Aktiebolaget Stockholmshem

Årsredovisning och hållbarhetsrapport **2017**

Stockholmshem

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Stockholmshem avger härmed redovisning för bolagets verksamhet 2017 – bolagets 80: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 2017–2019:

- Bidra till nyproduktion av nya bostäder genom att fördubbla nyproduktionstakten till år 2019, motsvarande 1 000 lägenheter per år.
- Aktivt arbeta för att stärka och utveckla ytterstaden i nära samråd med de boende.
- Erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning.
- Bistå SHIS 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 bostadsmarknaden har råd att efterfråga.
- För 2017 nå ett resultat efter finansnetto om 370 mnkr exklusive realisationsvinster.
- Utreda, planera och genomföra en omlokalisering av bolagets huvudkontor till Skärholmen.
- Årligen skapa minst 100 permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper.

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 398 (397) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 2 005 000 (1 994 000) kvadratmeter inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter uppgick till 27 073 (26 796).

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 1 949 (1 682) mnkr, varav 1 036 (911) avsåg nybyggnad, 910 (740) ombyggnad, 2 (5) inventarier och 1 (26) mnkr avsåg fastighetsförvärv.

Under året färdigställdes 670 (586) nya bostadslägenheter bland annat i Liljeholmen, Hjorthagen och Råcksta.

Ombyggnad av 30–40-talsbeståndet, de så kallade smalhusen, fortsatte. Upprustning av 50-talshus, vilket huvudsakligen omfattade stambyte, kök- och badrumsrenovering är i princip färdigställda. Totalt skedde ombyggnad och upprustning av 111 (44) lägenheter under 2017.

Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 18 638 (17 464) 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 47 161 (43 064) 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 Råcksta för 26 mnkr. Fastigheten har byggts om under 2016–2017 och är inflyttad under våren 2017. Färdigställd innehåller fastigheten 204 mindre bostadslägenheter. Hela fastigheten är uthyrd till Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS). Under 2017 gjordes kompletteringsförvärv av fastigheter för 1 mnkr.

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 2017 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 0,68 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 januari 2017.

Lokalbeståndet består av drygt 3 700 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 370 (377) mnkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 298 (200) mnkr.

Omsättningen uppgick till 2 339 (2 235) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och 2017 års hyreshöjning för bostäder.

Driftnettot uppgick till 1 098 (1 060) mnkr. Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 1 241 (1 175) mnkr. Direktavkastningen mätt som driftnetto före centrala administrations- och försäljningskostnader samt exklusive avskrivningar i procent av marknadsvärdet för färdigställda fastigheter, uppgick till 2,4 (2,6) procent. Resultatet belastas med skattekostnad avseende tidigare räkenskapsår om 4 (40) mnkr.

Finans

Finansnettot förbättrades under året och uppgick till -134 (-142) mnkr, detta som en följd av de sänkta räntenivåerna.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 11 438 (10 247) mnkr. Under året var den vägda medelräntan i låneportföljen 1,2 (1,4) procent.

Koncernens egna kapital uppgick vid årsskiftet till 9 421 (9 124) mnkr. Soliditeten uppgick till 43,0 (44,7) procent. Inberäknat övervärden i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 61,9 (62,3) 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. Stockholms stad och koncernen Stockholms Stadshus AB har sedan beslutet sökt besked hur stadens bolag ska förhålla sig till Skatteverkets tolkningar.

Bolaget har yrkat att koncerninterna räntekostnader är avdragsgilla i lämnade deklarationer som avser inkomståren 2014–2016. Skatteverket har i december 2016 fattat ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2014. Beslutet innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla.

Skatteverket har i december 2017 fattat ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2015. Även detta beslut innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla.

Bolaget har sedan tidigare reserverat kostnader för 2014–2016 för utökade skattekostnader till följd av Skatteverkets beslut. Även för bokslut 2017 har bolaget reserverat kostnader genom en bedömning av hur den princip som Skatteverket tidigare använt påverkar inkomståret 2017.

Vad avser Skatteverkets omprövningsbeslut för inkomståren 2014–2015 vill bolaget få en rättslig prövning av dessa och besluten har därför överklagats.

Hållbarhetsrapport

Stockholmshems värdekedja

Stockholmshem är en långsiktig bostadsförvaltare, som också bygger nytt. Generationer flyttar in och ut hos oss. Staden får nya årsringar. Och bostäderna behöver underhållas.

Stockholmshem har egen personal som arbetar med planering och projektledning av ny- och ombyggnadsprojekt. Själva byggnationen genomförs av entreprenörer. Inom vår fastighetsförvaltning tar vi också in leverantörer där så är lämpligt. Men oavsett om det är arbetet utförs av egen personal eller leverantörer så känner Stockholmshem ett stort ansvar för att verksamheten fungerar på ett hållbart sätt.

Viktiga frågor och styrning av dessa

Nedan anges viktiga frågor kopplat till Stockholmshems värdekedja, och vad bolaget gör för att hantera dessa.

NYPRODUKTION	UTHYRNING	FÖRVALTNING	UNDERHÅLL	VÄXANDE OCH FÖRTÄTAD STAD
Viktiga frågor Miljö Hälsa och säkerhet Bostadsförsörjning Anti-korruption Sociala och rättvisa villkor	*Viktiga frågor* Anti-korruption	*Viktiga frågor* Miljö Hälsa och säkerhet Anti-korruption	*Viktiga frågor* Miljö Hälsa och säkerhet Hyresgästinflytande Anti-korruption	*Viktiga frågor* Områdesutveckling Miljö Bostadsförsörjning Medborgarinflytande
Vårt arbetssätt Stockholmshusen Byggvarubedömningen SHIS Bostad Nybyggnads- och underhållsprojekt Vår miljöpolicy Hållbart byggande Projektet Rättvist byggande Projekteringsanvisningar Riktlinje för upphandling Riktlinje för mutor och representation LOU Attestinstruktioner Internkontrollplan	*Vårt arbetssätt* Stockholms Bostadsförmedling Riktlinjer för mutor och representation Attestinstruktioner Internkontrollplan Rutiner för andrahandsuthyrning	*Vårt arbetssätt* Process för säkra och funktionella fastigheter Vår miljöpolicy Vårt arbetsmiljöarbete Riktlinjer för mutor och representation Riktlinje för upphandling LOU Attestinstruktioner Internkontrollplan	*Vårt arbetssätt* Vår miljöpolicy Vårt arbetsmiljöarbete Process för samråd hyresgästinflytande Riktlinjer för mutor och representation Riktlinje för upphandling LOU Attestinstruktioner Internkontrollplan Projekteringsanvisningar Byggvarubedömningen Underhållsplan	*Vårt arbetssätt* Vår miljöpolicy Områdesutvecklingsprojekt Lokala utvecklingsplaner Trygghetsprogram Dialoger med medborgare Ekosystemtjänster

Vill du veta mer om hur Stockholmshem arbetar inom dessa områden är du välkommen att läsa mer om det i bolagets digitala års- och hållbarhetsredovisning, se stockholmshem.se.

Risk

Stockholmshem genomför årligen en risk- och sårbarhetsanalys. Modellen som används för detta är gemensam för Stockholms stads bolag och förvaltningar. Utifrån den tas åtgärdsplaner fram. Nedan presenteras några risker och hur bolaget arbetar med dessa.

Bränder

Omfattande bränder innebär risk för liv och hälsa och medför stora skador och kostnader. Därför arbetar Stockholmshem löpande med det systematiska brandskyddsarbetet. Det innebär bland annat att kontrollera att alla brandceller är täta och att utrymningsvägar och rökgasluckor fungerar. Därutöver informeras boende om brandsäkerhet.

Sociala risker

Stockholmshems har ett brett fastighetsbestånd och i vissa områden finns risk för social oro. För att minska sociala klyftor bidrar Stockholmshem med arbetsmarknadssatsningar, som partner i Stockholms stads satsning med lokala utvecklingsprogram samt som aktiv upphandlande myndighet för att minska risken för svart arbetskraft.

Hot, våld och annan brottslighet

I arbetet på Stockholmshem möter medarbetare ibland hotfulla personer. För att göra personalen rustad för detta har samtliga medarbetare under våren 2017 genomfört en utbildning i hur dessa situationer kan förebyggas och hanteras. För att göra Stockholmshems bostadsområden ännu mer säkra installerar bolaget trygghetspaket, vilket bland annat minskar risken för att obehöriga kommer in i fastigheterna. Genom löpande ronderingar säkerställs också att belysning finns på lämpliga platser och fungerar. För att säkerställa att brottslighet inte förekommer i anslutning till bolagets byggentreprenader har Stockholmshem under 2017 initierat projektet Rättvist byggande.

