



Aktiebolaget Stockholmshem

Årsredovisning och hållbarhetsrapport **2018**

Stockholmshem



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Stockholmskem avger härmed redovisning för bolagets verksamhet 2018 – bolagets 81:a verksamhetsår.

Ägarförhållanden

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

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 hyresgästelationer främjas. Stockholmskem är moderbolag i en koncern i vilken ingår helägda dotterbolag. Bolaget bedriver fastighetsförvaltning samt investerar i fiber-nät i AB Stockholmskem 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 2018–2020:

- » 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.
- » Erbjud 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, vilket bland annat innebär byggande av modulbostäder.
- » Bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga.
- » För 2018 nå ett resultat efter finansnetto om 350 mnkr exklusive realisationsvinster.
- » 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 400 (398) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 2 027 000 (2 005 000) kvadratmeter inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter uppgick till 27 480 (27 073).

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 2 195 (1 949) mnkr, varav 1 188 (1 036) avsåg nybyggnad, 937 (910) ombyggnad, 19 (2) inventarier och 51 (1) mnkr avsåg fastighetsförvärv.

Under året färdigställdes 170 (670) nya bostadslägenheter bland annat i Liljeholmen och Solberga. Under året byggstartade bolaget 273 (449) stycken reguljära bostadslägenheter samt även 220 lägenheter i modulbostäder som kommer att disponeras av SHIS.

Upprustning av 1950-talshus, vilket huvudsakligen omfattade stambyte, kök- och badrumsrenovering är i princip färdigställda. Under året har en större ombyggnad av ett 1960-talsområde i Årsta pågått. Området omfattar 302 lägenheter och ombyggnaden beräknas färdigställd under våren 2019. Totalt skedde ombyggnad och upprustning av 143 (111) lägenheter under 2018.

Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 18 850 (18 638) 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 51 414 (47 161) mnkr.

Förvärv

Bolaget förvärvade under 2018 en fastighet i Gröndal från systerbolaget Micasa för 32 mnkr. Under 2018 gjordes kompletteringsförvärv av fastigheter för 19 mnkr bland annat i Årsta där nyproduktion planeras.

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 2018 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 1,3 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 januari 2018.

Lokalbeståndet består av drygt 3 900 kontors-, lager-, hantverks- och butikslokaler på totalt drygt 205 000 kvadratmeter och är främst ett viktigt komplement för närservice, handel och omsorg i bostadsområdena.

Resultat koncernen

Resultatet efter finansnetto uppgick till 361 (370) mnkr.

Årets resultat efter skatt uppgick till 291 (298) mnkr.

Omsättningen uppgick till 2 459 (2 339) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och 2018 års hyreshöjning för bostäder.

Driftnettot uppgick till 1 124 (1 098) mnkr. Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 1 335 (1 241) mnkr. Direktavkastningen mätt som driftnetto före centrala administrations- och försäljningskostnader samt exklusive avskrivningar i procent av marknadsvärdet för färdigställda fastigheter, uppgick till 2,1 (2,4) procent. Resultatet belastas med skattekostnad avseende tidigare räkenkapsår om 0 (4) mnkr.

Finans

Finansnettot förbättrades under året och uppgick till -126 (-134) mnkr, detta som en följd av de sänkta räntenivåerna.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 12 798 (11 438) mnkr. Under året var den vägda medelräntan i låneportföljen 0,9 (1,2) procent.

Koncernens egna kapital uppgick vid årsskiftet till 9 708 (9 417) mnkr. Soliditeten uppgick till 41,2 (43,0) procent. Inberäknat övervärdet i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 61,2 (61,9) procent. För översikt av utvecklingen se bolagets "Femårsöversikt".

Begränsningar avdrag för koncerninterna räntor

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor i huvudsyfte att förhindra kapitalflykt till utlandet med skatteplanering. Skatteverket har tillämpat det nya regelverket från och med år 2014 och för inkomståren 2014–2015 fattat ett slutligt omprövningsbeslut som innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla. 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 2014–2017. Skatteverket har i december 2018 fattat ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2016. Även detta beslut innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla.

