

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Stockholmskem avger härmed redovisning för bolagets verksamhet 2005 – bolagets 68:e verksamhetsår.

### Ägarförhållanden

Aktiebolaget Stockholmskem, organisationsnummer 556035-9555, ägs till 91 procent av Stockholms Stadshus AB och till 9 procent av Stockholms stad. Stockholmskem är ett allmännyttigt och kommunalt bostadsföretag. Från och med 2 januari 2006 är bolaget helägt av Stockholms Stadshus AB.

### 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. Stockholmskem är moderbolag i koncernen i vilken ingår de helägda dotterbolagen, Bostads AB Hammarby gård och Bostads AB Kajplats Hammarby, vilka uppför hyresbostäder i Hammarby Sjästad samt Västertorp Energi AB, som driver rörelse bestående av produktion och distribution av fjärrvärme.

Enligt givna ägardirektiv har bolaget i uppgift att nyproducera minst 2 000 bostadslägenheter under perioden 2003-2006, stärka sin byggherrekompetens samt att arbeta för produktionsmetoder som leder till lägre byggkostnader, att aktivt arbeta med kund- och miljövärd samt fortsätta arbetet med att rationalisera och öka kostnadseffektiviteten. Vidare ska Stockholmskem tillsammans med de övriga kommunala bostadsföretagen i Stockholm spela en social roll, bidra till att bryta segregationen och fördjupa demokratin samt bidra till utvecklingen av levande stadsdelar i Stockholm.

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 188 (165) mkr och balansomslutningen till 10 354 (9 876) mkr. 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 2004.

### Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 527 (533) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 2 334 000 (2 348 000) kvadratmeter inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter uppgick till 30 850 (30 794).

### Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och inventarier ökade till 944 (680) mkr, varav 489 (236) avsåg nybyggnad, 372 (319) ombyggnad och 78 (121) mkr avsåg förvärv. Under året avyttrades fastigheter för 81 (275) mkr. Investeringar i andra anläggningstillgångar uppgick till 5 (4) mkr.

Under året färdigställdes 101 (106) nya bostadslägenheter i bland annat Hammarbyhöjden och Skarpnäck.

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 ombyggnad och upprustning av 739 (441) lägenheter under 2005.

### Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 9 445 (9 220) mkr. En extern värdering av fastigheterna genomfördes vid årsskiftet. Det samlade marknadsvärdet för bolagets fastigheter bedömdes till 26 571 (23 216) mkr.

Vid avkastningsvärderingen bedömdes att det redovisade värdet för nyproduktionsprojekten ej överensstämde med återvinningsvärdet. Som en följd av detta gjordes en justering av de aktuella bokförda värdena, vilket netto påverkade resultatet med en kostnad om 36 (59) mkr, vilka redovisades bland av- och nedskrivningar.

### Försäljningar

Från och med 1 april 2002 ska Länsstyrelsen godkänna de försäljningar av bostadsfastigheter som allmännyttiga bolag gör. Under 2002 och 2003 tecknades avtal om försäljning av elva bostadsfastigheter för totalt 533 mkr med en realisationsvinst om 386 mkr. Av försiktighetsskäl redovisades inte dessa försäljningar i räkenskaperna. Under 2005 tillståndsprövades återigen försäljningar hos Länsrätt, Boverket och Kammarrätten. Tillstånd till försäljning medgavs inte för 4 (6) fastigheter.

Totalt återstår ett försäljningsavtal (med en fastighet) för juridisk prövning. Det totala oredovisade försäljningsbeloppet för ännu ej godkända försäljningar uppgick till totalt 230 mkr och realisationsvinsten till 195 mkr. Denna försäljning har av försiktighetsskäl inte redovisats i räkenskaperna.

### Marknad

Bostadsmarknaden i Stockholm har under året präglats av ett ökat utbud av nya bostäder där hyresrätten numera spelar en allt större roll. Att erhålla ett förstahandskontrakt på en nyproducerad lägenhet i ett bra bostadsområde var länge en utopi om man inte köat i decennier. Numera är det fullt möjligt med bara några års kötid.

Hyresöverenskommelsen mellan Hyresgästföreningen och Stockholmskem avseende hyror för 2005 slutade med ett avtal om en genomsnittlig hyreshöjning motsvarande 2,48 procent. Höjningen fördelades olika beroende på bostadsområdets karaktär, läge och hus-typ. Fördelningen skedde i enlighet med Hyreskommitténs rekommendation från 2003. Som lägst blev höjningen 1,7 procent och som högst 4,0 procent.

Lokalinnehavet i Stockholmskems bestånd utgörs främst av mindre lokaler i anslutning till bostadsområdena. Vakansgraden för företags lokaler ökade något under 2005 till 4,8 (4,4) procent. Det är främst kontor och hantverkslokaler i mindre attraktiva lägen som är outhyrda.

## Resultat

Resultatet efter finansnetto uppgick till 188 (165) mkr. I resultatet ingår realisationsvinster i samband med försäljning av anläggningstillgångar med 6 (21) mkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 131 (124) mkr.

## Fastighetsrörelsens resultat och omsättning

Omsättningen uppgick till 1 904 (1 877) mkr. Ökningen berodde huvudsakligen på den genomförda hyreshöjningen för bostäder 2005 men även färdigställda ombyggnader och nyproduktion av bostäder.

Driftnettot uppgick till 691 (705) mkr. Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar ökade till 1 213 (1 172) mkr främst till följd av högre uppvärmningskostnader. Direktavkastningen mätt som driftnetto före centrala administrations- och försäljningskostnader samt exklusive avskrivningar i procent av bokfört värde för färdigställda fastigheter, uppgick till 7,3 (7,6) procent.

## Finansrörelsen

Finansnettot förbättrades under året och uppgick till -189 (-223) mkr. Räntekostnaderna sjönk med 34 mkr under året. Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntebindningstiden 1,2 (1,2) år.

De statliga räntesubventionerna uppgick till 13 (14) mkr. Räntebidragen motsvarade 7 (7) kronor per kvadratmeter bostadsarea eller 0,7 (0,7) procent av moderbolagets nettoomsättning.

## Finansiell ställning

Koncernens egna kapital uppgick vid årsskiftet till 3 253 (3 126) mkr. Soliditeten uppgick till 31,7 (32,0) procent. Inberäknat övervärdet i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 56,9 (55,5) procent.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 6 290 (5 994) mkr. Vid årsskiftet var den vägda medelräntan i läneporföljen 3,1 (3,8) procent.

Koncernens likvida medel uppgick vid årsskiftet till 40 (47) mkr. Bolaget finansierar sig kortfristigt via sitt koncernkonto i Stockholms Stads internbank där limiten uppgick till 200 mkr.

## Personal

Medelantalet anställda uppgick under året till 336 (336), varav 249 (248) män och 87 (88) kvinnor. 10 (11) personer ingick i Störningsjouren som är en gemensam verksamhet för Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Järfällabygdens Hus. Dotterbolagen hade ingen anställd personal utan köpte erforderliga tjänster från moderbolaget.

## Miljö

Sedan april 1999 är Stockholmshem miljöcertifierat enligt ISO 14001. I och med miljöcertifieringen har Stockholmshem åtagit sig att ständigt förbättra sitt miljöarbete.