Olyckor

Arbetsmiljöolyckor och andra olyckor i anslutning till bolagets fastigheter är en realitet som bolaget arbetar aktivt för att förebygga. Det görs bland annat genom att vid upphandlingar ställa krav på arbetsmiljö, rondera hyresgästernas boendemiljö och ställa krav på att medarbetare går arbetsmiljöutbildningar och använder avsedd skyddsutrustning.

Väder och klimathot

Klimatförändringar ökar risken för ökade vattenflöden, vattennivåer och försämrad hållfasthet i mark samt temperaturförändringar. Stockholmshem arbetar därför med att bedöma var i beståndet det behöver vidtas åtgärder för att klimatanpassa bolagets fastigheter.

Kompetensförsörjning

Under senare år har konkurrensen och rörlighet av arbetskraft ökat inom fastighetsbranschen. Därför blir det viktigare för Stockholmshem att kunna attrahera och behålla arbetskraft. Ett gott ledarskap är en av förutsättningarna för att vara en attraktiv arbetsgivare. Därför arbetar bolaget med Stockholmshemschefen, ett program för att förbättra det aktiva och kommunikativa ledarskapet. Årligen görs en medarbetarenkät. Under 2017 hade enkäten ett ökat fokus på psykosocial arbetsmiljö och upplevelsen av Stockholmshem som bra arbetsgivare.

Ekonomiska risker

Politiska beslut rörande skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på bolagets ekonomiska resultat. Kostnader där stor inverkan kan ske är främst energibeskattning, fastighetsskatter och tomträttsavgälder. Då bolaget till stor del är lånefinansierat föreligger även en ränterisk kopplat till upplåningen. Byggkostnadsutvecklingen är en väsentlig risk i bolagets arbete med att ha en hög takt i nyproduktion samt en ambitiös underhållsvolym i befintligt bestånd.

Vårt miljöarbete

Stockholmshem arbetar för att göra boendemiljön sund och trygg och för att bolagets verksamhet ska ge så liten påverkan på miljön och klimatet som möjligt. Att hyresgästerna har möjlighet att leva hållbart är också viktigt.

Miljöarbetet på Stockholmshem planeras, styrs, genomförs och följs upp genom det miljöledningssystem som utvecklats i företaget och som är certifierat enligt den internationella standarden ISO 14001. Stockholmshem tillämpar systemet Byggvarubedömningen för att bedöma material och produkter som används i verksamheten. I vår nyproduktion bygger vi generellt med ambitionen att uppnå Silver i miljöklassningen Miljöbyggnad. Genom engagemang och samarbeten i organisationer som SABO, Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council, Byggvarubedömningen samt Sustainable Innovation stödjer bolaget utvecklingsprojekt för ett energi- och resurseffektivt samhälle.

Hållbar energianvändning

Uppvärmningen av fastigheterna är Stockholmshems största utsläppspost av koldioxid. Bolaget arbetar med en rad åtgärder för att optimera energianvändningen med bibehållen komfort för hyresgästerna. Under 2017 har energianvändningen minskat och den nedåtgående trenden är ihållande. Under året togs beslut om en snabbare process för att aktivera underhållsmedel som minskar energiförbrukningen. En energieffektiviseringsgrupp har bildats, som ska definiera åtgärder för att uppnå vidare energieffektiviseringar.

Under de närmaste åren ska bolagets alla byggnader energideklareras och ett knappt hundratal byggnader ska energikartläggas, under 2017 har bolaget upphandlat och påbörjat dessa deklarationer och energikartläggningar. Stockholmshem har i många år arbetat mot målet att få bort gas och olja ur värmeproduktionen och i april 2017 stängdes den sista oljeeldade värmepannan.

Bolagets totala energikonsumtion för el och värme är 326 966 MWh. Totala utsläpp uppgår till 26 128 ton CO_2e.

Sund inomhusmiljö

I det löpande förvaltningsarbetet hanteras inomhusmiljöfrågor för att säkerställa god ventilation, minska risker och hantera eventuell förekomst av innemiljöproblem. Färre än 0,5 procent av Stockholmshems bostäder har radonvärden över 200 Bq/m^3 luft. I dessa fall arbetar bolaget kontinuerligt

med justeringar av ventilationen för att sänka radonhalten, samt installerar frånluftsfläktar eller radonsugar vid behov.

Fuktcontrollers finns vid alla nybyggnadsprojekt och bullernivåer mäts för att fastställa att tillåtna gränsvärden inte överskrids i bostäderna. För att undvika material och produkter som kan vara skadliga för miljö och hälsa används Byggvarubedömningen, där bolaget är aktiv medlem. Det är ett verktyg för att miljöbedöma material och produkter, både vid nyproduktion, ombyggnad av gamla hus samt i förvaltningen av fastigheterna.

Hållbar mark- och vattenanvändning

Välskötta och tillgängliga miljöer är viktiga för trygghet och trivsel i ett bostadsområde och Stockholmshem arbetar kontinuerligt med att utveckla miljöerna runt våra hus, både i nya och gamla områden. Här är bolagets arbete med stadsdelsutveckling och stadsodling en bidragande faktor, t ex i Bagarmossen och Hässelby där tidigare outnyttjade ytor under 2017 utvecklats till nya levande mötesplatser.

Att ta tillvara naturens egna funktioner genom att arbeta med biologisk mångfald och ekosystemtjänster är en viktig del i vårt hållbarhetsarbete. För att inspirera och underlätta för boende att engagera sig i det arbetet har Stockholmshem upphandlat stadsodlingscoacher och biodlare. Ett antal stadsodlingsprojekt pågår i våra bostadsområden. Bikuporna engagerar också många, i Stockholmshems bestånd finns i dagsläget ett tiotal bikupor.

Med anledning av nya utmaningar och pågående klimatförändringar har bolaget påbörjat arbete med att bedöma var det behöver vidtas åtgärder för att klimatanpassa fastigheter.

Resurseffektiva kretslopp

Att Stockholmshems hyresgäster kan källsortera sitt avfall där de bor är viktigt både för resurseffektivitet och för att de ska känna att de har möjlighet att bidra till en bättre miljö. I de flesta områden finns miljörum med ett antal fraktioner för förpackningar, bland annat papper, plast, metall och glas. Oftast finns också finns även behållare för batterier, lysrör och el- och teknikskrot. Resultatet i den årliga kundundersökningen visar att antalet hyresgäster som anser att möjligheten att källsortera är ganska eller mycket bra har ökat med en procentenhet från 79,5 till 80,5.

Bolagets långsiktiga målsättning är att det ska vara möjligt för alla hyresgäster att sortera sitt matavfall. Idag har ca 7 500 (6 600) av Stockholmshems hushåll möjlighet att sortera ut sitt matavfall, genom avfallskvarnar i köket eller särskilda gröna eller bruna påsar beroende på system för hushållsavfall.

Stockholmshem verkar för en minskad materialåtgång i verksamheten och har som målsättning att tillvarata det avfall som uppkommer på ett resurseffektivt sätt.

Hållbar mobilitet

Utsläppen från Stockholmshems egna fordon står för en mycket liten del av de totala utsläppen. 97 procent av bolagets driftbilar är miljöklassade. Bolagets fordon är utrustade med alkolås och ISA, ett system för miljö- och hastighetsanpassad körning. Samtliga bilar har även friktionsdäck.

Under året har bolaget undersökt förutsättningarna att ge områdestekniker eldriven lastcykel istället för bil. Bolaget har beställt en cykel som testas under 2018. För att hjälpa alla Stockholmshems medarbetare att göra hållbara resval har bolaget två eldrivna poolbilar och fem elcyklar för resor i tjänsten.

Genom upphandling ställs krav för entreprenörer samt leverantörer av varor och tjänster relaterat till fordon och arbetsmaskiner samt vilket bränsle och i vilken mängd som används.

För att underlätta för hyresgästerna att transportera sig klimatsmart erbjuds alla som hyr bilplats möjligheten att få laddplats för elbil. Bolaget arbetar även för att införa bil- och cykelpooler där så är möjligt.