Bolaget har sedan tidigare reserverat kostnader för 2014–2017 för utökade skattekostnader till följd av Skatteverkets beslut. Även för bokslutet 2018 har bolaget reserverat kostnader genom en bedömning av hur den princip som Skatteverket använt påverkar inkomståret 2018.

Vad avser Skatteverkets omprövningsbeslut för inkomståren 2014–2015 vill bolaget få en rättslig prövning av dessa och besluten har därför överklagats. Då Förvaltningsrättens dom under sommaren 2018 var i linje med Skatteverkets beslut har bolaget överklagat besluten och Förvaltningsrättens dom till Kammarrätten.

Hållbarhetsrapport

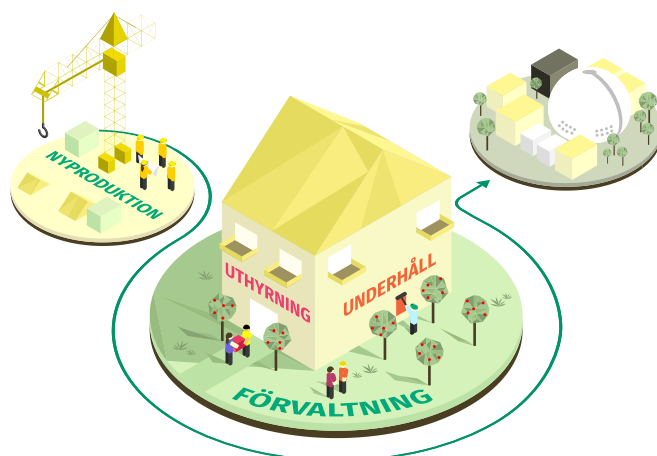
Stockholmsshems värdekedja

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

Stockholmshem har egen personal som arbetar med förvaltning, uthyrning, planering och projektledning av ny- och ombyggnadsprojekt.

Byggnationer genomförs däremot av entreprenörer, liksom skötsel av utemiljö, städning och en del underhållsarbeten. Inom vår fastighetsförvaltning tar vi också in leverantörer där så är lämpligt.

Men oavsett om det är Stockholmsshems 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 Stockholmsshems värdekedja, och vad bolaget gör för att hantera dessa.

NYPRODUKTION	UTHYRNING	FÖRVALTNING	UNDERHÅLL	VÄXANDE OCH FÖRTÄTAD STAD
Viktiga frågor Klimatneutrala 2030 Trygghet och säkerhet Anti-korruption Professionell beställare Bostadsförsörjning Sociala och rättvisa villkor	Viktiga frågor Anti-korruption	Viktiga frågor Klimatneutrala 2030 Trygghet och säkerhet Områdesutveckling Anti-korruption Professionell beställare	Viktiga frågor Klimatneutrala 2030 Trygghet och säkerhet Anti-korruption Professionell beställare	Viktiga frågor Klimatneutrala 2030 Områdesutveckling Trygghet och säkerhet
Vårt arbetssätt Stockholmshusen Byggarubedömningen 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 Områdesutvecklingsprojekt 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 Byggarubedömningen 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. Stockholmshem arbetar därför löpande och systematiskt med allt vårt brandskyddsarbete.

Det innebär bland annat att kontrollera att alla brandceller är täta, att utrymningsvägar är fria från hindrande föremål och att rökgasluckor fungerar. Boende informeras löpande och därutöver samarbetar bolaget med brandförsvaret vid informationssatsningar särskilt riktade till skolor och domar.

Sociala risker

Stockholmshem 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. Bolaget har därför utbildat personalen för att bereda dem för situationer som kan uppkomma. För att göra Stockholmshems bostadsområden ännu säkrare installerar bolaget trygghetsspaket, vilket bland annat minskar risken för att obehöriga kommer in i fastigheterna. Bolaget har en egen väktarbil som genomför tillsyn alla kvällar och nätter, året om, utöver den tillsyn och service som ingår löpande med att kontrollera dörrar och lås samt att belysning finns på lämpliga platser och fungerar. Under 2018 har bolaget utvecklat och infört konceptet Rättvist byggande, där vi genom särskilda kontroller följer upp att ingångna avtal följs, att arbetande på bolagets byggen jobbar med rätt villkor samt att anlitade entreprenörer följer gällande lagar och regelverk.