Under året skedde en uppgradering till ISO 14001:2004 vilket



Collage Västerort. (Grafik Pernilla Roos).

innebär en skärpning i vissa delar av standarden. De nya kraven innebär bland annat att det förutsätts att det förutom personella resurser även ska finnas tekniska och ekonomiska resurser för att underhålla och förbättra systemet. En annan förändring är att det krävs en tydlig identifiering av hur olika lagar och andra krav påverkar företagets verksamhet.

## Utsikter för 2006

Den fortsatt största framtidsfrågan för Stockholmshem är ägardirektivet att nyproducera 2 000 bostadslägenheter under perioden 2003-2006. Nyproduktionen ska resultera i rimliga boendekostnader och ge acceptabel avkastning. Per sista december 2005 pågick nyproduktion av 563 lägenheter och för 2006 planeras byggstart av ytterligare 1 103 lägenheter.

Stockholmshem fortsätter med smallhusombyggnader och renovering av 50-talsbeståndet. De budgeterade underhållskostnaderna för 2006 uppgår till 369 mkr.

Under eftersommaren 2005 gick Hyresgästföreningen ut från centralt håll och krävde generella hyressänkningar för 2006 över hela landet. Trots detta lyckades Stockholmshem träffa en lokal uppgörelse om oförändrad hyra för 2006 men med en rabatt på 10 procent av mars månads hyra. Inflyttningshyrorerna efter upprustning av våra smallhusområden höjs däremot med 7,5 procent i innerstaden och 5 procent i inre ytterstaden. En viktig princip som innebär att tankarna om viss omfördelning av hyror fortgår.

Bedömda kostnadsökningar vad avser främst värme och en utökad nyproduktion i kombination med en höjd räntenivå, vilket medför ökande finansiella kostnader, gör att resultatet efter finansiella intäkter och kostnader (exklusive eventuella reavinster och nedskrivningar) budgeterats till cirka 130 mkr för 2006.

	Mkr	Not	Koncernen		Moderbolag	
			2005	2004	2005	2004
Hysesintäkter			1 877	1 847	1 878	1 847
Övriga förvaltningsintäkter			27	30	26	29
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	1		<b>1 904</b>	<b>1 877</b>	<b>1 904</b>	<b>1 876</b>
<b>Fastighetskostnader</b>						
Drift	2		-803	-766	-803	-766
Underhåll	3		-320	-324	-320	-323
Markavgifter			-4	-5	-4	-5
Fastighetskatt			-86	-77	-86	-77
<b>Summa fastighetskostnader</b>			<b>-1 213</b>	<b>-1 172</b>	<b>-1 213</b>	<b>-1 171</b>
<b>DRIFTNETTO</b>			<b>691</b>	<b>705</b>	<b>691</b>	<b>705</b>
Av- och nedskrivningar	4		-240	-257	-240	-257
<b>BRUTTORESULTAT</b>			<b>451</b>	<b>448</b>	<b>451</b>	<b>448</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5		-80	-81	-80	-81
Resultat vid försäljning av fastigheter	6		6	21	6	21
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	7		<b>377</b>	<b>388</b>	<b>377</b>	<b>388</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8		3	2	3	2
Räntebidrag			13	14	13	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	9		-205	-239	-205	-239
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>			<b>188</b>	<b>165</b>	<b>188</b>	<b>165</b>
Bokslutsdispositioner	10				7	26
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>			<b>188</b>	<b>165</b>	<b>195</b>	<b>191</b>
Skatt på årets resultat	11		-57	-41	-59	-48
<b>ÅRETS RESULTAT</b>			<b>131</b>	<b>124</b>	<b>136</b>	<b>143</b>

### Hyresintäkter och övriga rörelseintäkter

Bostadshyresintäkterna uppgick till 1 654 (1 618) mkr. Förändringen består av hyreshöjningar för bostäder motsvarande 40 mkr samt tillkommande hyror för färdigställd nyproduktion och ombyggnation med 8 mkr. Försäljningar av fastigheter medförde hyresbortfall om 12 mkr.

Överenskommelse träffades med Hyresgästföreningen i StorStockholm om en höjning av bostadshyran med i genomsnitt 2,48 procent. Hyreshöjningen gjordes från och med 1 januari 2005. Genomsnittshyran för bolagets fastigheter uppgick den 1 januari 2006 till 852 (847) kronor per kvadratmeter och år.

Lokalhyrorna, som uppgick till totalt 181 (182) mkr, en minskning med netto 1 mkr beroende på försäljning av servicehus och barnstugor till systerbolagen Micasa och skolfastighetsbolaget SISAB.

Mkr	2005	Andel %	2004
Hyror bostäder	1 654	87	1 618
Hyror lokaler	181	9	182
Övriga hyror	42	2	47
<b>Hyresintäkter</b>	<b>1 877</b>	<b>98</b>	<b>1 847</b>
Övriga rörelseintäkter	27	2	30
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 904</b>	<b>100</b>	<b>1 877</b>

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 41 mkr främst till följd av högre kostnader för uppvärmning och fastighetsskatt. Kostnaderna uppgick till totalt 1 213 (1 172) mkr.

### Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 803 (766) mkr. Kostnaderna för uppvärmning utgjorde drygt en tredjedel av driftkostnaderna. Närmare 70 procent av det totala värmebehovet tillgodoses av fjärrvärme. Den stora förändringen av uppvärmningskostnader (+41 mkr) är delvis beroende av att under 2004 gjordes en engångsuppgörelse avseende priset för fjärrvärmelieferanser hänförliga till tidigare år. Uppgörelsen minskade 2004 års fjärrvärmekostnader med cirka 14 mkr. Kostnaderna för fastighetsskötsel-, teknisk- och administrativ förvaltning är lägre främst som en följd av lägre IT-utvecklingskostnader. Vad gäller taxebundna kostnader är dessa i nivå med föregående år.

Mkr	2005	Andel %	2004
Fastighetsskötsel och reparationer	142	18	148
Städning	43	5	42
Parkskötsel	48	6	47
Taxebundna kostnader	152	19	150
Uppvärmning	315	39	274
Teknisk och administrativ förvaltning	75	10	83
Övriga kostnader	28	3	22
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>803</b>	<b>100</b>	<b>766</b>

### Underhåll

Underhållskostnaderna uppgick till totalt 320 (324) mkr, varav 293 (296) mkr fastighetsunderhåll och 27 (28) mkr parkunderhåll. Fortsatta satsningar gjordes på ombyggnad av smalhus, det vill säga genomgripande upprustning och renovering av 30- och 40-talsbebyggelsen. Drygt 600 lägenheter i 50-talsbeståndet där stam- och badrumsrenoveringar genomfördes ingår i underhållskostnaderna.

Den genomsnittliga drift- och underhållskostnaden, räknat per kvadratmeter förvaldat vägd bostads- och lokalarea under året, uppgick till 509 (493) kronor.

Kr/kvm	2005	2004
Värme	143	124
Övrig driftkostnad	221	222
Underhåll	145	147
<b>Summa</b>	<b>509</b>	<b>493</b>

Räknat på vägd bostads- och lokalyta

### Markavgifter

Kostnaden för tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 4 (5) mkr.