Relaterade styrdokument

- Miljöprogram 2016–2019
- Strategi för Fossilfritt Stockholm
- Program för upphandling och inköp
- Resepolicy
- Riktlinje för förnybar energi i stadens egna fastigheter
- Stadens budget
- Kemikalieplan 2014–2019
- Avfallsplan
- Dagvattenstrategi
- Miljöpolicy
- Stadens vision

Personal och sociala förhållanden

Stockholmshem utgår från stadens gemensamma personalpolicy för att beskriva förhållningssätt inom olika områden. Där framgår också vilka förväntningar och krav vi som arbetsgivare har på medarbetare och chefer och vad de kan förvänta sig av bolaget som arbetsgivare. Arbetsmiljöpolicy och riktlinjer inom arbetsmiljö, jämställdhet och mångfald, mutor och representation, rehabilitering och kränkande särbehandling följs upp och revideras årligen.

Jämställdhet och mångfald

Stockholmshem ska vara en jämställd arbetsplats där inflytande och resurser fördelas lika mellan könen. Bolaget genomför årligen en omfattande lönekartläggning ur jämställdhetsperspektiv. 2017 års kartläggning visade inte på några osakliga löneskillnader mellan könen. Antalet kvinnliga medarbetare ökade under året och är nu 46 (43) procent. Stockholmshem arbetar aktivt för en jämn könsstruktur för ledande befattningar, ledningsgruppen består av 50 (50) procent kvinnor och andelen kvinnliga chefer totalt uppgår till 39 (37) procent.

Könsfördelning tillsvidareanställda

Antal	2017	2016	2015	2014	2013
Kvinnor	153	130	129	115	104
Män	179	179	181	180	175
TOTALT	**332**	**319**	**310**	**295**	**279**

Stockholmshems övergripande målsättning är att jämställdhets- och mångfaldsarbetet ska ingå som en naturlig del i all vår verksamhet. Verksamheten ska präglas av uppfattningen att alla har och ska tillförsäkras lika rättigheter och möjligheter och därmed lika värde oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder.

Medarbetarna ska känna att deras insats i arbetet är betydelsefull och att de har ett ansvar för att medverka till goda arbetsförhållanden. Stockholmshem arbetar systematiskt mot alla former av diskriminering såväl externt som internt genom bland annat utbildning för chefer och medarbetare, årlig lönekartläggning ur jämställdhetsperspektiv, en kompetensbaserad löneprocess och företagsavtal med lika anställningsvillkor.

I oktober 2017 genomfördes en gemensam mångfaldsdag för alla Stockholmshems medarbetare. Dagen genomfördes som en inspirationsdag med föreläsningar om funktionsvariationer, jämställdhet, mångfald och kultur. Målet med mångfaldsdagen var att öka intresse och förståelse för olikheter och skapa ökat intresse och kunskap om fördelarna med mångfald, såväl internt inom arbetsgruppen som i kontakt med hyresgäster och i samhället i stort.

Arbetsmiljö

För att förhindra och förebygga ohälsa och olycksfall arbetar Stockholmshem aktivt och systematiskt med att undersöka arbetsförhållanden, bedöma risker och genomföra åtgärder så att en god och säker arbetsmiljö uppnås. Stockholmshem accepterar ingen form av mobbning eller trakasserier på arbetsplatsen. Vår arbetsmiljö ska präglas av öppenhet och alla individer ska behandlas jämlikt och med respekt.

Arbetskraftsförsörjning

Fastighetsbranschen har stora utmaningar inom kompetensförsörjning i och med stor konkurrens och rörlighet av arbetskraften. Desto viktigare blir det för Stockholmshem att kunna attrahera och behålla sin arbetskraft. För att attrahera framtida medarbetare och för att säkra framtida kompetensförsörjningsbehov, erbjuder Stockholmshem både feriejobb och praktikplatser i samarbete med yrkeshögskolor, universitet och gymnasium.

Under sommaren 2017 erbjöds 112 ungdomar feriejobb i samarbete med stadsdelsförvaltningarna. Ungdomarna arbetade främst inom områdesskötsel av utemiljön i våra bostadsområden för att bidra till hyresgästers trivsel. Jobben ger också ungdomarna en bra introduktion till arbetslivet. Totalt erbjöd Stockholmhem 19 praktikplatser inom olika delar av organisationen varav 10 genom arbetsmarknadsinsatser. Stockholmhem anställde under året två traineer genom SABOs traineeprogram, en ingenjör inom verksamhetsutveckling samt en energiingenjör.

Dialog med lokalsamhället

Stockholmshem vill att våra hyresgäster ska vara stolta över sina bostadsområden. Vi arbetar med en aktiv förvaltning som tar sin utgångspunkt i lokala potentialer för att utveckla de områden där bolaget har stort bestånd. Samarbete med lokala aktörer, som t ex stadsdelsförvaltningarna, är en förutsättning för att arbetet med områdesutveckling ska lyckas.

De senaste åren har Stockholmshem arbetat med områdesutvecklingsprojekt i Hökarängen och Bagarmossen, ”Hållbara Hökarängen” och ”Bagarmossen SmartUp”. Syftet har varit att i nära samarbete med boende och lokala aktörer stimulera till en positiv utveckling i dessa bostadsområden. Projekten har resulterat i att många arbetssätt sprider sig till fler områden i Stockholmshems bestånd.

Relaterade styrdokument	
Personalpolicy	Lokala utvecklingsprogram
Arbetsmiljöpolicy	Trygghets- och säkerhetsprogrammet
Jämställdhets- och mångfaldspolicy	Stadens budget
Stadens vision	
Sociala hållbarhetskommissionens rapporter	

Respekt för mänskliga rättigheter

Stockholmshems verksamhet berör på flera sätt respekten för mänskliga rättigheter, både som ett stort bostadsbolag och som en stor byggherre. Rätten till en trygg bostad är grundläggande och det är det bolaget ska tillhandahålla.

Stockholmshem bygger och förvaltar bostäder för alla. Bolaget har ett särskilt uppdrag från Stockholm stad att bygga bostäder åt nyanlända i Stockholm, en utsatt grupp på bostadsmarknaden. Under året har 297 lägenheter överlämnats åt SHIS Bostäder, inom ramen för vårt bosociala uppdrag. Under året har vi även förmedlat 164 försöks- och träningslägenheter.

Förmedlade försöks- och träningslägenheter	
År	Antal lägenheter
2017	164
2016	166
2015	145
2014	135

Nyproduktion, antal påbörjade bostäder	
År	Antal lägenheter
2017	449
2016	513
2015	636

Vår ambition är att ingen ska känna sig diskriminerad i kontakten med oss. Sedan två år tillbaka finns en fråga om upplevd diskriminering i den kundenkät som skickas ut till hyresgästerna. På frågan om man upplevt diskriminering i kontakten med Stockholmshem svarar 97 procent av hyresgästerna nej. År 2016 var siffran 96 procent. Målsättningen är att 100 procent av hyresgästerna ska svara nej på frågan om upplevd diskriminering.

Stockholmshem omfattas av Stockholms stads personalpolicy som beskriver vikten av att respektera alla människors lika värde, och att vår arbetsplats ska genomsyras av jämställdhet, jämlikhet och frihet från diskriminering.

Rättvist byggande

Den överhettade byggbranschen har bidragit till att vissa aktörer inte följer lagar, regler och uppsatta arbetsvillkor på byggarbetsplatser. Stockholmshem vill att bolagets byggande och tillhandahållande av bostäder aldrig ska äventyra mänskliga rättigheter. Under 2017 startade därför Stockholmshem ett projekt tillsammans med Ekobrottsmyndigheten, Arbetsmiljöverket, Skatteverket och polisen med syfte att motverka svart arbetskraft och ekonomisk brottslighet i byggbranschen. Projektet leds av Stockholmshems inköpsenhet men omfattar även systerbolagen Svenska Bostäder och Familjebostäder.

Visionen är att branschen ska veta att det inte är lönt att fuska på Stockholms bostadsbolags byggarbetsplatser, och att våra upphandlingar attraherar seriösa företag och undviks av oseriösa aktörer. Målsättningen är att Stockholms bostadsbolag ska vara ledande i branschen när det gäller att säkerställa sund konkurrens på lika villkor och byggarbetsplatser fria från oegentligheter. Våra entreprenörer och deras underentreprenörer ska vara seriösa och ta sitt samhällsansvar på allvar (bland annat betala skatt och sociala avgifter samt ge sina anställda goda arbetsvillkor och skälig lön, arbetstid och semester). Under 2018 kommer arbetsplatskontroller på våra stora byggarbetsplatser att göras för att säkerställa detta samhällsansvar hos våra utförare.

