inkomståren 2015 och 2016 finns ännu inga beslut från Skatteverket. Stockholms hem har dock reserverat kostnader för 2015 och 2016 i bokslutet 2016 genom en bedömning av hur den princip som Skatteverket beslutat för inkomståret 2014 skulle påverka inkomståren 2015 och 2016.

För Stockholms hems del innebär detta en sammanlagd merkostnad för skatter avseende inkomståren 2015-2016 om 27 mnkr i 2016 års bokslut.

Skatteverkets omprövningsbeslut för inkomståret 2014 vill Stockholms hem få en rättslig prövning av och beslutet avseende inkomståret 2014 har överklagats i början av år 2017.

### Personal

Medelantalet anställda uppgick under året till 307 (306), varav 177 (180) män och 130 (126) kvinnor. 10 (10) personer ingick i Störningsjouren som är en gemensam verksamhet för Stockholms hem, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Järfällahus. 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:

1. Hållbar energianvändning
2. Miljöanpassade transporter
3. Hållbar mark- och vattenanvändning
4. Resurseffektiva kretslopp
5. Giftfritt Stockholm
6. Sund inomhusmiljö

För att uppnå en systematisk och långsiktig utveckling har Stockholms hem valt att certifiera miljöarbetet enligt ISO 14001. Varje år genomförs externa revisioner av miljöledningssystemet. Bolaget arbetar systematiskt för att minska belastningen på miljön. Under året har arbetet med energieffektivisering fortsatt genom utökad styr och övervakning i befintliga fastigheter. Vid nyproduktion läggs stor vikt vid att få en låg energianvändning. Vidare har solenergianläggningar installerats bland annat i Hökarängen och Norra Djurgårdsstaden.

Inom ramen för EU-projektet GrowSmarter installeras ett antal smarta energilösningar vid renoveringen av byggnaderna vid Valla Torg. Drygt 300 bostäder energieffektiviseras med målsättningen att bostäderna ska minska sin energianvändning med 60 procent, minska utsläppen från transporter i området, installation av smarta system för avfallshantering, solenergiproduktion och återvinning av spillvärme.

Cirka 25 procent av företagets bostadshyresgäster har möjlighet att lämna matavfall för insamling. Bolaget arbetar aktivt för att nå stadens mål att 70 procent av Stockholms hems matavfall ska samlas in till biogas- och biogödselproduktion år 2020.

### Risker

Politiska beslut rörande skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på bolagets ekonomiska resultat. Kostnader där stor inverkan kan ske är främst energibesättning, fastighetsskatter och tomträttsavgälder. Då bolaget till stor del är lånefinansierat föreligger även en ränterisk kopplat till upplåningen.

Byggkostnadsutvecklingen är en risk i bolagets arbete med att starta nyproduktion av 1 000 bostadslägenheter per år från och med 2019.

## Förvaltningsberättelse, fortsättning

### Utsikter för 2017

Hyrorna för 2017 är färdigförhandlade och hyreshöjningen uppgår till 0,68 procent från och med 1 januari 2017. Arbetet med att utveckla en systematiserad hyressättning i Stockholm pågår tillsammans med Hyresgästföreningen i Stockholm. Fastighetsägarna Stockholm har valt att frånträda det samarbetet.

Bolaget har i uppdrag från ägaren att bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar. Bolaget har i skrivande stund ansökt om tre tillfälliga bygglov för ”modulbostäder” motsvarande cirka 350 bostäder. Modulerna är avsedda som boendelösning för Nyanlända och asylsökande enligt den nya bostättningslagen (2016:38). Samtliga tre bygglov är överklagade till Mark- och miljödomstolen.

Ett viktigt utvecklingsarbete med ägardirektiven för 2016 som grund är att göra bolaget än mer hållbart, ur såväl socialt, ekologiskt som ur ett ekonomiskt perspektiv.

Under 2017 kommer utvecklings- och förbättringsarbetet fortsätta inom bolagets verksamhetsområden.

Vid årsskiftet 2016/2017 var den pågående nyproduktionsvolymen av bostadslägenheter 1 276 stycken. Huvuddelen av dessa beräknas färdigställda under 2017–2018. Stadens mål för nyproduktion har ökat i direktiven för åren 2017–2019. Målet är att från och med 2019 byggstarta 1 000 lägenheter per år, vilket är en fördubbling jämfört med det tidigare målet.

Som en följd av detta arbetar bolaget aktivt med att söka markanvisningar men även att förvärva fastigheter för att utveckla och exploatera dessa i syfte att bygga nya bostäder. Målet är att inneha en projektportfölj för utveckling i storleksordningen 8 000 till 10 000 lägenheter.

Ägarens resultatkrav efter finansnetto uppgår till 370 mnkr för 2017, exklusive realisationsvinster och extraordinära poster.

### Eget kapital. tkr

Moderbolag	Aktiekapital	Reservfond	Fria reserver
Ingående balans 2016-01-01	882 000	190 000	7 181 800
Aktieutdelning			-995
Årets resultat			378 344
Utgående balans 2016-12-31	882 000	190 000	7 559 149

Antalet aktier var 2016-12-31 17 640 000 st.

### Koncern

Aktiekapital (17 640 000 st)	882 000
Övrigt tillskjutet kapital	-
Annat eget kapital inklusive årets resultat	8 241 693
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	9 123 693
Minoritetsintresse	-

### Förslag till vinstdisposition

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

Balanserad vinst	7 180 804 932 kr
Årets resultat	378 343 841 kr
<b>Summa</b>	<b>7 559 148 773 kr</b>

#### Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så:

att till aktieägarna utdelas	844 000 kr
att i ny räkning överföres	7 558 304 773 kr
<b>Summa</b>	<b>7 559 148 773 kr</b>

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

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på bolagsstämman den 21 mars 2017 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 844 000 kronor (motsvarande 4,8 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 8 631 mnkr. I koncernen uppgår det egna kapitalet till 9 124 mnkr. Till detta kommer betydande övervärdet i fastighetsbeståndet. Den långsiktiga intjäningsförmågan i koncernen ligger på mellan 350 och 400 mnkr per år. Styrelsen anser därför att det egna kapitalet i AB Stockholmshem och koncernen tillåter en utdelning av 844 000 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 om 844 000 kronor. Utdelningen ska betalas ut den 31 mars 2017.