### Fastighetsskatt

Årets kostnad för fastighetsskatt uppgick till 86 (77) mkr. Den huvudsakliga orsaken till de lägre kostnaderna 2004 berodde på att omprövningar av tidigare års fastighetstaxeringar godkändes av skattemyndigheten. På grund av omprövningarna erhöles återbetalningar av tidigare års betalda fastighetsskatter med 8 mkr 2004. Således ökade kostnaden endast med 1 mkr vid jämförelse mellan 2005 och 2004 om korrigering för engångsåterbetalningar görs.

### Driftnetto

Driftnettot uppgick till 691 (705) mkr, vilket motsvarade 313 (319) kronor per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Direktavkastningen, mätt på driftnetto exklusive centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av bokfört värde, uppgick till 7,3 (7,6) procent.

### Av- och nedskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade livslängder och uppgick till 206 (200) mkr. Vidare gjordes nedskrivningar med 36 (59) mkr. Nedskrivningarna avsåg nyproduktionsprojekt.

### Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala administrations- och försäljningskostnader uppgick till 80 (81) mkr, vilket motsvarar 36 (37) kr per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Av kostnaderna utgjorde 33 (25) mkr personalkostnader för VD och VD:s stab samt för personal-, IT- och ekonomi-avdelningarna. Under 2005 överfördes informationsavdelningen och växelfunktionen organisatoriskt till centraladministration, varför personalkostnaderna ökat jämfört med föregående år. Resterande kostnader avsåg centrala förvaltningskostnader, central marknadsföring, gemensamma datakostnader, avskrivning inventarier samt centrala kontorskostnader och köpta tjänster.

### Resultat vid försäljning av fastigheter

Resultatet hänförligt till realisationsvinster i samband med fastighetsförsäljningar uppgick till 6 (21) mkr. Försäljningarna avsåg två servicehus samt två barnstugor.

### Räntekostnader

Räntekostnaderna minskade med 34 mkr från 239 mkr 2004 till 205 mkr 2005. Snitträntan i portföljen minskade med 0,7 procentenheter under året och var vid årets utgång 3,1 (3,8) procent. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 1,2 (1,2) 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 avsättnings- till periodiseringsfond samt traditionella överavskrivningar på maskiner och inventarier.

	Mkr	Not	Koncernen		Moderbolag	
			2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>						
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>						
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>						
Förvaltningsfastigheter byggnader	12,15		6 923	6 755	6 923	6 755
Förvaltningsfastigheter mark	13,15		2 248	2 202	2 248	2 202
Förvaltningsfastigheter markanläggningar	14		274	263	274	263
Inventarier	16		8	8	8	8
Pågående ny- och ombyggnader	17		721	324	602	324
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>			<b>10 174</b>	<b>9 552</b>	<b>10 055</b>	<b>9 552</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>						
Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav	18		3	2	19	-
Andra långfristiga fordringar	19		9	8	108	107
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>			<b>12</b>	<b>10</b>	<b>127</b>	<b>107</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			<b>10 186</b>	<b>9 562</b>	<b>10 182</b>	<b>9 659</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>						
<b>Varulager</b>						
<b>Kortfristiga fordringar</b>						
Hyses- och kundfordringar			4	7	4	7
Fordringar hos koncernföretag	20		10	113	104	113
Skattefordringar			-	25	-	25
Övriga fordringar			2	2	2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21		9	10	8	10
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>			<b>25</b>	<b>157</b>	<b>118</b>	<b>157</b>
<b>Kassa och bank</b>	22		<b>40</b>	<b>47</b>	<b>40</b>	<b>47</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			<b>79</b>	<b>217</b>	<b>172</b>	<b>217</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			<b>10 265</b>	<b>9 779</b>	<b>10 354</b>	<b>9 876</b>

## KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGARNA

### Materiella anläggningstillgångar

Under året investerades 944 (680) mkr i anläggningstillgångar. Fastigheter med bokförda värden om 75 (254) mkr såldes. Avskrivningar enligt plan gjordes med 208 (200) mkr varav 2 (2) redovisas som centrala administrationskostnader. Netto ökade de materiella anläggningstillgångarna med 622 (167) mkr.

Av årets investeringar avsåg 489 (236) mkr nyproduktion, 372 (319) mkr ombyggnadsåtgärder och inventarier 5 (4) mkr. Därutöver förvärvades fastigheter för 78 (121) mkr.

### Finansiella anläggningstillgångar

I moderbolaget uppgick den uppskjutna skattefordran till 99 (99) mkr. Skattefordran avsåg nettot av skattepliktiga och avdragsgilla temporära skillnader, som huvudsakligen avsåg upp- och nedskrivningar av fastigheter, samt uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförsäljningar.

### Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 3 253 (3 126) mkr vilket var en ökning med 127 (121) mkr. Förändringen bestod av årets resultat om 131 (124)

mkr minskat med utdelning om 4 (3) mkr samt förändring av kapitalandelsfond 1 (0) mkr. Soliditeten uppgick till 31,7 (32,0) procent.

### Långfristiga skulder

Stockholmsshems finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finansiella policy. I Stockholmsshems egen finanspolicy, fastställd av bolagets styrelse, regleras i detalj hur risker, ansvarsfördelning och mandat fördelas såväl inom bolaget som gentemot Stockholms stad. Alla externa finansiella affärer sker genom stadens internbank.

Mkr	Not	Koncernen		Moderbolag	
		2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>BUNDET EGET KAPITAL</b>					
Aktiekapital		882	882	882	882
Reservfond				190	190
Bundna reserver		673	679		
Kapitalandelsfond		3	2		
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 558</b>	<b>1 563</b>	<b>1 072</b>	<b>1 072</b>
<b>FRITT EGET KAPITAL</b>					
Balanserad vinst		1 564	1 439	1 559	1 420
Årets resultat		131	124	136	143
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 695</b>	<b>1 563</b>	<b>1 695</b>	<b>1 563</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	23	<b>3 253</b>	<b>3 126</b>	<b>2 767</b>	<b>2 635</b>
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>	24			<b>671</b>	<b>679</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>	25	<b>248</b>	<b>239</b>	<b>152</b>	<b>148</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>					
Fastighetslån från kreditinstitut		17	625	17	625
Fastighetslån från Stockholms stad		3 800	4 850	3 800	4 850
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>	26,27,28	<b>3 817</b>	<b>5 475</b>	<b>3 817</b>	<b>5 475</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>					
Leverantörsskulder		242	226	235	215
Skulder till koncernföretag	29	2 308	352	2 324	367
Skatteskulder		21	-	21	-
Övriga skulder	30	36	35	34	35
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	340	326	333	322
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>2 947</b>	<b>939</b>	<b>2 947</b>	<b>939</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 265</b>	<b>9 779</b>	<b>10 354</b>	<b>9 876</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>					
Ställda säkerheter	27	-	702	-	702
Ansvarsförbindelser	28	6	6	6	6

Totalt uppgick låneportföljen till 6 117 (5 826) mkr inklusive kortfristig fastighetsupplåning, således en ökning med 291 mkr. Upplåning skedde från Stadens internbank förutom 17 (625) mkr vilka finansierats av externa långivare sedan tidigare. I jämförelse med föregående år omrubricerades lån med förfalldatum inom ett år från Staden till "Skulder till koncernföretag" under kortfristiga skulder.