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 försämrade hållfasthet i mark samt temperaturförändringar. Stockholmshem arbetar därför med att bedöma var i beståndet det behöver vidtas åtgärder för att klimatanpassa bolagets fastigheter. Läs mer om vårt arbete under "Hållbar mark- och vattenanvändning".

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 Stockholmshemskan, ett program för att förbättra det aktiva och kommunikativa ledarskapet. Årligen görs en medarbetarenkät.

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 energibesparing, fastighetsskatter och tomträttsavgifter. Då bolaget till stor del är lånefinansierat föreligger även en ränterisk kopplat till upplåningen. Byggekostnadsutvecklingen 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. Stockholmshem har som målsättning att bli klimatneutrala 2030. Det innebär att vi till dess ska ha minimerat utsläpp av koldioxid och andra växthusgaser. Vår främsta direkta klimatpåverkan är relaterad till uppvärmning av bostäder, användning av el och transporter.

Miljöarbetet på Stockholmshem planeras, styrs, genomförs och följs upp genom det miljöledningssystem som utvecklats i bolaget och som är certifierat enligt den internationella standarden ISO 14001. Stockholmshem tillämpar systemet Byggarubedömningen 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, Byggarubedömningen 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 energiförbrukningen. Den följer de senaste åren en nedåtgående trend men för att bibehålla den trenden krävs ett kontinuerligt energieffektiviseringsarbete. En bidragande faktor till den nedåtgående trenden är att bolaget lagt mer fokus på driftoptimering genom till exempel injustering och bättre styrning av system och anläggningar. Det har lett till att vi har åtgärdat många av de fastigheter som tidigare har genererat återkommande driftproblem. I varje bostadsområde finns det energitekniker som fokuserar på energioptimering genom kontinuerliga åtgärder. I tillägg finns det en energieffektiviseringsgrupp i bolaget som tar fram långsiktiga planer för respektive område genom att definiera lönsamma åtgärder för minskad energiförbrukning. Vid varje större ombyggnation har vi dessutom som mål att minska energianvändningen med minst 30 procent. När vi bygger nytt har vi ambitiösa krav på energiprestanda och 2019 kommer vårt första plusenergihus att stå klart i Norra Djurgårds-

staden. Ett plusenergihus bidrar med mer förnyelsebar energi än det konsumerar under ett år.

Bolagets totala energikonsumtion under 2018 var 319 557 MWh. Totala utsläpp uppgår till 20 849 ton CO₂e.

Sund inomhusmiljö

I det löpande förvaltningsarbetet hanteras inomhusmiljöfrågor för att säkerställa god ventilation, minska risker och hantera eventuell förekomst av inomhusmiljöproblem. Färre än 0,5 procent av Stockholms hushåll har radonvärden över 200 Bq/m³ luft. I dessa fall arbetar bolaget kontinuerligt med justeringar av ventilationen för att sänka radonhalten, samt installerar frånluftsfläktar eller radonsugar vid behov.

Fuktkontroller genomförs 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 Byggsvarubedömningen, 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 Stockholms hem 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. Ett antal större stadsodlingsprojekt pågår i våra bostadsområden, främst i Hässelby, Skärholmen och Rinkeby. Att ta tillvara naturens egna funktioner genom att arbeta med biologisk mångfald och ekosystemtjänster är en viktig del i vårt hållbarhetsarbete. Pågående klimatförändringar ger Stockholms stad och oss som fastighetsägare nya utmaningar. Stockholm kommer att bli blötare och varmare. Stockholms hem har därför påbörjat arbete med att bedöma var det kan behöva vidtas åtgärder för att klimatanpassa fastigheter för att de inte ska drabbas negativt vid stora regn eller höga temperaturer på sommaren.

Vid stora markprojekt görs en bedömning av de ekosystemtjänster som finns på fastigheten. Inom bedömningen görs även en analys av utemiljöns kvalitet och hur det lokala omhändertagandet av vatten ska ske på fastigheten. Med klimatförändringar kommer också vikten av att behålla grönstruktur för att minska temperaturen i staden. Träden är därför viktiga för Stockholms hem. De utgör en central del av ekosystemtjänsterna då de ger oss viktig skugga, lå och dagvattenfördröjning.