# Resultaträkningar

1 januari - 31 december

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2016	2015	2016	2015
Hysesintäkter		2 170	2 060	2 141	2 031
Övriga rörelseintäkter		65	52	45	31
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>1</b>	<b>2 235</b>	<b>2 112</b>	<b>2 186</b>	<b>2 062</b>
<i><b>Fastighetskostnader</b></i>					
Drift	3	-1 105	-1 031	-1 100	-1 026
Markavgifter	4	-19	-17	-18	-15
Fastighets-skatt		-51	-50	-51	-49
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-1 175</b>	<b>-1 098</b>	<b>-1 169</b>	<b>-1 090</b>
<b>DRIFTNETTO</b>		<b>1 060</b>	<b>1 014</b>	<b>1 017</b>	<b>972</b>
Av- och nedskrivningar	5	-436	-382	-414	-360
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>624</b>	<b>632</b>	<b>603</b>	<b>612</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-105	-98	-102	-95
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>7</b>	<b>519</b>	<b>534</b>	<b>501</b>	<b>517</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1	0	5	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-143	-171	-142	-171
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>377</b>	<b>363</b>	<b>364</b>	<b>352</b>
Bokslutsdispositioner	10	-	-	242	303
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>377</b>	<b>363</b>	<b>606</b>	<b>655</b>
Skatt på årets resultat	11	-177	-71	-228	-135
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>200</b>	<b>292</b>	<b>378</b>	<b>520</b>
<i><b>Hänförligt till</b></i>					
Moderföretagets aktieägare		200	292		
Minoritetsintresse		-	-		

## Kommentarer till resultaträkningarna

Huvuddelen av koncernens verksamhet bedrivs i moderbolaget. Vid väsentliga skillnader mellan koncernen och moderbolaget görs särskild notering, annars lämnas kommentarer utifrån ett koncernperspektiv.

### Hyresintäkter och övriga rörelseintäkter

För 2016 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 0,68 procent, för 2015 var motsvarande hyreshöjning 1,13 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 januari 2016 och 1 juni 2015. Medelhyran för bolagets fastigheter uppgick den 1 januari 2017 till 1 232 (1 203) kronor per kvadratmeter.

Bostadshyresintäkterna uppgick till 1 937 (1 844) mnkr. Förändringen om 93 mnkr består huvudsakligen av tillkommande hyror för färdigställd nyproduktion, ombyggnation samt hyreshöjning.

Lokalhyrorna, som uppgick till totalt 185 (172) mnkr, har ökat med 13 mnkr huvudsakligen beroende på tillkommande lokaler i nyproduktion samt indexuppräknig.

Övriga rörelseintäkter består till stor del av ersättningar från hyresgäster och vidarefakturering av värme i tidigare ägda men sålda fastigheter. Vidare faktureras sålda tjänster avseende Störningsjouren och bredbandsleveranser. Intäkterna från bredbandsleveranser är oförändrade jämfört med föregående år. Under året har ersättning från hyresgäster för skadegörelse ökat med 6 mnkr jämfört med 2015. Under året har vidarefakturering avseende kostnader för nytt fastighetssystem skett med 8 mnkr.

Mnkr	2016	Andel %	2015
Hyror bostäder	1 937	87	1 844
Hyror lokaler	185	8	172
Övriga hyror	48	2	44
<b>Hyresintäkter</b>	<b>2 170</b>	<b>97</b>	<b>2 060</b>
Övriga rörelseintäkter	65	3	52
<b>Nettoomsättning</b>	<b>2 235</b>	<b>100</b>	<b>2 112</b>

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 77 mnkr. Kostnaderna uppgick till totalt 1 175 (1 098) mnkr.

### Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 1 105 (1 031) mnkr. Kostnaderna för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning ökade med 74 mnkr. Snöröjningskostnaderna under 2016 har ökat marginellt då det varit ett snöfattigt år. De totala kostnaderna för snöröjning uppgick till 17 mnkr vilket är 2 mnkr högre än 2015. Kostnaderna för uppvärmning uppgick till 232 mnkr vilket motsvarade 21 procent av de totala driftkostnaderna. Fjärrvärmeleverantören Fortum genomförde under 2016 en prishöjning. Den genomsnittliga driftkostnaden, räknat per kvadratmeter förvaltd vägd bostads- och lokalarea under året, uppgick till 601 (572) kronor.

Mnkr	2016	Andel %	2015
Fastighetsskötsel och reparationer	180	16	204
Städning	44	4	42
Övrig skötsel	247	22	212
Taxebundna kostnader	149	14	138
Uppvärmning	232	21	209
Teknisk och administrativ förvaltning	203	18	186
Övriga kostnader	50	5	40
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 105</b>	<b>100</b>	<b>1 031</b>

### Markavgifter

Kostnaden för tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 19 (17) mnkr.

### Fastighetsskatt

Årets kostnad för fastighetsskatt uppgick till 51 (50) mnkr. Fastighets-skatten består av en fastighetsavgift med ett fast belopp om 1 268 kronor per bostad och år samt för lokaler 1 % av taxeringsvärdet.

### Driftnetto

Driftnettet uppgick till 1 060 (1 014) mnkr, vilket motsvarade 577 (563) kronor per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Direktavkastningen, mätt som driftnetto exklusive centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av bokfört värde, uppgick till 6,1 (6,1) procent.

### Av- och nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgick under året till 436 (382) mnkr. Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade livslängder och uppgick till 436 (405) mnkr. Under året har återföring av nedskrivning gjorts med 0 (23) mnkr.

### Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala administrations- och försäljningskostnader uppgick till 105 (98) mnkr, vilket motsvarar 57 (54) kr per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Av kostnaderna utgjorde 52 (49) mnkr personalkostnader för VD och VD:s stab samt för HR, IT, ekonomi och kommunikation. Resterande kostnader avsåg centrala förvaltningskostnader, central marknadsföring, gemensamma datakostnader, avskrivning inventarier samt centrala kontorskostnader och köpta tjänster.

### Räntekostnader

Räntekostnaderna minskade med 28 mnkr från 171 mnkr 2015 till 143 mnkr 2016. Snitträntan på koncernkontot var något lägre än under året innan och uppgick till 1,4 (2,0) procent. Den låga räntan gör att kostnaderna minskar trots att låneskulden ökat med 946 mnkr sedan föregående år.

### Skatter

Avskrivningar på byggnader och anläggningar görs med skattemässigt maximala belopp. Bolaget har inga skattemässiga underskottsavdrag att utnyttja i inkomstdeklarationen. Åtgärder som kan användas att minska skattebelastningen framöver är endast sedvanliga avsättningar till periodiseringsfond samt traditionella överavskrivningar på maskiner och inventarier.

Räntekostnader i boksluten 2014–2016 har av bolaget bedömts vara fullt avdragsgilla. Skatteverket har i december 2016 fattat beslut avseende inkomstår 2014 som begränsar avdragsrätten för räntekostnaderna. Detta innebär en ökad skattekostnad om 23 mnkr som belastar resultatet för 2016. För inkomståren 2015–2016 finns inga beslut från Skatteverket men bolaget har reserverat en merkostnad för skatter om 27 mnkr. Skatteverkets beslut för 2014 är överklagat.