Bolagets genomsnittliga räntebindning under 2005 skulle enligt finanspolicyn vara

1-3 år. Vid årsskiftet uppgick räntebindningstiden till 1,2 (1,2) år.

Räntjustering av lån inklusive ränteswappar för respektive år fördelar sig enligt följande:

År	Mkr	Andel %	Snittränta, %
2006	2 900	48	3,01
2007	2 100	34	3,20
2008	817	13	2,91
2009 eller senare	300	5	3,24
<b>Summa</b>	<b>6 117</b>	<b>100</b>	<b>3,10</b>



	Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
			2005	2004	2005	2004
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>						
Resultat efter finansiella poster			188	165	188	165
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	32		242	236	236	236
Betalad skatt	33		-13	-79	-13	-79
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL</b>			<b>417</b>	<b>322</b>	<b>411</b>	<b>322</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL</b>						
Ökning -, minskning + av lager			-	2	-	2
Ökning -, minskning + av koncernkonto			109	-6	109	-6
Ökning -, minskning + av kortfristiga fordringar			7	15	-88	14
Minskning -, ökning + av kortfristiga skulder			35	-45	35	-44
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			<b>568</b>	<b>288</b>	<b>467</b>	<b>288</b>
<b>INVESTERINGAR</b>						
Maskiner och inventarier			-5	-4	-4	-4
Pågående nyanläggningar			-586	-234	-467	-234
Markanläggningar			-16	-55	-16	-55
Mark			-51	-37	-51	-37
Byggnader			-286	-350	-286	-350
Erhållen likvid vid fsg av anläggningstillgångar			81	299	81	299
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			<b>-863</b>	<b>-381</b>	<b>-743</b>	<b>-381</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>						
Minskning -, ökning + av kortfristiga skulder			1 950	150	1 950	150
Ökning -, minskning + av långfristiga fordringar			-1	-	-20	-
Minskning -, ökning + av långfristiga skulder			-1 658	-61	-1 658	-61
Lämnade utdelningar			-3	-3	-3	-3
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			<b>288</b>	<b>86</b>	<b>269</b>	<b>86</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>						
Likvida medel vid årets början			47	54	47	54
Likvida medel vid årets slut			40	47	40	47

## KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

### Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 417 (322) mkr, vilket var 95 mkr högre än föregående år. Orsaken var huvudsakligen det ökade resultatet i fastighetsrörelsen.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapitalet ökade med 151 mkr vilket huvudsakligen berodde på minskning av koncernkonto. Sammantaget förbättrades kassaflödet från den löpande verksamheten med 280 mkr till 568 (288) mkr.

### Investeringar

Kassaflödet uppgick till -863 (-381) mkr. Investeringar i anläggningstillgångar uppgick till totalt 944 (680) mkr varav 78 (121) mkr avsåg nyförvärv av fastigheter. Likviderna hänförliga till försäljning av anläggningstillgångar minskade med 218 mkr.

### Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 288 (86) mkr. Kassaflödet ökade jämfört med föregående år med 202 mkr och

avsåg huvudsakligen ökad upplåning från Staden. Vidare gjordes en omrubricering av låneportföljen där lån som förfaller till omförhandling inom ett år, rubriceras som kortfristiga, och inte som tidigare som ett långsiktigt portföljförnyande, oavsett förfalldatum, där alla lån ansågs som långfristiga.

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas enligt Årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer nr 1-2, 4-5, 7, 9, 11-13, 16-17, 20-21 och 24 samt 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 91 procent av Stockholms Stadshus AB, org nr 556415-1727, med säte i Stockholm. Resterande 9 procent ägs av Stockholms stad. Stockholms Stadshus AB ingår i kommunkoncernen Stockholms stad, org nr 212000-0142.

Aktiebolaget Stockholmskem är moderföretag i koncernen där Västertorp Energi AB, org nr 556052-2160, Bostads AB Hammarbygård, org nr 556664-4745 och Bostads AB Kajplats Hammarby, org nr 556633-0600 ingår, alla med säte i Stockholm samt alla helägda dotterbolag.

### Intresseföretag

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

### Värderingsprinciper

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

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen följer Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00 och omfattar de bolag där Stockholmskem förfogar över 50 procent eller mer av röstetalet. Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader och bokslutsdispositioner ingår i koncernens skattekostnad. Den uppskjutna skatteskulden avseende obeskattade reserver redovisas som avsättning, medan resterande del tillförs koncernens bundna eget kapital. Uppskjuten skatt i obeskattade reserver beräknas till 28 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 fastighetskatt och media.

### Försäljning av fastigheter

Bolaget redovisar fastighetsförsäljningar i inkomstdeklarationen i samband med kontraktstecknande med avtalspart. Från och med 1 april 2002 ska Länsstyrelsen och vid överklagande av Länsstyrelsens beslut, Boverket godkänna försäljningar av bostadsfastigheter som görs av allmännyttiga bostadsföretag. Med anledning av detta redovisas inte några fastighetsförsäljningar i bokföringen förrän beslut erhållits vid slutlig prövning.

### Derivatinstrument

Avtal om swappar ingås i syfte att uppnå önskad duration i låneportföljen. Marknadsvärdet för swappavtalen uppgick till -11 (-32)mkr. Intäkter och kostnader netto redovisas under räntekostnader.

### 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 utsträckningen det är sannolikt att den skattemässiga fordran medför en reducerad skatt. Uppskjuten skatteskuld utgörs främst av skillnaden mellan fastigheters redovisade och skattemässiga värde.

### Fastigheter

Samtliga fastigheter redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar under rubriken förvaltningsfastigheter, då innehavet till helt övervägande del betraktas som långsiktigt och syftet är att generera hyresinkomster eller värdestegring. Färdigställda ny-, till- och ombyggnader samt förbättringar av värdehöjande karaktär aktiveras. Interna byggherrekostnader såsom byggnadsavdelningens personalkostnader aktiveras på aktu-

ella investeringsprojekt. Ränteutgifter under byggtiden kostnadsförs.

### Varulager

Värdering av lager sker till anskaffningsvärdet med 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 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 extern värdering årligen av 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 av interna värderare, löpande under året, kontroller av fastigheternas återvinningsvärde.

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 behovet av nedskrivning som tidigare gjorts ej längre bedöms som nödvändig.

### Avsättningar

Företagets pensionsskuld redovisas som avsättning. Huvuddelen av pensionskulden är hänförlig till pensionsavtalet PA-KL som löpte fram till och med 1997. Sedan 1998 följs pensions- och försäkringsavtalet PFA Fastigo 98. Enligt PFA 98 utbetalas, till en individuell pensionsförvaltare, en pensionsersättning om 3,5 procent av lönesumman upp till 7,5 basbelopp och 1,1 procent på lönedelar därutöver årligen.



Då skillnaden mellan koncernen och moderbolaget är marginell redovisas, med undantag av not 11, 17, 18, 19,23 och 25, enbart uppgifter för moderbolaget.