Resurseffektiva kretslopp

Att Stockholms hushålls 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 tekniskskrot. Resultatet i den årliga kundundersökningen visar att antalet hyresgäster som anser att möjligheten att källsortera är ganska eller mycket bra har ökat med mer än tre procentenheter från 80,5 till 84 mellan

2017 och 2018. Vi fortsätter med andra ord den positiva utvecklingen sen 2017.

Bolagets långsiktiga målsättning är att det ska vara möjligt för alla hyresgäster att sortera sitt matavfall. Idag har omkring 8 500 (av totalt ca 27 000) av Stockholms hushåll möjlighet att sortera ut sitt matavfall, genom avfallskvarnar i köket eller särskilda gröna eller bruna påsar beroende på system för hushållsavfall. Vi fortsätter att stadigt öka denna möjlighet i vårt bostadsbestånd.

Stockholms hem verkar för en minskad materialåtgång i verksamheten och har som målsättning att tillvarata det avfall som uppkommer på ett resurseffektivt sätt. Under kommande år kommer bolaget ställa skarpare krav rörande hantering av byggavfall hos entreprenörer. Arbetet med utformningen av dessa krav har påbörjats under 2018.

Hållbar mobilitet

Att transportera oss på ett mer hållbart sätt utan att använda fossila drivmedel är en viktig del i Stockholms hushålls målsättning att vara klimatneutrala 2030.

95 procent av Stockholms hushålls egna fordon går på andra bränslen än bensin eller diesel. Främst har vi gasbilar i vår fordonsflotta. Bolagets fordon är även utrustade med alkohol och ISA, ett system för miljö- och hastighetsanpassad körning. Vi fortsätter även vårt test av att områdestekniker använder en eldriven lastcykel istället för bil. För att hjälpa alla Stockholms hushålls 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 som används.

Vi kan även indirekt ha en påverkan på att sänka klimatrelaterade utsläpp från transporter genom att underlätta för våra hyresgäster att transportera sig klimatsmart. Därför erbjuder vi alla som hyr bilplats hos oss möjligheten att få laddplats för elbil.

En elbilspool lanserades i början av 2018 i Valla torg i Årsta, som en del av EU-projektet GrowSmarter. I samma område lanseras även ett leveransrum för hyresgästernas varuleveranser, dit varorna levereras med cykel. I Sättra har vi även under 2018 via Sunfleet kunnat börja erbjuda våra hyresgäster tillgång till en bilpool.

Relaterade styrdokument

Miljöprogram 2016–2019	Stadens budget
Strategi för Fossilfritt Stockholm	Kemikalieplan 2014–2019
Program för upphandling och inköp	Avfallsplan för Stockholm
Resepolicy	Stockholms dagvattenstrategi
Riktlinjer Projektera och bygg för god avfallshantering	Miljöpolicy
	Stadens vision

Personal och sociala förhållanden

Stockholms hem 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

Stockholms hem ska vara en jämställd arbetsplats där inflytande och resurser fördelas lika mellan könen. Bolaget genomför årligen en omfattande lönekartläggning ur jämställdhetsperspektiv. 2018 års kartläggning visade inte på några osakliga löneskillnader mellan könen.

Könsfördelning tillsvidareanställda					
Antal	2018	2017	2016	2015	2014
Kvinnor	146	153	130	129	115
Män	202	179	179	181	180
TOTALT	348	332	309	310	295

Stockholms hems 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. Stockholms hem 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.

Arbetsmiljö

För att förhindra och förebygga ohälsa och olycksfall arbetar Stockholms hem aktivt och systematiskt med att undersöka arbetsförhållanden, bedöma risker och genomföra åtgärder så att en god och säker arbetsmiljö uppnås. Stockholms hem 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 Stockholms hem att kunna attrahera och behålla sin arbetskraft. För att attrahera framtida medarbetare och för att säkra framtida kompetensförsörjningsbehov, erbjuder Stockholms hem både feriejobb och praktikplatser i samarbete med yrkeshögskolor, universitet och gymnasium.