Relaterade styrdokument

- Strategi HBTQ-rättigheter – under utveckling 2017
- Strategi barns rättigheter och inflytande – under utveckling 2017
- Programmet för jämställdhet – under utveckling 2017
- Program för upphandling och inköp – bl.a. antidiskrimineringsklausul
- Stadens vision
- Stadens budget

Motverkande av korruption

Upphandling

Stockholmshem lyder under Lagen om offentlig upphandling (LOU). Det ställer krav på att bolagets upphandlingar har tydliga kravställningar kopplade till verksamhetsbehov, miljö och socialt ansvarstagande. Förfarandet som stadgas i LOU innebär att större upphandlingar måste utlysas enligt ett visst förfarande och anbuden värderas utifrån ett förfarande som minskar risken för korruption. Inom Stockholmshem är medarbetare skyldiga att också vid mindre inköp som överstiger 30 000 kronor ta in anbud från minst tre leverantörer.

Förutom LOU lyder vi under koncernregler från Stockholms Stadshus AB och Stockholms stad. Stockholmshem har därför antagit stadens Riktlinjer för mutor och representation. Stockholmshem ser också över möjligheten att under 2018 utveckla bolagets uppförandekod för leverantörer som bland annat syftar till att minska risken för mutor och korruption.

Förmedling av hyreskontakt

För att minska risken för mutor och korruption i samband med förmedling av hyreskontrakt har Stockholmshem tydliga processer för förmedlingen. Alla bostäder förmedlas av Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och bolaget har samma godkännanderegler som övriga allmännyttiga bolag i Stockholm. Vid tecknande av nya avtal deltar alltid två tjänstemän från Stockholmshem. Bolaget arbetar systematiskt med granskning av oriktiga hyresförhållanden. Vid bolagets återkommande ordinarie revision läggs också särskilt fokus vid bolagets uthyrningsverksamhet. Varje år genomförs ett antal stickprovskontroller av bolagets hantering av kontraktsskrivningar. Under de senaste åren har inga avvikelser noterats.

Relaterade styrdokument

- Riktlinjer för mutor och representation
- Attestinstruktioner
- Stadens vision
- Policy för uthyrning av bostadslägenheter
- Riktlinje för upphandling
- Internkontrollplan
- Stadens budget

Ekonomisk redovisning

Utsikter för 2018

Hyrorna för 2018 är inte färdigförhandlade med Hyresgästföreningen, förhandlingarna har avbrutits. Parterna har vänt sig till Hyresmarknadskommittén för medling. Arbetet med att utveckla en systematiserad hyressättning i Stockholm pågår alltjämnt tillsammans med Hyresgästföreningen i Stockholm. Arbetet är en viktig del i att få en strukturerad, långsiktig och transparant hyressättning för bostadslägenheter i Stockholm.

Bolaget har i uppdrag från ägaren att bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar. Bolaget arbetar aktivt med ansökningar om tillfälliga bygglov för ”modulbostäder” samt upphandling och färdigställande av desamma där tillståndsprocessen är klar. Modulerna är avsedda som boendelösning för nyanlända och asylsökande enligt den nya bosättningslagen (2016:38).

Ett viktigt utvecklingsarbete med ägardirektiven för 2017 som grund är att göra bolaget än mer hållbart, ur såväl socialt, ekologiskt som ur ett ekonomiskt perspektiv. Under 2018 kommer utvecklings- och förbättringsarbetet fortsätta inom bolagets verksamhetsområden.

Vid årsskiftet 2017/2018 var den pågående nyproduktionsvolymen av bostadslägenheter 1 070 (1 276) stycken. Huvuddelen av dessa beräknas färdigställda under 2018–2019. 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 syfta 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 350 mnkr för 2018, exklusive realisationsvinster och extraordinära poster.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel hos moderbolaget:

Balanserad vinst	7 558 304 773 kr
Årets resultat	283 742 639 kr
SUMMA	**7 842 047 412 KR**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så:

att till aktieägarna utdelas	951 300 kr
att i ny räkning överföres	7 841 096 112 kr
SUMMA	**7 842 047 412 KR**

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

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på bolagsstämman den 21 mars 2018 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 951 300 kronor (motsvarande 5,4 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 8 914 mnkr. I koncernen uppgår det egna kapitalet till 9 421 mnkr. Till detta kommer betydande övervärden i fastighetsbeståndet. Den långsiktiga intjäningsförmågan i koncernen ligger på mellan 330 och 380 mnkr per år. Styrelsen anser därför att det egna kapitalet i AB Stockholmshem och koncernen tillåter en utdelning av 951 300 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 951 300 kronor. Utdelningen ska betalas ut den 31 mars 2018.

Eget kapital, tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fria reserver
Moderbolag			
Ingående balans 2017-01-01	882 000	190 000	7 559 149
Aktieutdelning			-844
Årets resultat			283 742
Utgående balans 2017-12-31	**882 000**	**190 000**	**7 842 047**
Koncern			
Aktiekapital (17 640 000 st)	882 000		
Övrigt tillskjutet kapital	–		
Annat eget kapital inklusive årets resultat	8 539 019		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	9 421 019		
Minoritetsintresse	–		

Resultaträkningar

1 januari–31 december

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2017	2016	2017	2016
Hyresintäkter		2 268	2 170	2 237	2 141
Övriga rörelseintäkter		71	65	53	45
NETTOOMSÄTTNING	1	**2 339**	**2 235**	**2 290**	**2 186**
Fastighetskostnader					
Drift	3	-1 167	-1 105	-1 160	-1 100
Markavgifter	4	-20	-19	-19	-18
Fastighetsskatt		-54	-51	-53	-51
Summa fastighetskostnader		**-1 241**	**-1 175**	**-1 232**	**-1 169**
DRIFTNETTO		**1 098**	**1 060**	**1 058**	**1 017**
Av- och nedskrivningar	5	-482	-436	-458	-414
BRUTTORESULTAT		**616**	**624**	**600**	**603**
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-112	-105	-110	-102
RÖRELSERESULTAT	7	**504**	**519**	**490**	**501**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	0	1	3	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-134	-143	-134	-142
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**370**	**377**	**359**	**364**
Skatt på årets resultat	11	-72	-177		
ÅRETS RESULTAT		**298**	**200**		
Hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare		298	200		
Minoritetsintresse		–	–		
Bokslutsdispositioner	10			-8	242
RESULTAT FÖRE SKATT				**351**	**606**
Skatt på årets resultat	11			-67	-228
ÅRETS RESULTAT				**284**	**378**

Kommentarer till resultaträkningar

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 2017 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 0,68 procent, för 2016 var motsvarande hyreshöjning 0,68 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 januari 2017 och 1 januari 2016. Medelhyran för bolagets fastigheter uppgick den 1 januari 2018 till 1 246 (1 232) kronor per kvadratmeter.

Bostadshyresintäkterna uppgick till 2 011 (1 937) mnkr. Förändringen om 74 mnkr består huvudsakligen av tillkommande hyror för färdigställd nyproduktion, ombyggnation samt hyreshöjning.

Lokalhyrorna, som uppgick till totalt 203 (185) mnkr, har ökat med 18 mnkr huvudsakligen beroende på tillkommande lokaler i nyproduktion samt indexuppräkning.

Övriga rörelseintäkter består dels 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 minskat med 6 mnkr jämfört med 2016. Under året har vidarefakturering avseende kostnader för nytt fastighetssystem skett med 16 mnkr.

Miljoner kronor	2017	Andel %	2016
Hyror bostäder	2 011	86	1 937
Hyror lokaler	203	9	185
Övriga hyror	54	2	48
Hyresintäkter	**2 268**	**97**	**2 170**
Övriga rörelseintäkter	71	3	65
NETTOOMSÄTTNING	**2 339**	**100**	**2 235**

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 66 mnkr. Kostnaderna uppgick till totalt 1 241 (1 175) mnkr.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 1 167 (1 105) mnkr. Kostnaderna för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning ökade med 62 mnkr. Snöröjningskostnaderna under 2017 har minskat då det varit ett snöfattigt år. De totala kostnaderna för snöröjning uppgick till 13 mnkr vilket är 4 mnkr lägre än 2016. Kostnaderna för uppvärmning uppgick till 220 mnkr vilket motsvarade 19 procent av de totala driftkostnaderna. Kostnaderna för uppvärmning har sjunkit med 12 mnkr jämfört med 2016 vilket beror på att ett antal energiprojekt har färdigställts samt att Bolaget under året aktivt har jobbat med driftoptimering. Den genomsnittliga driftskostnaden, räknat per kvadratmeter förvaltad vägd bostads- och lokalarea under året, uppgick till 627 (601) kronor.