### Not 1. Nettoomsättning

Mkr	2005	2004
<b>Hysesintäkter</b>		
Bostäder	1 659	1 622
Lokaler	192	191
Garage- och bilplatser mm	45	50
<b>Avgår outhyrt</b>		
Bostäder	-5	-4
Lokaler	-11	-9
Garage- och bilplatser mm	-2	-3
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>1 878</b>	<b>1 847</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Serviceintäkter	7	7
Rörelsens sidointäkter	12	14
Övrigt	7	8
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>26</b>	<b>29</b>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 904</b>	<b>1 876</b>

Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från koncernföretag 0,4%

Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från Stockholms Stad 3,8%

### Not 2. Driftkostnad

Mkr	2005	2004
Fastighetsskötsel och reparationer	142	148
Städning	43	42
Parkskötsel	48	47
Taxebundna kostnader		
- Vatten	57	58
- Fastighetsel och gas	56	54
- Sophantering	39	38
Uppvärmning	315	274
Teknisk och administrativ förvaltning	75	83
Övriga driftkostnader	28	22
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>803</b>	<b>766</b>

Av driftkostnader motsvarar inköp från koncernföretag 7,0%

Av driftkostnader motsvarar inköp från Stockholms stad 2,3%

### Not 3. Underhållskostnad

Mkr	2005	2004
Fastighetsunderhåll	293	295
Parkunderhåll	27	28
<b>Summa underhållskostnad</b>	<b>320</b>	<b>323</b>

### Not 4. Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar

Mkr	2005	2004
<b>Avskrivningar enligt plan</b>		
Byggnader	186	181
Markanläggningar	16	14
Inventarier	4	5
<b>Summa avskrivningar enligt plan</b>	<b>206</b>	<b>200</b>
Nedskrivningar anläggningstillgångar	36	59
<b>Summa avskrivningar och nedskrivningar</b>	<b>242</b>	<b>259</b>
<b>Avskrivningar enligt plan per funktion</b>		
Fastighetskostnader	204	198
Central administration och försäljning, se not 5	2	2
<b>Summa avskrivningar enligt plan</b>	<b>206</b>	<b>200</b>

### Not 5. Centrala administrations- och försäljningskostnader

Mkr	2005	2004
Personalkostnader	33	25
Avskrivningar inventarier	2	2
Övriga kostnader	41	50
Försäljningskostnader	4	4
<b>Summa centrala administrations- och försäljningskostnader</b>	<b>80</b>	<b>81</b>

#### Arvode och kostnadsersättning

I summa övriga kostnader ovan ingår arvode- och kostnadsersättning till revisorer enl nedan. Uppgiften lämnas enbart för moderbolaget då dotterbolagets revisionskostnad ingår i totala revisionskostnader.

### Not 5. (forts.)

Kkr	Ernst & Young	KPMG	2005	KPMG 2004
Revisionsuppdrag	426	41	467	553
Övriga uppdrag	70	-23	47	44
<b>Summa arvode och kostnadsersättning</b>	<b>496</b>	<b>18</b>	<b>514</b>	<b>597</b>

### Not 6. Resultat vid försäljning av fastigheter

Mkr	2005	2004
Försäljningspris sålda fastigheter	81	275
Bokfört värde och kostnader sålda fastigheter	-75	-254
<b>Summa resultat vid försäljning av fastigheter</b>	<b>6</b>	<b>21</b>

### Not 7. Personal

	2005	2004
<b>Medelantalet anställda</b>		
Antal anställda	336	336
- varav män	249	248
- varav kvinnor	87	88

Stockholms shems dotterbolag har inga anställda utan köper erforderliga tjänster från moderbolaget.

Könsfördelning i företagsledningen, procent	Andel kvinnor	Andel kvinnor
Styrelsen	43	29
Övriga ledande befattningshavare	20	25

Sjukfrånvaro i % av sammanlagd ordinarie arbetstid	4,9	5,0
- varav män	5,3	4,9
- varav kvinnor	3,7	5,3
- varav åldersgruppen 29 år eller yngre	0,1	0,1
- varav åldersgruppen 30-49 år	1,4	1,7
- varav åldersgruppen 50 år eller äldre	3,4	3,2
Del av sjukfrånvaro som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer i %	2,8	3,2

Kkr	2005	2004
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	119 418	113 030
Sociala kostnader	58 935	63 185
- varav pensionskostnader	15 110	23 031
- varav pensionskostnader VD och vVD	641	-326
I pensionskostnaderna ingår utbetalda pensioner till fd verkställande direktörer	1 396	1 447
<b>Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda</b>		
Styrelse, VD och vVD	2 394	2 067
Övriga anställda	117 024	110 963

#### Styrelse

Då styrelsens ordförande var borgarråd utgick ingen personlig ersättning. Arvode för utfört arbete fakturerades från Stockholms Stadshus och uppgick till 121 (112) kkr inklusive moms.

Till övriga styrelseledamöter utgick ett arvode om 326 (365) kkr.

#### Verkställande direktörer

Till Verkställande- och vice Verkställande direktörer utbetalades lön om totalt 2 068 (1 702) kkr.

VD erhåller pension i enlighet med reglerna för PFA-Fastigo 98 samt en kompletterande avgiftsbaserad chefs pension som tillämpas för chefer inom Stockholms Stad. Den kompletterade chefs pensionen är en tilläggs pension till PFA som innebär att en avsättning motsvarande 15% av lönen görs under 14 år. Avsättningen kan användas till temporär pension före 65 års ålder.

Uppsägningstiden från bolagets sida av VD är 24 månader och från VD:s sida 6 månader.

vVD frånträder sin anställning 20060131 enligt regler för PFA-Fastigo 98 (Kap 5 Särskild Ålderspension före 65 år). I övrigt gäller PFA-Fastigo 98.

#### Övriga ledande befattningshavare

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

Då skillnaden mellan koncernen och moderbolaget är marginell redovisas, med undantag av not 11, 17, 18, 19,23 och 25, enbart uppgifter för moderbolaget.

### Not 8. Ränteintäkter och liknande resultatposter

Mkr	2005	2004
Ränteintäkter Stockholms stad	1	1
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	1
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

### Not 9. Räntekostnader och liknande resultatposter

Mkr	2005	2004
Räntor fastighetslån kreditinstitut	9	29
Räntor fastighetslån Stockholms stad	160	157
Räntedel i årets pensionskostnader	6	7
Övriga räntekostnader	30	46
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>205</b>	<b>239</b>

### Not 10. Bokslutsdispositioner

Mkr	2005	2004
Avsättning till periodiseringsfond	77	61
Upplösning periodiseringsfond	-84	-87
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-7</b>	<b>-26</b>

Enligt gällande skatteregler upplöstes periodiseringsfonden för taxeringsår 2000. Periodiseringsfonden för taxeringsår 2003, 2004 och 2005 upplöstes med 6,5 mkr som en följd av omprövning av dessa års inkomsttaxeringar (jämför not 11, 25).

### Not 11. Skatt på årets resultat

Mkr	2005	2004	2005	2004
	Koncernen		Moderbolaget	
Periodens skattekostnad	65	51	65	51
Skatt tidigare taxeringar	-6	-33	-6	-33
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-2	23	1	30
<b>Summa redovisad skattekostnad</b>	<b>57</b>	<b>41</b>	<b>59</b>	<b>48</b>

Skatt hänförliga till tidigare taxeringar avser fastighetsförsäljningar för vilka Länsstyrelsens tillstånd enligt Lag om allmännyttiga bostadsföretag avvaktats. Under 2005 erhöles besked att försäljningar ej godkänts. Skatten är hänförlig till reavinsterna vilka upptagits i inkomstdeklarationerna men ej i räkenskaperna.