### Resultat moderbolaget

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 364 (352) mnkr och balansomslutningen till 20 260 (18 975) mnkr.

## Balansräkningar

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Förvaltningsfastigheter byggnader	12,15	14 506	13 637	14 159	13 281
Förvaltningsfastigheter mark	13,15	2 350	2 350	2 326	2 326
Förvaltningsfastigheter markanläggningar	14	608	595	605	592
Inventarier	16	179	184	3	3
Pågående ny- och ombyggnader	17	2 677	2 308	2 676	2 305
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 320</b>	<b>19 074</b>	<b>19 769</b>	<b>18 507</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav	18	0	0	78	78
Andra långfristiga fordringar	19	0	1	0	1
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>78</b>	<b>79</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>20 320</b>	<b>19 075</b>	<b>19 847</b>	<b>18 586</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>Varulager</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Hyses- och kundfordringar		23	24	26	17
Fordringar hos koncernföretag	20	0	8	309	325
Skattefordringar		0	9	0	10
Övriga fordringar		69	33	68	33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	12	5	9	3
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>104</b>	<b>79</b>	<b>412</b>	<b>388</b>
Kassa och bank	22	0	0	0	0
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>105</b>	<b>80</b>	<b>413</b>	<b>389</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 425</b>	<b>19 155</b>	<b>20 260</b>	<b>18 975</b>

## Kommentarer till balansräkningarna

### Materiella anläggningstillgångar

Under året investerades 1 682 (2 109) mnkr i anläggningstillgångar. Inga fastigheter har sålts under året. Avskrivningar enligt plan gjordes med 436 (405) mnkr. Förändring av nedskrivningar har under året skett med 0 (23) mnkr. Netto ökade de materiella anläggningstillgångarna med 1 246 (1 727) mnkr.

Av årets investeringar avsåg 911 (1 290) mnkr nyproduktion, 740 (736) mnkr ombyggnadsåtgärder och 5 (3) mnkr inventarier. Därutöver förvärvades fastigheter för 26 (80) mnkr. Investerings-takten under året har varit lägre än planerat på grund av tidsmässiga förskjutningar.

### Finansiella anläggningstillgångar

I moderbolaget uppgick den uppskjutna skatteskulden till 201 (149) mnkr. I skatteskulden inkluderas nettot av samtliga identifierade temporära skillnader avseende skattemässiga respektive bokförda värden, vilka är hänförliga till fastigheterna.

## Balansräkningar, fortsättning

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
EGET KAPITAL					
Aktiekapital (17 640 000 aktier)		882	882	-	-
Övrigt tillskjutet kapital		-	-	-	-
Annat eget kapital inklusive årets resultat		8 242	8 043	-	-
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 124</b>	<b>8 925</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		9 124	8 925	-	-
Minoritetsintresse		-	-	-	-
BUNDET EGET KAPITAL					
Aktiekapital		-	-	882	882
Reservfond		-	-	190	190
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 072</b>	<b>1 072</b>
FRITT EGET KAPITAL					
Balanserad vinst		-	-	7 181	6 662
Årets resultat		-	-	378	520
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 559</b>	<b>7 182</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	23	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 631</b>	<b>8 254</b>
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>	24	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>471</b>	<b>695</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>	25	<b>350</b>	<b>349</b>	<b>201</b>	<b>149</b>
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		327	269	325	265
Skulder till koncernföretag	26	10 232	9 288	10 246	9 292
Skatteskulder		87	0	87	0
Övriga skulder	27	30	27	30	26
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	275	297	269	294
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 951</b>	<b>9 881</b>	<b>10 957</b>	<b>9 877</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 425</b>	<b>19 155</b>	<b>20 260</b>	<b>18 975</b>

## Kommentarer till balansräkningarna, fortsättning

### Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 9 124 (8 925) mnkr vilket var en ökning med 199 (290) mnkr. Förändringen bestod av årets resultat om 200 (292) mnkr minskat med utdelning om 1 (2) mnkr. Soliditeten uppgick till 44,7 (46,6) procent.

### Skulder

Stockholmshems finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finanspolicy. Alla finansiella affärer sker via stadens gemensamma koncernkonto där all finansiering numera är samlad som en kredit. Totalt uppgick den utnyttjade krediten till 10 232 (9 286) mnkr, således en ökning med 946 mnkr. Ökningen beror på finansiering av investeringar.



## Kassaflödesanalys

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2016	2015	2016	2015
<b>LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Resultat efter finansiella poster		377	363	364	352
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	29	436	382	414	360
Betald skatt	30	-76	-96	-76	-96
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>737</b>	<b>649</b>	<b>702</b>	<b>616</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>					
Ökning -, minskning + av lager		0	0	0	0
Ökning -, minskning + av kortfristiga fordringar		32	-13	34	-1
Minskning -, ökning + av kortfristiga skulder		913	1 465	922	1 465
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		<b>1 682</b>	<b>2 101</b>	<b>1 658</b>	<b>2 080</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Maskiner och inventarier		-5	-3	-1	-2
Pågående nyanläggningar		-1 651	-2 021	-1 649	-2 017
Markanläggningar		0	0	0	0
Mark		0	-2	0	-2
Byggnader		-26	-84	-26	-84
Kostnadsförda investeringar		0	1	0	1
Erhållen likvid vid försäljning av anläggningstillgångar		0	0	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>-1 682</b>	<b>-2 109</b>	<b>-1 676</b>	<b>-2 104</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Ökning -, minskning + av långfristiga fordringar		1	1	0	1
Minskning -, ökning + av långfristiga skulder		-	-	0	0
Lämnade utdelningar		-1	-1	-1	-1
Koncernbidrag		-	-	19	16
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>16</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>0</b>	<b>-8</b>	<b>0</b>	<b>-8</b>
Likvida medel vid årets början		0	8	0	8
Likvida medel vid årets slut		0	0	0	0

## Kommentarer till kassaflödesanalysen

### Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 737 (649) mnkr, vilket var en förändring på 88 mnkr jämfört med föregående år.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapitalet under året beror huvudsakligen på en ökning av skulden på koncernkontot. Kassaflödet hänförligt till koncernkontot uppgår till 946 (1 373) mnkr. Sammantaget förbättrades kassaflödet från den löpande verksamheten med 419 mnkr till 1 682 (2 101) mnkr.

### Investeringar

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 682 (-2 109) mnkr. Investeringar i anläggningstillgångar uppgick till totalt 1 682 (2 109) mnkr varav 1 651 (2 021) mnkr avsåg pågående arbeten och 26 (84) mnkr avsåg nyförvärv av byggnader. Likviderna hänförliga till försäljning av anläggningstillgångar uppgick till 0 (0) mnkr.

### Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 0 (0) mnkr. Upplåningen sker från staden via koncernkonto och redovisas under den löpande verksamheten.

## Tilläggsupplysningar

### 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 kommun, org nr 212000-0142.

Aktiebolaget Stockholmskem är moderföretag i koncernen där fyra helägda dotterbolag ingår, alla med säte i Stockholm (se vidare not 16).

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar, från och med 2013 enligt komponentansats.

Anskaffningsvärde består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla koncernen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs (byggnad) betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

	Nyttjandeperiod
Mark	-
Markanläggning	20 år
Byggnads- och markinventarier	5/10 år
Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad inklusive balkonger	40 år
Fönster och ytterdörrar	50 år
Badrum	40 år
Lägenhet/Lokal	25 år
El	50 år
Rör	50 år
Ventilation	30 år
Hiss/rulltrappor	40 år
Hysesgästanpassning	Hyreskontraktets löptid
Inventarier, bredband	5–20 år
Övrigt	25 år

### 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.

### Verkligt värde fastigheter

För att kontrollera om något nedskrivningsbehov finns för bolagets fastigheter görs en årlig värdering av samtliga fastigheter. Extern värderare har utfört värderingen som grundas på dels kassaflödesanalyser baserade på prognoser över framtida betalningsströmmar och dels på ortsprisanalyser. Utöver detta görs interna värderingar, löpande under året, där kontroll av fastigheternas återvinningsvärde genomförs.

### Nedskrivningar

Om de redovisade värdena för koncernens tillgångar har ett nedskrivningsbehov beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. En nedskrivning reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller. Något skattemässigt avdrag yrkas ej vid en eventuell nedskrivning, däremot redovisas en uppskjuten skattefordran med avseende på den temporära skillnaden.

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar AB Stockholmskem och samtliga bolag där moderbolaget vid årsskiftet direkt eller indirekt innehade mer än 50 procent av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

Stockholmshems koncernredovisning upprättas enligt förvärvsmetoden. Det innebär att anskaffningsvärdet för aktier i dotterbolag elimineras mot det egna kapitalet som fanns i respektive bolag vid förvärvstillfället. Dotterbolagens intjänade vinstmedel inräknas i koncernens egna kapital endast till den del de intjänats efter den tidpunkt då dotterbolaget förvärvades. I koncernredovisningen behandlas obeskattade reserver till en del som uppskjuten skatteskuld och en del som bundet eget kapital.

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för aktierna och dotterbolagens egna kapital redovisas som övervärden på byggnader och mark. Vid upprättande av förvärvsanalys vid företagsförvärv beaktas skatteeffekter avseende skillnaden mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde samt underskottsavdrag hänförliga till det förvärvade bolaget. Skatteeffekterna redovisas som uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld.

På byggnadernas övervärde görs avskrivning linjärt baserat på nyttjandeperioden.

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan företag i koncernen liksom därmed sammanhängande orealiserade vinster eller förluster elimineras i sin helhet.

### Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottsbeta hyresintäkter redovisas som övrig kortfristig skuld. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning och intäktsförs i de perioder intäkten uppstår. Övriga intäkter intäktsförs i den period de uppstår.

### Förvärv och försäljning av fastigheter

Stockholmshem redovisar förvärv och fastighetsförsäljningar vid tillträdesdatum. Bolaget redovisar fastighetsförsäljningar i inkomstdeklarationen i samband med kontraktstecknande med avtalspart.

## Tilläggsupplysningar, fortsättning

### 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 Stockholmsshems finansierings- och ränterisk enligt fastställd finanspolicy. Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs sig.

### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på fastigheter. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

I juridisk person redovisas den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av obeskattade reserver. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och bundet eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas med 22 procent.

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### Varulager

Värdering av lager sker till anskaffningsvärdet med avdrag för 3 procent inkurans.

### Fordringar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

### Leasing

Bolaget har ett fåtal leasingavtal gällande kontorsmaskiner och miljöbilar. Samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare redovisas som operationella vilket innebär att de kostnadsförs löpande. Bolaget är leasegivare avseende alla hyresavtal för lokaler och bostäder samt garage- och bilplatser. Hyresavtalen redovisas som operationell leasing vilket innebär att de intäktsförs löpande.

### 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. Vid förmånsbestämda pensionsplaner står företaget i allt väsentligt riskerna för att ersättningarna kommer att kosta mer än förväntat och att avkastningen på relaterade tillgångar kommer att avvika från förväntningarna. Företaget redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3:s förenklingsregler. De förmånsbestämda planer som finns innebär att pensionspremier betalas till St Erik Livsförsäkring. Dessa redovisas som avgiftsbestämda pensionsplaner.

## Noter

### NOT 1. NETTOOMSÄTTNING

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
<b>Hyresintäkter</b>				
Bostäder	1 979	1 871	1 956	1 848
Lokaler	203	190	197	185
Garage- och bilplatser mm	55	49	55	48
<b>Avgår outhyrt</b>				
Bostäder	-42	-27	-42	-27
Lokaler	-18	-18	-18	-18
Garage- och bilplatser mm	-7	-5	-7	-5
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>2 170</b>	<b>2 060</b>	<b>2 141</b>	<b>2 031</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>				
Serviceintäkter	15	9	15	9
Rörelsens sidointäkter	11	12	10	12
Övrigt	39	31	20	10
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>65</b>	<b>52</b>	<b>45</b>	<b>31</b>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 235</b>	<b>2 112</b>	<b>2 186</b>	<b>2 062</b>

Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från koncernföretag 1,6 %. Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från Stockholms stad 4,0 %.

#### Leasingavtal där bolaget är leasegivare

Löptid	Hyresvärde tkr	Andel av totala hyresvärdet %
<b>Kommersiella</b>		
2017	6 742	4
2018	54 308	29
2019	49 425	26
2020	44 742	24
2021	5 933	3
2022 eller längre	27 011	14
<b>Summa</b>	<b>188 161</b>	<b>100</b>
Bostäder	2 020 014	100
<b>Summa</b>	<b>2 020 014</b>	<b>100</b>
Garage & bilplatser	30 150	100
<b>Summa</b>	<b>30 150</b>	<b>100</b>
Beräkning av intäkt under uppsägningstid för hyreskontrakt		
År 1	2 056 906	
År 2-5	154 408	
År 6-	27 011	

Leasingavtal där bolaget är leasegivare avser hyra av lokaler och bostäder samt garage- och bilplatser. Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt på 3 år. Hyresavtal avseende bostäder samt garage- och bilplatser ingås normalt tillsvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid.