Miljoner kronor	2017	Andel %	2016
Fastighetsskötsel och reparationer	207	18	180
Städning	44	4	44
Övrig skötsel	276	24	247
Taxebundna kostnader	154	13	149
Uppvärmning	220	19	232
Teknisk och administrativ förvaltning	212	18	203
Övriga kostnader	53	4	50
SUMMA DRIFTKOSTNADER	**1 166**	**100**	**1 105**

Markavgifter

Kostnaden för tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 20 (19) mnkr.

Fastighetsskatt

Årets kostnad för fastighetsskatt uppgick till 54 (51) mnkr. Fastighetsskatten består av en fastighetsavgift med ett fast belopp om 1 315 kronor per bostad och år samt för lokaler 1 procent av taxeringsvärdet.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 1 098 (1 060) mnkr, vilket motsvarade 590 (577) kronor per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Direktavkastningen, mätt som driftnetto exklusive centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av bokfört värde, uppgick till 5,9 (6,1) procent.

Av- och nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgick under året till 482 (436) mnkr. Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade livslängder och uppgick till 482 (436) mnkr. Under året har återföring av nedskrivning gjorts med 0 (0) mnkr.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala administrations- och försäljningskostnader uppgick till 112 (105) mnkr, vilket motsvarar 60 (57) kr per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Av kostnaderna utgjorde 57 (52) 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 9 mnkr från 143 mnkr 2016 till 134 mnkr 2017. Snitträntan på koncernkontot var något lägre än under året innan och uppgick till 1,2 (1,4) procent. Den låga räntan gör att kostnaderna minskar trots att låneskulden ökat med 1 153 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. I december 2017 har Skatteverket fattat ett slutligt omprövningsbeslut för inkomstår 2015. Även detta beslut innebär en begränsning av avdragsrätten för räntekostnaderna. För inkomstår 2016 finns ännu inget beslut. Bolaget har sedan tidigare reserverat kostnader för 2014–2016 för utökade skattekostnader till följd av Skatteverkets beslut. För bokslut 2017 har bolaget reserverat kostnader genom en bedömning av hur den princip som Skatteverket tidigare använt påverkat inkomståret.

Resultat moderbolaget

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 359 (364) mnkr och balansomslutningen till 21 727 (20 260) mnkr.

Balansräkningar

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter byggnader	12, 15	15 669	14 506	15 329	14 159
Förvaltningsfastigheter mark	13, 15	2 350	2 350	2 326	2 326
Förvaltningsfastigheter markanläggningar	14	619	608	617	605
Inventarier	16	165	179	3	3
Pågående ny- och ombyggnader	17	2 983	2 677	2 983	2 676
Summa materiella anläggningstillgångar		**21 786**	**20 320**	**21 258**	**19 769**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav	18	0	0	78	78
Andra långfristiga fordringar	19	0	0	23	25
Summa finansiella anläggningstillgångar		**0**	**0**	**101**	**103**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**21 786**	**20 320**	**21 359**	**19 872**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager		**0**	**1**	**0**	**1**
Kortfristiga fordringar					
Hyres- och kundfordringar		7	23	5	26
Fordringar hos koncernföretag	20	58	0	324	309
Skattefordringar		0	0	0	0
Övriga fordringar		26	69	27	68
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	16	12	15	9
Summa kortfristiga fordringar		**107**	**104**	**371**	**412**
Kassa och bank	22	0	0	0	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**107**	**105**	**371**	**413**
SUMMA TILLGÅNGAR		**21 893**	**20 425**	**21 730**	**20 285**

BALANSRÄKNINGAR

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL					
Aktiekapital (17 640 000 aktier)		882	882		
Övrigt tillskjutet kapital		–	–		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		8 539	8 242		
Summa eget kapital		**9 421**	**9 124**		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		9 421	9 124		
Minoritetsintresse		–	–		
BUNDET EGET KAPITAL					
Aktiekapital				882	882
Reservfond				190	190
Summa bundet eget kapital				**1 072**	**1 072**
FRITT EGET KAPITAL					
Balanserad vinst				7 558	7 181
Årets resultat				284	378
Summa fritt eget kapital				**7 842**	**7 559**
SUMMA EGET KAPITAL	23			**8 914**	**8 631**
OBESKATTADE RESERVER	24			**503**	**471**
AVSÄTTNINGAR	25	**397**	**350**	**266**	**226**
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		288	327	287	325
Skulder till koncernföretag	26	11 475	10 232	11 452	10 246
Skatteskulder		17	87	17	87
Övriga skulder	27	27	30	27	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	268	275	264	269
Summa kortfristiga skulder		**12 075**	**10 951**	**12 047**	**10 957**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**21 893**	**20 425**	**21 730**	**20 285**

Kommentarer till balansräkningarna

Materiella anläggningstillgångar

Under året investerades 1 949 (1 682) mnkr i anläggningstillgångar. Inga fastigheter har sålts under året. Avskrivningar enligt plan gjordes med 482 (436) mnkr. Förändring av nedskrivningar har under året skett med 0 (0) mnkr. Netto ökade de materiella anläggningstillgångarna med 1 466 (1 246) mnkr.

Av årets investeringar avsåg 1 036 (911) mnkr nyproduktion, 910 (740) mnkr ombyggnadsåtgärder och 2 (5) mnkr inventarier. Därutöver förvärvades fastigheter för 1 (26) mnkr.

Investeringstakten har under året ökat jämfört med föregående år.

Finansiella anläggningstillgångar

I moderbolaget uppgick den uppskjutna skatteskulden till 243 (201) mnkr. I skatteskulden inkluderas nettot av samtliga identifierade temporära skillnader avseende skattemässiga respektive bokförda värden, vilka är hänförliga till fastigheterna.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 9 421 (9 124) mnkr vilket var en ökning med 297 (199) mnkr. Förändringen bestod av årets resultat om 298 (200) mnkr minskat med utdelning om 1 (1) mnkr. Soliditeten uppgick till 43,0 (44,7) 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 11 385 (10 232) mnkr, således en ökning med 1 153 mnkr. Ökningen beror på finansiering av investeringar.

Kassaflödesanalys

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2017	2016	2017	2016
LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		370	377	359	364
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	29	482	436	458	414
Betald skatt	30	-95	-76	-95	-76
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**757**	**737**	**722**	**702**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning -, minskning + av lager		1	0	1	0
Ökning -, minskning + av kortfristiga fordringar		-85	32	-23	34
Minskning -, ökning + av kortfristiga skulder		1 277	913	1 224	922
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**1 950**	**1 682**	**1 924**	**1 658**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Maskiner och inventarier		-1	-5	-1	-1
Pågående nyanläggningar		-1 947	-1 651	-1 945	-1 649
Markanläggningar		0	0	0	0
Mark		-1	0	-1	0
Byggnader		0	-26	0	-26
Kostnadsförda investeringar		0	0	0	0
Erhållen likvid vid fsg av anläggningstillgångar		0	0	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**-1 949**	**-1 682**	**-1 947**	**-1 676**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning -, minskning + av långfristiga fordringar		0	1	0	0
Minskning -, ökning + av långfristiga skulder		-	-	0	0
Lämnade utdelningar		-1	-1	-1	-1
Koncernbidrag		-	-	24	19
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**-1**	**0**	**23**	**18**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**0**	**0**	**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		0	0	0	0
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 757 (737) mnkr, vilket var en förändring på 20 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 1 153 (946) mnkr. Sammantaget minskade kassaflödet från den löpande verksamheten med 268 mnkr till 1 950 (1 682) mnkr.

Investeringar

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 949 (-1 682) mnkr. Investeringar i anläggningstillgångar uppgick till totalt 1 949 (1 682) mnkr varav 1 947 (1 651) mnkr avsåg pågående arbeten och 1 (26) mnkr avsåg nyförvärv av fastighet. Likviderna hänförliga till försäljning av anläggningstillgångar uppgick till 0 (0) mnkr.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 (0) mnkr.

Upplåningen sker från staden via koncernkonto och redovisas under den löpande verksamheten.

Tilläggsupplysningar

Koncernuppgifter

Aktiebolaget Stockholmshem, 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 Stockholmshem 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
Hyresgästanpassning	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 dels på 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 Stockholmshem 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.

Stockholmhems 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
Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottsbetalda 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.