#### Avstämning av effektiv skatt

Mkr	2005	2004	2005	2004
	Koncernen		Moderbolaget	
Resultat före skatt	188	165	195	191
Skatt enligt gällande skattesats, 28%	53	46	55	53
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	6	1	6	1
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-2	-6	-2	-6
Aktuell skatt tidigare perioder	-1	-	-1	-
Skatteeffekt avseende uppskjutna temporära skillnader	1	-	1	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>57</b>	<b>41</b>	<b>59</b>	<b>48</b>

#### Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Mkr	2005	2004	2005	2004
	Koncernen		Moderbolaget	
<b>Byggnader och mark</b>				
Nedskrivna UER-poster	66	67	66	67
Uppskrivna fastigheter	-45	-45	-45	-45
Reavinst vid fastighetsförsäljningar vilka endast redovisats skattemässigt, se även skatt på årets resultat	51	59	51	59
Nedskrivning pågående projekt	27	18	27	18
<b>Uppskjuten skattefordran avseende byggnader och mark</b>	<b>99</b>	<b>99</b>	<b>99</b>	<b>99</b>
Periodiseringsfonder	-188	-190		
<b>Netto uppskjuten skattefordran + skatteskuld -</b>	<b>-89</b>	<b>-91</b>	<b>99</b>	<b>99</b>

### Not 12. Förvaltningsfastigheter byggnader

Mkr	2005	2004
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	8 888	8 612
Nyanskaffningar/inköp under året	286	351
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	136	195
Försäljningar och utrangeringar under året	-96	-270
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 214	8 888
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 289	-2 164
Årets avskrivningar enligt plan	-180	-174
Försäljningar och utrangeringar under året	28	49
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 441	-2 289
Ingående ackumulerade uppskrivningar	288	288
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-51	-46
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-6	-5
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	231	237
Ingående nedskrivningar	-81	-81
Årets nedskrivning	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-81	-81
<b>Utgående bokfört värde byggnader</b>	<b>6 923</b>	<b>6 755</b>

I ovanstående ingår projektfastigheter där nyproduktion pågår eller kommer att påbörjas inom en treårsperiod. Anskaffningsvärde 91 (83) Mkr

### Not 13. Förvaltningsfastigheter mark

Mkr	2005	2004
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 233	2 230
Nyanskaffningar/inköp under året	51	36
Försäljningar och utrangeringar under året	-7	-33
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 277	2 233
Ingående nedskrivningar	-31	-
Årets återföring/nedskrivning	2	-31
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-29	-31
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>2 248</b>	<b>2 202</b>

I ovanstående ingår projektfastigheter där nyproduktion pågår eller kommer att påbörjas inom en treårsperiod. Anskaffningsvärde 110 (106) Mkr.

### Not 14. Förvaltningsfastigheter markanläggningar

Mkr	2005	2004
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	315	239
Nyanskaffningar/inköp under året	16	55
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	11	21
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	342	315
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-52	-37
Årets avskrivningar enligt plan	-16	-15
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-68	-52
<b>Utgående bokfört värde markanläggningar</b>	<b>274</b>	<b>263</b>

### Not 15. Taxeringsvärden

Mkr	2005	2004
Taxeringsvärden		
Byggnader, bostäder	8 478	8 427
Byggnader, lokaler	1 015	1 027
Mark, bostäder	7 064	7 042
Mark, lokaler	534	537
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>17 091</b>	<b>17 033</b>
Av taxeringsvärde mark utgör		
Ägd mark	7 354	7 335
Tomträttsmark	244	244
Bokförda värden fastigheter ej åsatta taxeringsvärden	136	143

Då skillnaden mellan koncernen och moderbolaget är marginell redovisas, med undantag av not 11, 17, 18, 19,23 och 25, enbart uppgifter för moderbolaget.

### Not 16. Inventarier

Mkr	2005	2004
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	61	60
Nyanskaffningar under året	4	4
Försäljningar och uttrangeringar under året	-5	-3
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60	61
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-53	-51
Årets avskrivning enligt plan	-4	-5
Försäljningar och uttrangeringar under året	5	3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52	-53
<b>Utgående planenligt restvärde inventarier</b>	<b>8</b>	<b>8</b>

Leasing av bilar, kontorsmaskiner och personalens hemdatorer betraktas som operationell leasing. Årets utgifter för leasing 2,9 (2,6) Mkr redovisas som teknisk och administrativ förvaltning samt centrala administrationskostnader. Leasingavtalens resterande utgifter uppgår till 3,3 (4,0) Mkr

### Not 17. Pågående ny- och ombyggnad

Mkr	2005	2004
<b>Moderbolaget</b>		
Ingående anskaffningsvärde	352	335
Nyanskaffningar/inköp under året	466	234
Överfört till färdigställda fastigheter	-147	-216
Försäljningar och uttrangeringar under året	-3	-1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	668	352
Ingående nedskrivningar	-28	-
Årets nedskrivning	-38	-28
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-66	-28
<b>Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad</b>	<b>602</b>	<b>324</b>
<b>Koncernen</b>		
Ingående anskaffningsvärde	352	335
Nyanskaffningar/inköp under året	585	234
Överfört till färdigställda fastigheter	-147	-216
Försäljningar och uttrangeringar under året	-3	-1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	787	352
Ingående nedskrivningar	-28	-
Årets nedskrivning	-38	-28
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-66	-28
<b>Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad</b>	<b>721</b>	<b>324</b>

### Not 18. Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav

Kkr	Antal andelar	Andel %	Bokfört 2005	Bokfört 2004
<b>Moderbolaget</b>				
<b>Aktier i dotterbolag</b>				
Västertorp Energi AB, 556052-2160, Stockholm	100	100	100	100
Bostads AB Hammarbygård, 556664-4745, Stockholm	100	100	11 000	
Bostads AB Kajplats Hammarby, 556633-0600, Stockholm	100	100	8 000	
<b>Andelar i intresseföretag</b>				
BODAB, Bostadsföretagens i Storstockholm driftaktiebolag, 556308-6627, Stockholm	500	50	50	50
<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>				
Husbyggnadsvaror HBV Förening upa, 702000-9226, Stockholm	4	0,4	40	40
SABO Byggnadsförsäkringsaktiebolag, 556439-7361, Stockholm	130	2	130	130
<b>Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav</b>			<b>19 320</b>	<b>320</b>
<b>Koncernen</b>				
Kapitalandel intresseföretag ingående värde			2 508	2 325
Resultat under året			178	183
Andel i intresseföretag utgående värde			2 686	2 508
Andra långfristiga värdepappersinnehav enligt ovan			170	170
<b>Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav</b>			<b>2 856</b>	<b>2 678</b>

### Not 19. Andra långfristiga fordringar

Mkr	2005	2004
<b>Moderbolaget</b>		
Reversfordringar	8	6
Reversfordringar personal	1	2
Uppskjuten skattefordran	99	99
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>108</b>	<b>107</b>
<b>Koncernen</b>		
Reversfordringar	8	6
Reversfordringar personal	1	2
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>9</b>	<b>8</b>

### Not 20. Fordringar hos koncernföretag

Mkr	2005	2004
Koncernkonto Stockholms stad	-	102
Fordran dotterbolag	94	
Övriga koncernföretag	10	11
<b>Summa fordringar koncernföretag</b>	<b>104</b>	<b>113</b>