## Noter, fortsättning

### NOT 2. HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga händelser finns att rapportera

### NOT 3. DRIFTKOSTNAD

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Fastighetsskötsel och reparationer	427	416	426	427
Städning	44	42	43	42
Taxebundna kostnader				
- Vatten	48	41	47	40
- Fastighetsel och gas	60	60	59	60
- Sophantering	41	37	41	37
Uppvärmning	232	209	231	208
Teknisk och administrativ förvaltning	203	186	203	173
Övriga kostnader	50	40	50	39
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 105</b>	<b>1 031</b>	<b>1 100</b>	<b>1 026</b>

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

### NOT 4. MARKAVGIFTER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2016	*2015	2016	*2015
Tomträttsavgäld inklusive arrendeavgifter	19	17	17	15

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall. Vid 2016 års utgång hade Bolaget 37 fastigheter upplåtna med tomträtt. Befintliga tomträttsavtal förfaller med en relativt jämn spridning över kommande 60 år. Vid uppsägning av tomträttsavtalen ska fastighetsägaren (kommunen) ersätta Bolaget för byggnader mm.

#### Avtalade framtida tomträttsavgälder

Avtalade tomträttsavgälder år 1	22	-	20	-
Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2 och 5	87	-	82	-
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	897	-	835	-
<b>Summa</b>	<b>1 006</b>	<b>-</b>	<b>937</b>	<b>-</b>

\* Jämförelsesiffror för 2015 saknas.

NOT 5. AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
<b>Avskrivningar enligt plan</b>				
Byggnader	378	351	369	343
Markanläggningar	44	40	44	39
Inventarier	14	14	1	1
<b>Summa avskrivningar enligt plan</b>	<b>436</b>	<b>405</b>	<b>414</b>	<b>383</b>
Nedskrivning/återläggning				
Utrangering byggnad	0	-23	0	-23
	-	-	-	-
<b>Summa avskrivningar och nedskrivningar</b>	<b>436</b>	<b>382</b>	<b>414</b>	<b>360</b>
<b>Avskrivningar enligt plan per funktion</b>				
Fastighetskostnader	436	382	414	360
<b>Summa avskrivningar enligt plan</b>	<b>436</b>	<b>382</b>	<b>414</b>	<b>360</b>

NOT 6. CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Personalkostnader	52	49	52	49
Övriga kostnader	53	49	50	46
Försäljningskostnader	0	0	0	0
<b>Summa centrala administrations- och försäljningskostnader</b>	<b>105</b>	<b>98</b>	<b>102</b>	<b>95</b>
<b>Arvode och kostnadsersättning</b>				
Tkr	2016	2015	2016	2015
<b>Ernst &amp; Young AB</b>				
Revisionsuppdrag	400	400	340	320
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	253	338	253	338
Övriga uppdrag	64	85	64	85
PWC skatterådgivning	120	-	120	-
<b>Summa arvode och kostnadsersättning</b>	<b>837</b>	<b>823</b>	<b>777</b>	<b>743</b>

## Noter, fortsättning

### NOT 7. PERSONAL

	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
<b>Medelantalet anställda</b>				
Antal anställda	307	306	307	306
- varav män	177	180	177	180
- varav kvinnor	130	126	130	126
<b>Könsfördelning i företagsledningen, procent</b>				
	Andel kvinnor		Andel kvinnor	
Styrelsen	33	36	33	36
Övriga ledande befattningshavare	50	50	50	50
<b>Sjukfrånvaro i % av sammanlagd ordinarie arbetstid</b>				
	<b>4,4</b>	<b>3,6</b>	<b>4,4</b>	<b>3,6</b>
- varav män	2,3	3,2	2,3	3,2
- varav kvinnor	2,1	4,1	2,1	4,1
- varav åldersgruppen 29 år eller yngre	0,3	0,2	0,3	0,2
- varav åldersgruppen 30-49 år	1,8	1,7	1,8	1,7
- varav åldersgruppen 50 år eller äldre	2,2	1,7	2,2	1,7
Del av sjukfrånvaro som avser långtidssjukskrivna.	2,3	1,8	2,3	1,8
<b>Tkr</b>				
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>				
Löner och andra ersättningar	167 297	159 131	167 297	159 131
Sociala kostnader	70 303	64 541	70 303	64 541
- varav pensionskostnader	16 986	14 175	16 986	14 175
- varav pensionskostnader VD	753	383	753	383
<b>Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda</b>				
Styrelse och VD	2 137	1 951	2 137	1 951
Övriga anställda	165 160	157 180	165 160	157 180

#### Styrelse

Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 500 (496) tkr.

#### Verkställande direktörer

Till Verkställande direktör utbetalades lön om totalt 1 637 (1 455) tkr.

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

#### Övriga ledande befattningshavare

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

### NOT 8. RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	0	5	6
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>6</b>

## Noter, fortsättning

### NOT 9. RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Räntor koncernkonto Stockholms stad	143	171	142	171
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>143</b>	<b>171</b>	<b>142</b>	<b>171</b>

### NOT 10. BOKSLUTSDISPOSITIONER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Lämnade/mottagna koncernbidrag	-	-	19	16
Avsättning till periodiseringsfond	-	-	-208	-71
Upplösning periodiseringsfond	-	-	431	358
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>242</b>	<b>303</b>

Enligt gällande skatteregler upplöstes periodiseringsfonden för taxeringsår 2011.

### NOT 11. SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
<b>Aktuell skatt</b>				
Periodens skattekostnad	136	47	136	47
Skatt tidigare taxeringar	40	0	40	0
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-50	-64	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	51	88	52	88
<b>Summa redovisad skattekostnad</b>	<b>177</b>	<b>71</b>	<b>228</b>	<b>135</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>				
Resultat före skatt	377	363	606	655
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	83	80	133	144
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	73	98	74	98
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-19	-107	-19	-107
Aktuell skatt tidigare perioder	40	0	40	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>177</b>	<b>71</b>	<b>228</b>	<b>135</b>
<b>Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld</b>				
Byggnader och mark				
Nedskrivna UER-poster	25	28	25	28
Temporära skillnader fastigheter	-235	-186	-226	-177
<b>Uppskjuten skattefordran avseende byggnader och mark</b>	<b>-210</b>	<b>-158</b>	<b>-201</b>	<b>-149</b>
Överavskrivningar	-37	-38	-	-
Periodiseringsfonder	-103	-153	-	-
<b>Netto uppskjuten skattefordran +/- skatteskuld -</b>	<b>-350</b>	<b>-349</b>	<b>-201</b>	<b>-149</b>