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 Stockholmshems finansierings- och ränterisk enligt fastställd finanspolicy. Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänför 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 S:t Erik Livsförsäkring. Dessa redovisas som avgiftsbestämda pensionsplaner.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Hyresintäkter				
Bostäder	2 061	1 979	2 038	1 956
Lokaler	220	203	213	197
Garage- och bilplatser m m	61	55	60	55
Avgår outhyrt				
Bostäder	-50	-42	-50	-42
Lokaler	-17	-18	-17	-18
Garage- och bilplatser m m	-7	-7	-7	-7
Summa hyresintäkter	**2 268**	**2 170**	**2 237**	**2 141**
Övriga rörelseintäkter				
Serviceintäkter	12	15	12	15
Rörelsens sidointäkter	11	11	13	10
Övrigt	48	39	28	20
Summa övriga rörelseintäkter	**71**	**65**	**53**	**45**
Summa nettoomsättning	**2 339**	**2 235**	**2 290**	**2 186**

Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från koncernföretag 2,2 procent.
Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från Stockholms stad 4,0 procent.

Leasingavtal där bolaget är leasegivare

Löptid	Hyresvärde tkr	Andel av totala hyresvärdet %
Kommersiella		
2018	12 437	7
2019	65 271	35
2020	46 137	25
2021	36 473	20
2022	7 027	4
2023 eller längre	17 614	9
Summa	**184 959**	**100**
Bostäder	2 053 047	100
Summa	**2 053 047**	**100**
Garage- och bilplatser	35 582	100
Summa	**35 582**	**100**
Beräkning av intäkt under uppsägningstid för hyreskontrakt		
År 1	2 101 066	
År 2–5	154 908	
År 6–	17 614	

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.

Not 2 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga händelser finns att rapportera.

Not 3 Driftkostnad

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Fastighetsskötsel och reparationer	483	427	481	426
Städning	44	44	44	43
Taxebundna kostnader				
– Vatten	49	48	49	47
– Fastighetsel och gas	65	60	64	59
– Sophantering	40	41	39	41
Uppvärmning	220	232	219	231
Teknisk och administrativ förvaltning	212	203	212	203
Övriga driftkostnader	53	50	52	50
Summa driftkostnader	**1 166**	**1 105**	**1 160**	**1 100**

Av driftkostnaderna motsvarar inköp från koncernföretag 8,1 procent.
Av driftkostnaderna motsvarar inköp från Stockholms stad 3,9 procent.

Not 4 Markavgifter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Tomträttsavgäld inklusive arrendeavgifter	20	19	19	18

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 2017 års utgång hade Bolaget 40 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 m m.

Avtalade framtida tomträttsavgälder				
Avtalade tomträttsavgälder år 1	27	22	25	20
Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2 och 5	106	87	99	82
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	1 130	897	1 057	835
Summa	**1 263**	**1 006**	**1 181**	**937**

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Avskrivningar enligt plan				
Byggnader	418	378	410	369
Markanläggningar	47	44	47	44
Inventarier	16	14	1	1
Summa avskrivningar enligt plan	**481**	**436**	**458**	**414**
Nedskrivning/återläggning	–	–	–	–
Utrangering byggnad	–	–	–	–
Summa avskrivningar och nedskrivningar	**481**	**436**	**458**	**414**
Avskrivningar enligt plan per funktion				
Fastighetskostnader	481	436	458	414
Summa avskrivningar enligt plan	**481**	**436**	**458**	**414**

Not 6 Centrala administrations- och försäljningskostnader

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Personalkostnader	57	52	57	52
Övriga kostnader	55	53	53	50
Försäljningskostnader	0	0	0	0
Summa centrala administrations- och försäljningskostnader	**112**	**105**	**110**	**102**
Arvode och kostnadsersättning				
Tkr	**2017**	**2016**	**2017**	**2016**
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	810	400	810	340
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	253	0	253
Övriga uppdrag	43	64	43	64
PWC skatterådgivning	–	120	–	120
Summa arvode och kostnadsersättning	**853**	**837**	**853**	**777**

Not 7 Personal

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Medelantalet årsanställda				
Antal anställda	345	307	345	307
– varav män	191	177	191	177
– varav kvinnor	154	130	154	130

Könsfördelning i företagsledningen, procent	Andel kvinnor		Andel kvinnor	
Styrelsen	43	33	43	33
Övriga ledande befattningshavare	50	50	50	50
Sjukfrånvaro i procent av sammanlagd ordinarie arbetstid	**5,1**	**4,4**	**5,1**	**4,4**
– varav män	2,5	2,3	2,5	2,3
– varav kvinnor	2,6	2,1	2,6	2,1
– varav åldersgruppen 29 år eller yngre	1,0	0,3	0,1	0,3
– varav åldersgruppen 30–49 år	1,7	1,8	1,7	1,8
– varav åldersgruppen 50 år eller äldre	3,3	2,2	3,3	2,2
Del av sjukfrånvaro som avser långtidssjukskrivna	3,3	2,3	3,3	2,3

Tkr	2017	2016	2017	2016
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
Löner och andra ersättningar	181 131	167 297	181 131	167 297
Sociala kostnader	56 197	70 303	56 197	70 303
– varav pensionskostnader	16 885	16 986	16 885	16 986
– varav pensionskostnader VD och vVD	907	753	907	753
Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda				
Styrelse, VD och vVD	3 198	2 137	3 198	2 137
Övriga anställda	177 933	165 160	177 933	165 160

Styrelse
Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 471 (500) tkr.

Verkställande direktörer
Till Verkställande och vice Verkställande direktörer utbetalades lön om totalt 2 727 (1 637) tkr.

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

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

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	1	3	5
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	**0**	**1**	**3**	**5**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Räntor koncernkonto Stockholms stad	134	143	134	142
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**134**	**143**	**134**	**142**

Not 10 Bokslutsdispositioner

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Lämnade/mottagna koncernbidrag	–	–	24	19
Avsättning till periodiseringsfond	–	–	-32	-208
Upplösning periodiseringsfond	–	–	–	431
Summa bokslutsdispositioner	**0**	**0**	**-8**	**242**

Ingen avsättning gjord till periodiseringsfond för taxeringsår 2012.

Not 11 Skatt på årets resultat

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt				
Periodens skattekostnad	21	136	21	136
Skatt tidigare taxeringar	4	40	4	40
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	4	-50	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	43	51	42	52
Summa redovisad skattekostnad	**72**	**177**	**67**	**228**

Avstämning av effektiv skatt

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Resultat före skatt	370	377	351	606
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	81	83	77	133
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	68	73	67	74
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-81	-19	-81	-19
Aktuell skatt tidigare perioder	4	40	4	40
Redovisad effektiv skatt	**72**	**177**	**67**	**228**

Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Byggnader och mark				
Nedskrivna UER-poster	23	25	23	25
Temporära skillnader fastigheter	-275	-235	-266	-226
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN AVSEENDE BYGGNADER OCH MARK	**-252**	**-210**	**-243**	**-201**
Överavskrivningar	-34	-37	–	–
Periodiseringsfonder	-111	-103		
NETTO UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN +/SKATTESKULD -	**-397**	**-350**	**-243**	**-201**

Not 12 Förvaltningsfastigheter byggnader

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	18 480	17 234	18 017	16 771
Nyanskaffningar/inköp under året	–	25	–	25
Omklassificering till markanläggning	–	–	–	–
Omklassificering till pågående ny- och ombyggnad	-	0	–	0
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	1 581	1 221	1 580	1 221
Försäljningar och utrangeringar under året	–	0	–	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20 061	18 480	19 597	18 017
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 081	-3 706	-3 965	-3 599
Årets avskrivningar enligt plan	-415	-375	-406	-366
Omklassificering till markanläggning	–	–	–	–
Omklassificering till pågående ny- och ombyggnad	0	0	0	0
Försäljningar och utrangeringar under året	0	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 496	-4 081	-4 371	-3 965
Ingående ackumulerade uppskrivningar	218	218	218	218
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-85	-83	-85	-83
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-3	-2	-3	-2
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	130	133	130	133
Ingående nedskrivningar	-32	-32	-32	-32
Ingående ackumulerade avskrivningar nedskrivet belopp	6	6	6	6
Försäljningar och utrangeringar under året	0	0	0	0
Försäljningar och utrangeringar under året	0	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-26	-26	-26	-26
Utgående bokfört värde byggnader	**15 669**	**14 506**	**15 330**	**14 159**

I ovanstående ingår projektfastigheter där nyproduktion pågår eller kommer att påbörjas inom en treårsperiod.
Anskaffningsvärde 148 (225) mnkr.