Under sommaren 2018 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 Stockholms hem 26 praktikplatser inom olika delar av organisationen, varav 15 genom arbetsmarknadsinsatser. 20 personer har också visstidsanställt inom ramen för Stockholmsjobb.

Stockholms hem har under året deltagit på arbetsmarknadsdagar på yrkeshögskolor samt på LAVA, samhällsbyggarnas arbetsmarknadsdag på KTH. Bolaget har även representanter i ledningsgrupper för YH-utbildningar inom fastighetsförvaltning för att kunna påverka utbildningen och säkerställa en god kvalitet.

Dialog med lokalsamhället

Stockholms hem 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 till exempel stadsdelsförvaltningarna, är en förutsättning för att arbetet med områdesutveckling ska lyckas.

De senaste åren har Stockholms hem arbetat med områdesutvecklingsprojekt i Hökarängen och Bagarmossen. Under året har analyser gjorts inför kommande områdesutvecklingsprojekt.

Relaterade styrdokument

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

Respekt för mänskliga rättigheter

Stockholmsshems 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 243 lägenheter i modulbostäder överlämnats till SHIS Bostäder, inom ramen för vårt bosociala uppdrag. Under året har vi även förmedlat 186 försöks- och träningslägenheter.

Förmedlade försöks- och träningslägenheter	
År	Antal lägenheter
2018	186
2017	164
2016	166
2015	145
2014	135

Nyproduktion, antal påbörjade bostäder	
År	Antal lägenheter
2018	273 (exkl. modulbostäder)
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, samma siffra som 2017. 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

Inom byggbranschen finns det problem med att aktörer inte följer lagar och regler samt 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 Stockholmsshems 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 har arbetsplatskontroller genomförts på våra stora byggarbetsplatser för att säkerställa att våra utförare tar sitt samhällsansvar.

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 anbudens 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 har också under 2018 påbörjat ett arbete med att utveckla en 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	Riktlinje för upphandling
Attestinstruktioner	Internkontrollplan
Stadens vision	Stadens budget
Policy för uthyrning av bostadslägenheter	

Ekonomisk redovisning

Utsikter för 2019

Hyrorna för 2019 är färdigförhandlade med Hyresgästföreningen och höjningen för 2019 uppgår till 2,3 procent eller 1,8 procent beroende på befintlig hyresnivå från och med 1 januari. Arbetet med att utveckla en systematiserad hyressättning i Stockholm pågår tillsammans med Hyresgästföreningen i Stockholm. Arbetet är en viktig del i att få en strukturerad, långsiktig och transparent hyressättning för bostadslägenheter i Stockholm. I december tecknades en principöverenskommelse med Hyresgästföreningen. Målet är att den nya hyressättningsmetodiken kommer att införas under 2020.

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 bostättningslagen (2016:38).

Ett viktigt utvecklingsarbete med ägardirektiven för 2018 som grund är att göra bolaget än mer hållbart, ur såväl socialt, ekologiskt som ur ett ekonomiskt perspektiv. Under 2019 kommer utvecklings- och förbättringsarbetet fortsätta inom bolagets verksamhetsområden, dock med den skillnaden att Stockholms stad bytt politisk majoritet efter valet i september.

Den nya majoritetens ägardirektiv struktureras enligt nedan:

- Stockholm ska vara;
 - en modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla
 - en hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt
 - en ekonomisk hållbar och innovativ storstad för framtiden.

Vid årsskiftet 2018/2019 var den pågående nyproduktionsvolymen av bostadslägenheter 1 094 (1 070) stycken. Huvuddelen av dessa beräknas färdigställda under 2019–2020. Stadens mål för nyproduktion har minskat i direktiven för åren 2019–2021. Målet är att från och med 2019 byggstarta cirka 600 lägenheter per år.

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

Ägarens resultatkrav efter finansnetto uppgår till 347 mnkr för 2019, exklusive realisationsvinster och extraordinära poster.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel hos moderbolaget:

Balanserad vinst	7 850 529 492 kr
Årets resultat	303 820 575 kr
SUMMA	8 154 350 067 KR

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så:

att till aktieägarna utdelas	932 400 kr
att i ny räkning överföres	8 153 417 667 kr
SUMMA	8 154 350 067 KR

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

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på bolagsstämman den 20 mars 2019 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 932 400 kronor (motsvarande 5,3 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 9 226 mnkr. I koncernen uppgår det egna kapitalet till 9 708 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 932 400 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 932 400 kronor. Utdelningen ska betalas ut den 31 mars 2019.