## Noter, fortsättning

### NOT 12. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER BYGGNADER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	17 234	15 612	16 771	15 151
Nyanskaffningar/inköp under året	25	84	25	84
Omklassificering till markanläggning	-	-	-	-
Omklassificering till pågående ny- och ombyggnad	0	-66	0	-66
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	1 221	1 604	1 221	1 602
Försäljningar och uttrangeringar under året	0	0	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 480	17 234	18 017	16 771
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 706	-3 361	-3 599	-3 262
Årets avskrivningar enligt plan	-375	-349	-366	-341
Omklassificering till markanläggning	-	-	-	-
Omklassificering till pågående ny- och ombyggnad	0	4	0	4
Försäljningar och uttrangeringar under året	0	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 081	-3 706	-3 965	-3 599
Ingående ackumulerade uppskrivningar	218	218	218	218
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-83	-81	-83	-81
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-2	-2	-2	-2
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	133	135	133	135
Ingående nedskrivningar	-32	-63	-32	-63
Ingående ackumulerade avskrivningar nedskrivet belopp	6	14	6	14
Försäljningar och uttrangeringar under året	0	31	0	31
Försäljningar och uttrangeringar under året	0	-8	0	-8
Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-26	-26	-26	-26
<b>Utgående bokfört värde byggnader</b>	<b>14 506</b>	<b>13 637</b>	<b>14 159</b>	<b>13 281</b>

I ovanstående ingår projektfastigheter där nyproduktion pågår eller kommer att påbörjas inom en treårsperiod.  
Anskaffningsvärde 225 (321) Mnkr.

### NOT 13. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER MARK

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 350	2 348	2 326	2 324
Nyanskaffningar/inköp under året	0	2	0	2
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 350	2 350	2 326	2 326
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>2 350</b>	<b>2 350</b>	<b>2 326</b>	<b>2 326</b>

I ovanstående ingår projektfastigheter där nyproduktion pågår eller kommer att påbörjas inom en treårsperiod.  
Anskaffningsvärde 197 (209) mnkr.

## Noter, fortsättning

### NOT 14. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER MARKANLÄGGNINGAR

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	906	784	900	779
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	57	122	57	121
Omklassificering från byggnad	-	-	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	963	906	957	900
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-311	-271	-308	-269
Årets avskrivningar enligt plan	-44	-40	-44	-39
Omklassificering från byggnad	-	-	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-355	-311	-352	-308
<b>Utgående bokfört värde markanläggningar</b>	<b>608</b>	<b>595</b>	<b>605</b>	<b>592</b>

### NOT 15. TAXERINGS- OCH MARKNADSVÄRDEN

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
<b>Taxeringsvärden</b>				
Byggnader, bostäder	15 618	13 660	15 399	13 440
Byggnader, lokaler	1 276	1 187	1 241	1 153
Mark, bostäder	12 010	9 818	11 837	9 686
Mark, lokaler	582	486	574	477
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>29 486</b>	<b>25 151</b>	<b>29 051</b>	<b>24 756</b>
<b>Av taxeringsvärde mark utgör</b>				
Ägd mark	10 971	9 265	10 965	9 259
Tomträttsmark	1 621	1 039	1 446	904
Bokförda värden fastigheter ej åsatta taxeringsvärden	97	82	97	82
<b>Marknadsvärden</b>	<b>43 064</b>	<b>38 500</b>	<b>42 463</b>	<b>37 947</b>

### NOT 16. INVENTARIER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	285	283	30	29
Nyanskaffningar/inköp under året	5	3	1	2
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	4	0	0	0
Försäljningar och uttrangeringar under året	-2	-1	-2	-1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	292	285	29	30
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-101	-88	-27	-27
Årets avskrivning enligt plan	-14	-14	-1	-1
Försäljningar och uttrangeringar under året	2	1	2	1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-113	-101	-26	-27
<b>Utgående planenligt restvärde inventarier</b>	<b>179</b>	<b>184</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

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

## Noter, fortsättning

### NOT 17. PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	2 308	1 952	2 305	1 950
Nyanskaffningar/inköp under året	1 651	2 021	1 649	2 017
Överfört till färdigställda fastigheter	-1 221	-1 604	-1 221	-1 602
Överfört till färdigställda markanläggningar	-57	-122	-57	-121
Överfört till färdigställda inventarier	-4	0	-	-
Omklassificering från byggnader	0	62	0	62
Försäljningar och utrangeringar under året	0	-1	0	-1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 677	2 308	2 676	2 305
<b>Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad</b>	<b>2 677</b>	<b>2 308</b>	<b>2 676</b>	<b>2 305</b>

### NOT 18. ANDELAR OCH ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Tkr	Antal andelar	Andel %	Bokfört 2016	Bokfört 2015
<b>MODERBOLAG</b>				
<i>Aktier i dotterbolag</i>				
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
Anser AB, 556705-9307, Stockholm	1 000	100	21 401	21 401
<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>				
Husbyggnadsvaror HBV Förening upa, 702000-9226, Stockholm	4	0,4	40	40
SABO Byggnadsförsäkringsaktiebolag, 556439-7361, Stockholm	130	2	130	130
<b>Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav</b>			<b>78 429</b>	<b>78 429</b>
<b>KONCERN</b>				
<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>				
Husbyggnadsvaror HBV Förening upa, 702000-9226, Stockholm	4	0,4	40	40
SABO Byggnadsförsäkringsaktiebolag, 556439-7361, Stockholm	130	2	130	130
<b>Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav</b>			<b>170</b>	<b>170</b>

### NOT 19. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Reversfordringar	0	1	0	1
Uppskjuten skattefordran	-	-	-201	-149
Uppskjuten skatteskuld omförd till Avsättningar (se not 25)	-	-	201	149
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

### NOT 20. FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Fordran dotterbolag	-	-	309	319
Övriga koncernföretag	0	8	0	6
<b>Summa fordringar koncernföretag</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>309</b>	<b>325</b>

## Noter, fortsättning

### NOT 21. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Övriga förutbetalda kostnader	-	2	-	2
Övriga upplupna intäkter	12	3	9	1
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>12</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>3</b>

### NOT 22. KASSA OCH BANK

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Kassa och bank	-	-	-	-
<b>Summa likvida medel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### NOT 23. EGET KAPITAL

Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fria reserver
<b>MODERBOLAG</b>			
Ingående balans 2015-01-01	882 000	190 000	7 181 800
Aktieutdelning			-995
Årets resultat			378 344
<b>Utgående balans 2016-12-31</b>	<b>882 000</b>	<b>190 000</b>	<b>7 559 149</b>

Antalet aktier var 2016-12-31 17 640 000 st.