Not 13 Förvaltningsfastigheter mark

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 350	2 350	2 326	2 326
Nyanskaffningar/inköp under året	0	0	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 350	2 350	2 326	2 326
Utgående bokfört värde mark	**2 350**	**2 350**	**2 326**	**2 326**

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

Not 14 Förvaltningsfastigheter markanläggningar

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	963	906	957	900
Nyanskaffningar/inköp under året	–	–	–	–
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	59	57	59	57
Försäljningar och utrangeringar under året	-1	–	-1	–
Omklassificering från byggnad	–	–	–	–
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 021	963	1 015	957
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-355	-311	-352	-308
Årets avskrivningar enligt plan	-47	-44	-47	-44
Försäljningar och utrangeringar under året	1	–	1	–
Omklassificering från byggnad	–	–	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-401	-355	-398	-352
Utgående bokfört värde markanläggningar	**620**	**608**	**617**	**605**

Not 15 Taxerings- och marknadsvärden

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Taxeringsvärden				
Byggnader, bostäder	16 067	15 618	15 848	15 399
Byggnader, lokaler	1 340	1 276	1 305	1 241
Mark, bostäder	12 107	12 010	11 934	11 837
Mark, lokaler	583	582	574	574
Summa taxeringsvärden	**30 097**	**29 486**	**29 661**	**29 051**
Av taxeringsvärde mark utgör				
Ägd mark	10 979	10 971	10 972	10 965
Tomträttsmark	1 711	1 621	1 535	1 446
Bokförda värden fastigheter ej åsatta taxeringsvärden	188	97	188	97
Marknadsvärden	**47 163**	**43 064**	**46 545**	**42 463**

Not 16 Inventarier

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	292	285	29	30
Nyanskaffningar/inköp under året	2	5	1	1
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	–	4	–	–
Försäljningar och utrangeringar under året	0	-2	0	-2
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	294	292	30	29
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-113	-101	-26	-27
Årets avskrivning enligt plan	-16	-14	-1	-1
Försäljningar och utrangeringar under året	0	2	0	2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-129	-113	-27	-26
Utgående planenligt restvärde inventarier	**165**	**179**	**3**	**3**

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.

Not 17 Pågående ny- och ombyggnad

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	2 677	2 308	2 676	2 305
Nyanskaffningar/inköp under året	1 947	1 651	1 946	1 649
Överfört till färdigställda fastigheter	-1 581	-1 221	-1 580	-1 221
Överfört till färdigställda markanläggningar	-59	-57	-59	-57
Överfört till färdigställda inventarier	–	-4	–	–
Omklassificering från byggnader	–	0	–	0
Försäljningar och utrangeringar under året	–	0	–	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 984	2 677	2 983	2 676
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad	**2 984**	**2 677**	**2 983**	**2 676**

Not 18 Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav

Tkr	Antal andelar	Andel %	Bokfört 2017	Bokfört 2016
MODERBOLAG				
Aktier i dotterbolag				
Västertorp Energi AB, 556052-2160, Stockholm	1 000	100	100	100
Bostads AB Hammarbygård, 556664-4745, Stockholm	100	100	42 958	42 958
AB Stockholmshem Fastighetsnät, 556715-5394, Stockholm	100	100	13 800	13 800
Anser AB, 556705-9307, Stockholm	1 000	100	21 401	21 401
Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Husbyggnadsvaror HBV Förening upa, 702000-9226, Stockholm	4	0,4	40	40
SABO Byggnadsförsäkringsaktiebolag, 556439-7361, Stockholm	130	2	130	130
Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav			**78 429**	**78 429**
KONCERN				
Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Husbyggnadsvaror HBV Förening upa, 702000-9226, Stockholm	4	0,4	40	40
SABO Byggnadsförsäkringsaktiebolag, 556439-7361, Stockholm	130	2	130	130
Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav			**170**	**170**

Not 19 Andra långfristiga fordringar

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Reversfordringar	–	–	–	–
Uppskjuten skattefordran (se not 11)	–	–	23	25
Summa andra långfristiga fordringar	**0**	**0**	**23**	**25**

Not 20 Fordringar hos koncernföretag

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Fordran dotterbolag	–	–	311	309
Övriga koncernföretag	58	0	13	0
Summa fordringar koncernföretag	**58**	**0**	**324**	**309**

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Övriga förutbetalda kostnader	14	–	11	-
Övriga upplupna intäkter	2	12	4	9
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**16**	**12**	**15**	**9**

Not 22 Kassa och bank

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Kassa och bank	–	–	–	–
Summa likvida medel	**0**	**0**	**0**	**0**

Not 23 Eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fria reserver
MODERBOLAG			
Ingående balans 2017-01-01	882 000	190 000	7 559 149
Aktieutdelning			-844
Årets resultat			283 742
Utgående balans 2017-12-31	**882 000**	**190 000**	**7 842 047**
Antalet aktier var 2017-12-31 17 640 000 st.			
KONCERN			
Aktiekapital (17 640 000 st)	882 000		
Övrigt tillskjutet kaptial	–		
Annat eget kapital inklusive årets resultat	8 539 019		
Eget kaptial hänförligt till moderföretagets aktieägare	**9 421 019**		
Minoritetsintresse	–		

Vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel hos moderbolaget:	
Balanserad vinst	7 558 304 773
Årets resultat	283 742 639
Summa	**7 842 047 412**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen

disponeras så:	
att till aktieägarna utdelas	951 300
att i ny räkning överföres	7 841 096 112
Summa	**7 842 047 412**

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

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på bolagsstämman den 21 mars 2018 besluta om vinstutdelning till ett sammalagt belopp om 951 300 kronor (motsvarande 5,4 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 8 914 mnkr. I koncernen uppgår det egna kapitalet till 9 421 mnkr. Till detta kommer betydande övervärden i fastighetsbeståndet. Den långsiktiga intjäningsförmågan i koncernen ligger på mellan 330 och 380 mnkr per år. Styrelsen anser därför att det egna kapitalet i AB Stockholmshem och koncernen tillåter en utdelning av 951 3000 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 951 300 kronor. Utdelningen skall betalas ut den 31 mars 2018.

Not 24 Obeskattade reserver

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Periodiseringsfond tax 15	0	0	194	194
Periodiseringsfond tax 16	0	0	70	70
Periodiseringsfond tax 17	0	0	207	207
Periodiseringsfond tax 18	0	0	32	–
Summa obeskattade reserver	**0**	**0**	**503**	**471**

Not 25 Avsättningar

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Avsättningar för uppskjuten skatt (se not 11)	397	350	266	226
Summa avsättningar	**397**	**350**	**266**	**226**

Stockholms stad tecknar borgen för pensionsskulden.

Not 26 Skulder till koncernföretag

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Skuld koncernkonto	11 425	10 232	11 406	10 246
Övriga koncernföretag	50	0	46	0
Summa skulder till koncernföretag	**11 475**	**10 232**	**11 452**	**10 246**

Not 27 Övriga skulder

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Skulder förvaltningsuppdrag	12	15	12	15
Övriga skulder	15	15	15	15
Summa övriga skulder	**27**	**30**	**27**	**30**

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Upplupna räntekostnader	-	-	-	-
Upplupna semesterlöner	14	14	14	14
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	5	4	5	4
Upplupen avkastnings- och löneskatt	4	4	4	4
Förutbetalda intäkter	8	-	7	-
Förutbetalda hyresintäkter	180	199	178	194
Övriga upplupna kostnader	57	54	56	53
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**268**	**275**	**264**	**269**

Not 29 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Avskrivningar och upp- och nedskrivningar anläggningstillgångar	482	436	458	414
Nettoresultat försäljning materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	**482**	**436**	**458**	**414**

Not 30 Driftkostnad

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt	-21	-136	-21	-136
Förändring skattefordran	-70	100	-70	100
Skatt tidigare taxering	-4	-40	-4	-40
Summa betald skatt	**-95**	**-76**	**-95**	**-76**

Not 31 Ställda säkerheter

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

Not 32 Eventualförpliktelser

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Ansvarsbelopp Fastigo	3	3	3	3
Ansvarsbelopp ej erlagda lagfartsavgifter	5	5	5	5
Summa eventualförpliktelser	**8**	**8**	**8**	**8**

En följdeffekt av bolagets löpande verksamhet är att bolaget blir part i rättsliga processer. Dessutom förekommer tvister vilka inte leder till rättsliga processer. Stockholmshems 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 kontraktsenliga åtaganden.