### Not 21. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	2005	2004
Övriga förutbetalda kostnader	5	5
Upplupet räntebidrag	1	2
Övriga upplupna intäkter	2	3
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>8</b>	<b>10</b>

### Not 22. Kassa och bank

Mkr	2005	2004
Kassa och bank	40	47
Tillgodohavande på koncernkonto enligt not 20 uppgår till	-	102

### Not 23. Eget kapital

Kkr	Aktiekapital	Reservfond	Fria reserver
<b>Moderbolaget</b>			
Belopp vid föregående års utgång	882 000	190 000	1 562 693
Aktieutdelning			-3 345
Årets resultat			135 741
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>882 000</b>	<b>190 000</b>	<b>1 695 089</b>
Antalet aktier var 2005-12-31 17.640.000 med nominellt belopp av 50 kr vardera.			
<b>Koncernen</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Bundna reserver</b>	<b>Kapital- Fria reserver andelsfond</b>
Belopp vid föregående års utgång	882 000	678 691	2 458 1 562 686
Aktieutdelning			-3 345
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital		-5 352	178 5 174
Årets resultat			130 567
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>882 000</b>	<b>673 339</b>	<b>2 636 1 695 082</b>

### Not 24. Obeskattade reserver

Mkr	2005	2004
Periodiseringsfond tax 00	-	78
Periodiseringsfond tax 01	178	178
Periodiseringsfond tax 02	185	185
Periodiseringsfond tax 03	125	127
Periodiseringsfond tax 04	46	50
Periodiseringsfond tax 05	60	61
Periodiseringsfond tax 06	77	
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>671</b>	<b>679</b>

Då skillnaden mellan koncernen och moderbolaget är marginell redovisas, med undantag av not 11, 17, 18, 19,23 och 25, enbart uppgifter för moderbolaget.

### Not 25. Avsättningar

Mkr	2005	2004
Moderbolaget		
Avsättningar för pensioner	152	148
<b>Summa avsättningar</b>	<b>152</b>	<b>148</b>
Stockholms stad tecknar borgen för pensionsskulden.		
<b>Koncernen</b>		
Avsättningar för pensioner	152	148
Avsättningar för uppskjuten skatt (se not 11)	90	91
Uppskjuten skatteskuld hänförlig förvärv dotterbolag	6	
<b>Summa avsättningar</b>	<b>248</b>	<b>239</b>

### Not 26. Långfristiga skulder

Mkr	2005	2004
Fastighetslån från kreditinstitut < 5 år	17	608
Fastighetslån från kreditinstitut > 5 år		17
<b>Summa fastighetslån från kreditinstitut</b>	<b>17</b>	<b>625</b>
Fastighetslån från Stockholms stad < 5 år	3 800	4 850
Fastighetslån från Stockholms stad > 5 år		-
<b>Summa fastighetslån från Stockholms stad</b>	<b>3 800</b>	<b>4 850</b>
<b>Totalt långfristiga skulder</b>	<b>3 817</b>	<b>5 475</b>

Bolaget klassificerade 2004 sina långfristiga skulder i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation nr 22, punkt 61 där delar av fastighetslånen förfaller inom ett år men den ursprungliga löptiden var längre än tolv månader, avsikten är att refinansiera förpliktelsen långfristigt samt att avtalen med finansären (Stockholms Stad) stöder detta. För 2005 redovisas lån som förfaller inom tolv månader som kortfristiga skulder till koncernbolag.

### Not 27. Ställda säkerheter

Mkr	2005	2004
Fastighetsinteckningar	-	702
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>-</b>	<b>702</b>

### Not 28. Ansvarsförbindelser

Mkr	2005	2004
Ansvarsbelopp Fastigo	2	2
Ansvarsbelopp ej erlagda lagfartsavgifter	4	4
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

### Not 29. Skulder till koncernföretag

Mkr	2005	2004
Dotterbolag	16	14
Stockholms stad	2 300	350
Skuld koncernkonto	7	
Övriga koncernföretag	1	3
<b>Summa skulder till koncernföretag</b>	<b>2 324</b>	<b>367</b>

### Not 30. Övriga skulder

Mkr	2005	2004
Skulder förvaltningsuppdrag	20	21
Övriga skulder	14	14
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>34</b>	<b>35</b>

### Not 31. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	2005	2004
Upplupna räntekostnader	84	91
Upplupna semesterlöner	10	8
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	3	3
Upplupen avkastnings- och löneskatt	8	4
Förutbetalda hyresintäkter	163	152
Övriga upplupna kostnader	65	64
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>333</b>	<b>322</b>

### Not 32. Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm

Mkr	2005	2004
Avskrivningar och upp- och nedskrivningar		
anläggningstillgångar	242	259
Avsatt till pensioner och övriga avsättningar	5	8
Nettoresultat försäljning anläggningstillgångar	-6	-20
Förändring semesterlöneskuld	2	1
Förändring upplupen ränteskuld	-7	-12
<b>Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm</b>	<b>236</b>	<b>236</b>

### Not 33. Betald skatt

Mkr	2005	2004
Aktuell skatt	-59	-18
Förändring skatteskulder	46	-61
<b>Summa betald skatt</b>	<b>-13</b>	<b>-79</b>

## TILL BOLAGSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL HOS MODERBOLAGET:

Balanserad vinst	1 559 347 743 kr
Årets resultat	135 741 300 kr
<b>Summa</b>	<b>1 695 089 043 kr</b>

## STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖRESLÅR ATT VINSTMEDLEN DISPONERAS SÅ:

att till aktieägarna utdelas	2 671 000 kr
att i ny räkning överföres	1 692 418 043 kr
<b>Summa</b>	<b>1 695 089 043 kr</b>

Stockholm den 9 mars 2006


Leif Rönngren  
Ordförande

Kristina Alvendal  
Vice ordförande


Lotta Edholm



Abdo Goriya



Peter Lundberg



Lisa Stern-Ödmark



Mehdi Oguzsoy


Pelle Björklund  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 mars 2006.


Magnus Fredmer  
Auktoriserad revisor

**Till årsstämman i AB Stockholmshem, Org nr 556035-9555**

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i AB Stockholmshem för räkenskapsåret 2005. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när den upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som

underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 mars 2006

Magnus Fredmer

Auktoriserad revisor

## GRANSKNINGSRAPPORT

**Till årsstämman i AB Stockholmshem, Org nr 556035-9555**

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2005.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisions sed i kommunal verksamhet. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning har utgått från de beslut bolagets ägare fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild granskningspromemoria 2006-02-23, som jag har godkänt och överlämnat till bolagets styrelse. Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Stockholm den 23 februari 2006