#### KONCERN

Aktiekapital (17 640 000 st)	882 000
Övrigt tillskjutet kapital	-
Annat eget kapital inklusive årets resultat	8 241 693
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	9 123 693
Minoritetsintresse	-

#### Vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel hos moderbolaget:

Balanserad vinst	7 180 804 932
Årets resultat	378 343 841
<b>Summa</b>	<b>7 559 148 773</b>

#### Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så:

att till aktieägarna utdelas	844 000
att i ny räkning överföres	7 558 304 773
<b>Summa</b>	<b>7 559 148 773</b>

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

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på bolagsstämman den 21 mars 2017 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 844 000 kronor (motsvarande 4,8 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 8 631 mnkr. I koncernen uppgår det egna kapitalet till 9 124 mnkr. Till detta kommer betydande övervärden i fastighetsbeståndet. Den långsiktiga intjäningsförmågan i koncernen ligger på mellan 350 och 400 mnkr per år. Styrelsen anser därför att det egna kapitalet i AB Stockholmshem och koncernen tillåter en utdelning av 844 000 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 844 000 kronor. Utdelningen skall betalas ut den 31 mars 2017.

## Noter, fortsättning

### NOT 24. OBESKATTADE RESERVER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Periodiseringsfond tax 11	0	0	0	431
Periodiseringsfond tax 15	0	0	194	194
Periodiseringsfond tax 16	0	0	70	70
Periodiseringsfond tax 17	0	0	207	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>471</b>	<b>695</b>

### NOT 25. AVSÄTTNINGAR

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Avsättningar för uppskjuten skatt (se not 11)	350	349	201	149
<b>Summa avsättningar</b>	<b>350</b>	<b>349</b>	<b>201</b>	<b>149</b>

Stockholms stad tecknar borgen för pensionsskulden.

### NOT 26. SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Skuld koncernkonto	10 232	9 286	10 246	9 290
Övriga koncernföretag	0	2	0	2
<b>Summa skulder till koncernföretag</b>	<b>10 232</b>	<b>9 288</b>	<b>10 246</b>	<b>9 292</b>

### NOT 27. ÖVRIGA SKULDER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Skulder förvaltningsuppdrag	15	17	15	17
Övriga skulder	15	10	15	9
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>30</b>	<b>27</b>	<b>30</b>	<b>26</b>

### NOT 28. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Upplupna semesterlöner	14	14	14	14
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	4	4	4	4
Upplupen avkastnings- och löneskatt	4	4	4	4
Förutbetalda hyresintäkter	199	188	194	186
Övriga upplupna kostnader	54	87	53	86
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>275</b>	<b>297</b>	<b>269</b>	<b>294</b>

**NOT 29. JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET M M**

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Avskrivningar och upp- och nedskrivningar anläggningstillgångar	436	382	414	360
Nettoresultat försäljning materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
<b>Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>	<b>436</b>	<b>382</b>	<b>414</b>	<b>360</b>

**NOT 30. BETALD SKATT**

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Aktuell skatt	-136	-47	-136	-47
Förändring skattefordran	100	-49	100	-49
Skatt tidigare taxering	-40	0	-40	0
<b>Summa betald skatt</b>	<b>-76</b>	<b>-96</b>	<b>-76</b>	<b>-96</b>

**NOT 31. STÄLLDA SÄKERHETER**

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

**NOT 32. EVENTUALFÖRPLIKTELSER**

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Ansvarsbelopp Fastigo	3	3	3	3
Ansvarsbelopp ej erlagda lagfartsavgifter	5	4	5	4
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>7</b>

En följd effekt av bolagets löpande verksamhet är att bolaget blir part i rättsliga processer. Dessutom förekommer tvister vilka inte leder till rättsliga processer. Stockholms shems ledning gör löpande en bedömning av dessa rättsliga processer och tvister och redovisar avsättningar i de fall de bedömer att ett åtagande föreligger och att detta kan bedömas med rimlig grad av säkerhet. För rättsliga processer eller tvister där det för närvarande inte kan fastställas huruvida ett åtagande föreligger eller där det av övriga skäl inte är möjligt att med rimlig grad av säkerhet beräkna beloppet på en eventuell avsättning gör företagsledningen den sammantagna bedömningen att det inte föreligger en risk för betydande påverkan på bolagets finansiella resultat eller ställning. Som ett led i bolagets affärsverksamhet förekommer utöver angivna ansvarsförbindelser garantier för fullgörande av olika kontraktssenliga åtaganden.

**Stockholm den 9 mars 2017**

Kadir Kasirga, ordförande	Björn Ljung, vice ordförande	Ewa Carlsson-Hallberg	Joel Laurén
Sara Pettigrew	Stefan Svanström	Georgios Tsiroyannis	
Börje Eriksson, personalrepresentant Kommunal	Kristin Selander, personalrepresentant Vision	Eva Nygren, verkställande direktör	

**Min revisionsberättelse har lämnats den 13 mars 2017**

Björn Ohlsson  
Auktoriserad revisor

**RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN**  
Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Stockholmskem för räkenskapsåret 2016.

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 2016 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Stockholmskem för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

*fortsättning på nästa sida*

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen och lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Stockholm den 13 mars 2017

Björn Ohlsson, auktoriserad revisor

---

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

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Stockholmshems verksamhet under 2016.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild granskningspromemoria 2017-02-03 som har överlämnats till bolagets styrelse.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionsssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för min bedömning.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Stockholm den 3 februari 2017

Amanj Mala-Ali

Av kommunfullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor



## Femårsöversikt

	Def	2016	2015	2014	*2013	2012
<b>RESULTATRÄKNING, mnkr</b>						
Hyresintäkter		2 170	2 060	1 971	1 915	1 814
Övriga rörelseintäkter		65	31	62	63	74
<b>Nettoomsättning</b>		<b>2 235</b>	<b>2 091</b>	<b>2 033</b>	<b>1 978</b>	<b>1 888</b>
Drift		-1 105	-1 010	-1 005	-925	-832
Underhåll		0	0	0	-112	-417
Markavgifter		-19	-17	-17	-15	-10
Fastighetsskatt		-51	-50	-47	-45	-48
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-1 175</b>	<b>-1 077</b>	<b>-1 069</b>	<b>-1 097</b>	<b>-1 307</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>1 060</b>	<b>1 014</b>	<b>964</b>	<b>881</b>	<b>581</b>
Avskrivningar		-436	-382	-381	-365	-262
<b>Bruttoresultat</b>		<b>624</b>	<b>632</b>	<b>583</b>	<b>516</b>	<b>319</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader		-105	-98	-99	-98	-87
Jämförselestörande poster		0	0	0	57	390
<b>Rörelseresultat</b>		<b>519</b>	<b>534</b>	<b>484</b>	<b>475</b>	<b>622</b>
Finansnetto		-142	-171	-199	-174	-142
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>377</b>	<b>363</b>	<b>285</b>	<b>301</b>	<b>480</b>
<b>BALANSRÄKNING, mnkr</b>						
Anläggningstillgångar		20 320	19 075	17 350	16 313	15 137
Omsättningstillgångar		105	80	73	53	54
<b>Summa tillgångar</b>		<b>20 425</b>	<b>19 155</b>	<b>17 423</b>	<b>16 366</b>	<b>15 191</b>
Eget kapital		9 124	8 925	8 635	8 537	8 814
Avsättningar/Långfristiga skulder		350	349	325	390	384
Kortfristiga skulder		10 951	9 881	8 463	7 439	5 993
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>20 425</b>	<b>19 155</b>	<b>17 423</b>	<b>16 366</b>	<b>15 191</b>
Synligt eget kapital	1	9 124	8 925	8 635	8 537	8 814
Substansvärde	2	27 004	24 221	23 143	21 882	21 187
Sysselsatt kapital	3	19 681	18 530	16 804	15 762	14 558
Totalt arbetande kapital	4	19 790	18 289	16 895	15 779	14 719
Räntebärande skulder		10 247	9 303	7 932	6 873	5 360
Fastigheternas bokförda värde	5	17 464	16 582	15 200	14 337	12 920
Fastigheternas taxeringsvärde	6	29 486	25 151	24 405	23 879	22 704
<b>FASTIGHETSUPPGIFTER</b>						
Antal lägenheter		26 796	26 051	25 623	25 396	25 337
Antal lokaler		3 630	3 544	3 449	3 187	3 241
Antal garage och bilplatser		10 968	10 879	10 737	10 197	10 570
<b>Summa uthyrningsobjekt</b>		<b>41 394</b>	<b>40 474</b>	<b>39 809</b>	<b>38 780</b>	<b>39 148</b>
Area bostäder, 1000-tal kvm		1 654	1 621	1 590	1 575	1 570
Area lokaler, 1000-tal kvm		201	199	198	191	191
Area garage, 1000-tal kvm		139	136	132	126	126
<b>Summa area, 1000-tal kvm</b>		<b>1 994</b>	<b>1 956</b>	<b>1 920</b>	<b>1 892</b>	<b>1 887</b>