Årsredovisningens undertecknande

Stockholm den 15 mars 2018

Kadir Kasirga
Ordförande

Björn Ljung
Vice ordförande

Ewa Carlsson-Hallberg

Sara Pettigrew

Georgios Tsiroyannis

Yvonne Fernell-Ingelström

Stefan Svanström

Börje Eriksson
Personalrepr. Kommunal

Kristin Selander
Personalrepr. Vision

Eva Nygren
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2018

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i AB Stockholmshem. Organisationsnummer 556035-9555.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Stockholmshem för räkenskapsåret 2017, med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 4–8.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Stockholmshems finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Mina uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 4–8.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 AB Stockholmshem 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 4–8. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 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.

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, 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. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Stockholmshem för räkenskapsåret 2017 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 AB Stockholmshem 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 4–8 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Min granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att min granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 16 mars 2018

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i AB Stockholmshem. Organisationsnummer 556035-9555.

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Stockholmshems verksamhet under 2017.

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 som har överlämnats till bolagets styrelse.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed 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 2 februari 2018

Amanj Mala-Ali
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor

Femårsöversikt koncernen Stockholmshem

Miljoner kronor	Def	2017	2016	2015	2014	2013
RESULTATRÄKNING						
Hyresintäkter		2 268	2 170	2 060	1 971	1 915
Övriga rörelseintäkter		71	65	31	62	63
NETTOOMSÄTTNING		**2 339**	**2 235**	**2 091**	**2 033**	**1 978**
Drift		-1 167	-1 105	-1 010	-1 005	-925
Underhåll		0	0	0	0	-112
Markavgifter		-20	-19	-17	-17	-15
Fastighetsskatt		-54	-51	-50	-47	-45
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER		**-1 241**	**-1 175**	**-1 077**	**-1 069**	**-1 097**
DRIFTNETTO		**1 098**	**1 060**	**1 014**	**964**	**881**
Avskrivningar		-482	-436	-382	-381	-365
BRUTTORESULTAT		**616**	**624**	**632**	**583**	**516**
Centrala adm- och försäljningskostnader		-112	-105	-98	-99	-98
Jämförelestörande poster		0	0	0	0	57
RÖRELSERESULTAT		**504**	**519**	**534**	**484**	**475**
Finansnetto		-134	-142	-171	-199	-174
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**370**	**377**	**363**	**285**	**301**
BALANSRÄKNING						
Anläggningstillgångar		21 786	20 320	19 075	17 350	16 313
Omsättningstillgångar		107	105	80	73	53
SUMMA TILLGÅNGAR		**21 893**	**20 425**	**19 155**	**17 423**	**16 366**
Eget kapital		9 421	9 124	8 925	8 635	8 537
Avsättningar/Långfristiga skulder		397	350	349	325	390
Kortfristiga skulder		12 072	10 951	9 881	8 463	7 439
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**21 890**	**20 425**	**19 155**	**17 423**	**16 366**
Synligt eget kapital	1	9 421	9 124	8 925	8 635	8 537
Substansvärde	2	29 344	27 004	24 221	23 143	21 882
Sysselsatt kapital	3	21 277	19 681	18 530	16 804	15 762
Totalt arbetande kapital	4	21 158	19 790	18 289	16 895	15 779
Räntebärande skulder		11 438	10 247	9 303	7 932	6 873
Fastigheternas bokförda värde	5	18 638	17 464	16 582	15 200	14 337
Fastigheternas taxeringsvärde	6	30 097	29 486	25 151	24 405	23 879
FASTIGHETSUPPGIFTER						
Antal lägenheter		27 073	26 796	26 051	25 623	25 396
Antal lokaler		3 718	3 630	3 544	3 449	3 187
Antal garage och bilplatser		11 039	10 968	10 879	10 737	10 197
SUMMA UTHYRNINGSOBJEKT		**41 830**	**41 394**	**40 474**	**39 809**	**38 780**
Area bostäder, 1000-tal kvm		1 663	1 654	1 621	1 590	1 575
Area lokaler, 1000-tal kvm		203	201	199	198	191
Area garage, 1000-tal kvm		139	139	136	132	126
SUMMA AREA, 1000-TAL KVM		**2 005**	**1 994**	**1 956**	**1 920**	**1 892**

FEMÅRSÖVERSIKT

	Def	2017	2016	2015	2014	2013
NYCKELTAL %						
Lönsamhet						
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader	7	5,9	6,1	6,1	6,3	6,1
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader i förhållande till MV	8	2,5	2,6	2,6	2,7	2,7
Avkastning sysselsatt kapital	9	2,5	2,7	3,0	3,0	3,1
Avkastning synligt eget kapital	10	3,2	2,2	3,3	2,6	2,7
Avkastning totalt kapital	11	2,4	2,6	2,9	2,9	3,0
Riskbedömning						
Rörelsemarginal	12	26,3	27,9	30,2	28,7	26,1
Vinstmarginal	13	15,8	16,9	17,4	14,0	15,2
Omsättning hyresgäster	14	9,3	8,9	9,5	7,6	8,7
Uthyrningsgrad bostäder	15	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9
Uthyrningsgrad lokaler	16	88,0	88,0	88,5	89,8	91,3
Hyresförluster	17	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Räntetäckningsgrad	18	3,8	3,6	3,1	2,4	2,7
Kapital och finansiering						
Synlig soliditet	19	43,0	44,7	46,6	49,6	52,2
Justerad soliditet	20	61,9	62,3	62,5	64,2	65,4
Skuldsättningsgrad	21	1,2	1,1	1,0	0,9	0,8
Skuldränta	22	1,2	1,4	2,0	2,6	2,8
Bruttoinvesteringar, mnkr		1 949	1 682	2 109	1 425	1 572
Kassaflöde, mnkr	23	757	737	649	559	548
Självfinansieringsgrad	24	0,4	0,4	0,3	0,4	0,3
Förvaltning						
Medelhyra bostäder, kr/kvm	25	1 246	1 232	1 203	1 161	1 123
Driftkostnad kr/kvm	26	627	601	572	564	680
Markavgift och fastighetsskatt kr/kvm	27	40	38	37	36	34
Central adm. och försäljningskostnad kr/kvm	28	60	57	54	56	56
Driftnetto kr/kvm	29	590	577	563	545	410
Personal						
Medelantalet årsanställda		345	307	306	295	284
Löner och ersättningar personal, mnkr		181,1	167,3	159,1	150,1	145,1

DEFINITIONER

1 Redovisat eget kapital enligt koncern-balansräkning. I eget kapital ingår kapitaldelen av obeskattade reserver.

2 Eget kapital plus övervärde i fastigheter (enligt extern värdering) minus uppskjuten skatt 22 %.

3 Balansomslutning minus icke räntebärande skulder (inkl uppskjuten skatt).

4 Genomsnittlig balansomslutning.

5 I fastigheternas bokförda värde ingår färdigställda byggnader, mark och markanläggningar.

6 Taxeringsvärdet avser mark och byggnad.

7 Resultat före avskrivning i procent av bokfört värde färdigställda fastigheter.

8 Resultat före avskrivning i procent av marknadsvärde färdigställda fastigheter.

9 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.

10 Resultat efter skatt inkl 78 % av bokslutsdispositioner i procent av genomsnittligt eget kapital.

11 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

12 Resultat efter avskrivningar i procent av nettoomsättning.

13 Resultat efter finansnetto i procent av nettoomsättning.

14 Omsättning hyresgäster inkl gemensamma byteskön i Sthlms stad.

15 Uthyrd area bostäder i procent av bostadslägenhetarea.

16 Uthyrd area lokaler i procent av lokalarea.

17 Hyresförluster bostäder och lokaler i procent av totala hyresintäkter.

18 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

19 Eget kapital i procent av balansomslutningen.

20 Redovisat eget kapital och övervärde med avdrag för uppskjuten skatt 22 % i procent av balansomslutning inkl övervärde.

21 Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

22 Räntekostnader i procent av genomsnittliga räntebärande skulder.

23 Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar.

24 Kassaflöde före investeringar dividerat med investeringar.

25 Totalhyra inkl permanenta tillägg per 01–01 respektive år.

26 Driftkostnader delat med vägd bostads- och lokalyta.

27 Markavgifter och fastighetsskatt delat med vägd bostads- och lokalyta.

28 Centrala administrations- och försäljnings-kostnader delat med vägd bostads- och lokalyta.

29 Driftnetto delat med vägd bostads- och lokalyta.

Stockholmshem

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

En del av Stockholms stad