Bo Dahlström

Av kommunfullmäktige i Stockholms stad  
utsedd lekmannarevisor



	2005	2004	2003	2002	2001
<b>RESULTATRÄKNING, mkr</b>					
Hysesintäkter	1 877	1 847	1 801	1 732	1 727
Övriga rörelseintäkter	27	30	32	30	27
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 904</b>	<b>1 877</b>	<b>1 833</b>	<b>1 762</b>	<b>1 754</b>
Drift och underhåll	-1 123	-1 090	-1 085	-982	-916
Markavgifter	-4	-5	-3	-3	-3
Fastighetskatt	-86	-77	-88	-75	-73
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-1 213</b>	<b>-1 172</b>	<b>-1 176</b>	<b>-1 060</b>	<b>-992</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>691</b>	<b>705</b>	<b>657</b>	<b>702</b>	<b>762</b>
Avskrivningar	-240	-257	-223	-176	-172
<b>Bruttoresultat</b>	<b>451</b>	<b>448</b>	<b>434</b>	<b>526</b>	<b>590</b>
Centrala adm- och försäljningskostnader	-80	-81	-94	-62	-60
Resultat vid försäljning av fastigheter	6	21	33	109	526
<b>Rörelseresultat</b>	<b>377</b>	<b>388</b>	<b>373</b>	<b>573</b>	<b>1 056</b>
Finansnetto	-189	-223	-228	-258	-288
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>188</b>	<b>165</b>	<b>145</b>	<b>315</b>	<b>768</b>
<b>BALANSRÄKNING, mkr</b>					
Anläggningstillgångar	10 186	9 562	9 397	8 915	8 569
Omsättningstillgångar	79	217	235	256	390
<b>Summa tillgångar</b>	<b>10 265</b>	<b>9 779</b>	<b>9 632</b>	<b>9 171</b>	<b>8 959</b>
Eget kapital	3 253	3 126	3 005	2 914	2 690
Långfristiga skulder	4 065	5 714	5 746	5 416	5 280
Kortfristiga skulder	2 947	939	881	841	989
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>10 265</b>	<b>9 779</b>	<b>9 632</b>	<b>9 171</b>	<b>8 959</b>
Synligt eget kapital 1	3 253	3 126	3 005	2 914	2 690
Substansvärde 2	15 584	13 204	10 589	8 789	8 217
Sysselsatt kapital 3	9 542	9 111	8 928	8 458	8 288
Totalt arbetande kapital 4	10 022	9 706	9 402	9 065	8 988
Räntebärande skulder	6 290	5 994	5 898	5 544	5 599
Fastigheternas bokförda värde 5	9 445	9 220	9 041	8 490	8 208
Fastigheternas taxeringsvärde 6	17 091	17 033	16 803	15 662	13 524
<b>FASTIGHETSUPPGIFTER</b>					
Antal lägenheter	30 850	30 794	31 405	31 315	31 728
Antal lokaler	3 609	3 669	3 678	3 680	3 650
Antal garage och bilplatser	13 803	14 182	14 213	14 011	14 184
<b>Summa uthyrningsobjekt</b>	<b>48 262</b>	<b>48 645</b>	<b>49 296</b>	<b>49 006</b>	<b>49 562</b>
Area bostäder, 1000-tal kvm	1 948	1 943	1 965	1 954	1 975
Area lokaler, 1000-tal kvm	255	266	267	268	267
Area garage, 1000-tal kvm	131	139	144	139	141
<b>Summa area, 1000-tal kvm</b>	<b>2 334</b>	<b>2 348</b>	<b>2 376</b>	<b>2 361</b>	<b>2 383</b>

	2005	2004	2003	2002	2001
<b>NYCKELTAL %</b>					
<b>Lönsamhet</b>					
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader 7	7,3	7,6	7,3	8,3	9,3
Avkastning sysselsatt kapital 8	4,2	4,5	4,7	7,0	12,9
Avkastning synligt eget kapital 9	4,1	4,0	3,2	8,1	23,2
Avkastning totalt kapital 10	3,9	4,2	4,3	6,5	11,9
<b>Riskbedömning</b>					
Rörelsemarginal 11	23,7	23,9	23,7	29,9	33,6
Vinstmarginal 12	9,9	8,8	7,9	17,9	43,8
Vinstmarginal exkl räntebidrag 13	9,2	8,0	7,4	17,4	43,2
Omsättning hyresgäster 14	7,9	6,7	6,8	5,2	5,5
Uthyrningsgrad bostäder 15	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9
Uthyrningsgrad lokaler 16	95,2	95,6	95,4	94,7	94,2
Hysesförluster 17	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Räntetäckningsgrad 18	1,9	1,7	1,6	2,2	3,5
Räntebidragsexponering 19	0,7	0,7	0,5	0,6	0,6
<b>Kapital och finansiering</b>					
Synlig soliditet 20	31,7	32,0	31,2	31,8	30,0
Justerad soliditet 21	56,9	55,5	52,5	50,7	49,4
Skuldsättningsgrad 22	1,9	1,9	2,0	1,9	2,1
Skuldränta 23	3,3	4,0	4,5	4,9	5,2
Bruttoinvesteringar, mkr	944	680	737	607	357
Kassaflöde, mkr 24	417	322	259	330	133
Självfinansieringsgrad 25	0,4	0,5	0,5	0,5	0,4
<b>Förvaltning</b>					
Medelhyra bostäder, kr/kvm 26	847	826	801	783	754
Drift- och underhållskostnad kr/kvm 27	510	493	486	442	409
Markavgift och fastighetsskatt kr/kvm 28	41	37	41	35	34
Central adm. och försäljningskostnad kr/kvm 29	36	37	42	28	27
Driftnetto kr/kvm 30	314	319	294	316	340
<b>Personal</b>					
Medelantalet anställda	336	336	322	316	327
Löner och ersättningar personal, mkr	117,0	111,0	101,7	98,6	97,9

**DEFINITIONER**

- Redovisat eget kapital enligt koncernbalansräkning. I eget kapital ingår kapitaldelen av obeskattade reserver.
- Eget kapital plus övervärde i fastigheter (enligt extern värdering) minus uppskjuten skatt 28%.
- Balansomslutning minus icke räntebärande skulder (inkl uppskjuten skatt).
- Genomsnittlig balansomslutning.
- I fastigheternas bokförda värde ingår färdigställda byggnader, mark och markanläggningar.
- Taxeringsvärdet avser mark och byggnad.
- Resultat före avskrivning i procent av bokfört värde färdigställda fastigheter.
- Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.
- Resultat efter skatt inkl 72% av bokslutsdispositioner i procent av genomsnittligt eget kapital.
- Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.
- Resultat efter avskrivningar i procent av nettoomsättning.
- Resultat efter finansnetto i procent av nettoomsättning
- Resultat efter finansnetto exkl räntebidrag i procent av nettoomsättning.
- Omsättning hyresgäster exkl. intern omsättning.
- Uthyrd area bostäder i procent av bostadslägenhetarea.
- Uthyrd area lokaler i procent av lokalarea.
- Hysesförluster bostäder och lokaler i procent av totala hyresintäkter.
- Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.
- Räntebidrag i procent av nettoomsättning.
- Eget kapital i procent av balansomslutningen.
- Redovisat eget kapital och övervärde med avdrag för uppskjuten skatt 28% i procent av balansomslutning inkl övervärde.
- Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
- Räntekostnader i procent av genomsnittliga räntebärande skulder.
- Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar.
- Kassaflöde före investeringar dividerat med investeringar.
- Totalhyra inkl permanenta tillägg per 01-01 respektive år (moderbolaget).
- Drift- och underhållskostnader delat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler (moderbolaget).
- Markavgifter och fastighetsskatt delat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler (moderbolaget).
- Centrala administrations- och försäljningskostnader delat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler (moderbolaget).
- Driftnetto delat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler (moderbolaget).