\* Omräknat enligt K3-regler. År 2012 är inte omräknat enligt K3.

## Femårsöversikt, fortsättning

	Def	2016	2015	2014	*2013	2012
<b>NYCKELTAL %</b>						
<b>Lönsamhet</b>						
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader	7	6,1	6,1	6,3	6,1	4,5
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader i förhållande till MV	8	2,6	2,6	2,7	2,7	1,9
Avkastning sysselsatt kapital	9	2,7	3,0	3,0	3,1	4,5
Avkastning synligt eget kapital	10	2,2	3,3	2,6	2,7	4,7
Avkastning totalt kapital	11	2,6	2,9	2,9	3,0	4,3
<b>Riskbedömning</b>						
Rörelsemarginal	12	27,9	30,2	28,7	26,1	16,9
Vinstmarginal	13	16,9	17,4	14,0	15,2	25,4
Omsättning hyresgäster	14	8,9	9,5	7,6	8,7	9,0
Uthyrningsgrad bostäder	15	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9
Uthyrningsgrad lokaler	16	88,0	88,5	89,8	91,3	91,9
Hyresförluster	17	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Räntetäckningsgrad	18	3,6	3,1	2,4	2,7	4,2
<b>Kapital och finansiering</b>						
Synlig soliditet	19	44,7	46,6	49,6	52,2	58,0
Justerad soliditet	20	62,3	62,5	64,2	65,4	68,2
Skuldsättningsgrad	21	1,1	1,0	0,9	0,8	0,6
Skuldränta	22	1,4	2,0	2,6	2,8	2,9
Bruttoinvesteringar, mkr		1 682	2 109	1 425	1 572	1 938
Kassaflöde, mkr	23	737	649	559	548	859
Självfinansieringsgrad	24	0,4	0,3	0,4	0,3	0,4
<b>Förvaltning</b>						
Medelhyra bostäder, kr/kvm	25	1 232	1 203	1 161	1 123	1 113
Driftkostnad kr/kvm	26	601	572	564	680	718
Markavgift och fastighetsskatt kr/kvm	27	38	37	36	34	33
Central adm. och försäljningskostnad kr/kvm	28	57	54	56	56	50
Driftnetto kr/kvm	29	577	563	545	410	333
<b>Personal</b>						
Medelantalet anställda		307	306	295	284	301
Löner och ersättningar personal, mnkr		167,3	159,1	150,1	145,1	142,6

\* Omräknat enligt K3-regler. År 2012 är inte omräknat enligt K3.

### Definitioner

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <p>1 Redovisat eget kapital enligt koncernbalansräkning. I eget kapital ingår kapitaldelen av obesktade reserver.</p> <p>2 Eget kapital plus övervärde i fastigheter (enligt extern värdering) minus uppskjuten skatt 22 procent.</p> <p>3 Balansomslutning minus icke räntebärande skulder (inklusive uppskjuten skatt).</p> <p>4 Genomsnittlig balansomslutning.</p> <p>5 I fastigheternas bokförda värde ingår färdigställda byggnader, mark och markanläggningar.</p> <p>6 Taxeringsvärdet avser mark och byggnad.</p> <p>7 Resultat före avskrivning i procent av bokfört värde färdigställda fastigheter.</p> <p>8 Resultat före avskrivning i procent av marknadsvärde färdigställda fastigheter.</p> | <p>9 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.</p> <p>10 Resultat efter skatt inklusive 78 procent av bokslutsdispositioner i procent av genomsnittligt eget kapital.</p> <p>11 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.</p> <p>12 Resultat efter avskrivningar i procent av nettoomsättning.</p> <p>13 Resultat efter finansnetto i procent av nettoomsättning.</p> <p>14 Omsättning hyresgäster inklusive nya gemensamma byteskön i Stockholms Stad.</p> <p>15 Uthyrd area bostäder i procent av bostadslägenhetsarea.</p> <p>16 Uthyrd area lokaler i procent av lokalarea.</p> <p>17 Hyresförluster bostäder och lokaler i procent av totala hyresintäkter.</p> <p>18 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.</p> | <p>19 Eget kapital i procent av balansomslutningen.</p> <p>20 Redovisat eget kapital och övervärde med avdrag för uppskjuten skatt 22 procent i procent av balansomslutning inklusive övervärde.</p> <p>21 Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.</p> <p>22 Räntekostnader i procent av genomsnittliga räntebärande skulder.</p> <p>23 Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar.</p> <p>24 Kassaflöde före investeringar dividerat med investeringar.</p> <p>25 Totalhyra inklusive permanenta tillägg per 01-01 respektive år.</p> <p>26 Driftkostnader delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> <p>27 Markavgifter och fastighetsskatt delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> <p>28 Centrala administrations- och försäljningskostnader delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> <p>29 Driftnetto delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> |
|--|--|---|



# Stockholmshem

Hornsgatan 128 · Box 9003 · 102 71 Stockholm · tel 08-508 39 000  
epost@stockholmshem.se · www.stockholmshem.se

*En del av Stockholms stad*