Eget kapital, tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fria reserver
Moderbolag			
Ingående balans 2018-01-01	882 000	190 000	7 851 479
Aktieutdelning			-951
Årets resultat			303 821
Utgående balans 2018-12-31	882 000	190 000	8 154 349
Koncern			
Aktiekapital (17 640 000 st)	882 000		
Övrigt tillskjutet kapital	–		
Annat eget kapital inklusive årets resultat	8 825 843		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	9 707 843		
Minoritetsintresse	–		

Resultaträkningar

1 januari–31 december

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2018	2017	2018	2017
Hysesintäkter		2 379	2 268	2 349	2 237
Övriga rörelseintäkter		80	71	55	53
NETTOOMSÄTTNING	1	2 459	2 339	2 404	2 290
<i>Fastighetskostnader</i>					
Drift	3	-1 258	-1 167	-1 252	-1 160
Markavgifter	4	-21	-20	-19	-19
Fastighetsskatt		-56	-54	-55	-53
Summa fastighetskostnader		-1 335	-1 241	-1 326	-1 232
DRIFTNETTO		1 124	1 098	1 078	1 058
Av- och nedskrivningar	5	-524	-482	-500	-458
BRUTTORESULTAT		600	616	578	600
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-113	-112	-110	-110
RÖRELSERESULTAT	7	487	504	468	490
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	0	0	3	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-126	-134	-126	-134
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		361	370	345	359
Skatt på årets resultat	11	-70	-72		
ÅRETS RESULTAT		291	298		
<i>Hänförligt till</i>					
Moderbolagets aktieägare		291	298		
Minoritetsintresse		–	–		
Bokslutsdispositioner	10			26	-8
RESULTAT FÖRE SKATT				371	351
Skatt på årets resultat	11			-67	-67
ÅRETS RESULTAT				304	284

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 2018 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 1,3 procent, för 2017 var motsvarande hyreshöjning 0,68 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 januari 2018. Medelhyran för bolagets fastigheter uppgick den 1 januari 2019 till 1 305 (1 246) kronor per kvadratmeter.

Bostadshyresintäkterna uppgick till 2 107 (2 011) mnkr. Förändringen om 96 mnkr består huvudsakligen av tillkommande hyror för färdigställd nyproduktion, ombyggnation samt hyreshöjning.

Lokalhyrorna, som uppgick till totalt 212 (203) mnkr, har ökat med 9 mnkr huvudsakligen beroende på tillkommande lokaler i nyproduktion samt indexuppräkning.

Övriga rörelseintäkter består dels av ersättningar från hyresgäster och vidarefakturerings av värme i tidigare ägda men sålda fastigheter. Vidare faktureras sålda tjänster avseende Störningsjouren och bredbandsleveranser. Intäkterna från bredbandsleveranser har ökat jämfört med föregående år. Under året har en revidering av ersättningen från Telia gjorts vilket ökat intäkterna med drygt 5 mnkr. Under året har ersättning från hyresgäster för skadegörelse varit oförändrad jämfört med 2017. Vidarefakturerings avseende kostnader för nytt fastighetssystem har skett med 4 mnkr samt vidarefakturerings till SHIS med 5 mnkr. Resterande vidarefakturerings är hänförlig till vår investeringsverksamhet.

Miljoner kronor	2018	Andel %	2017
Hyror bostäder	2 107	86	2 011
Hyror lokaler	212	9	203
Övriga hyror	60	2	54
Hyresintäkter	2 379	97	2 268
Övriga rörelseintäkter	80	3	71
NETTOOMSÄTTNING	2 459	100	2 339

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 94 mnkr. Kostnaderna uppgick till totalt 1 335 (1 241) mnkr.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 1 258 (1 167) mnkr. Kostnaderna för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning minskade med 24 mnkr. Snöröjningskostnaderna under 2018 har ökat då det varit ett snörikt år. De totala kostnaderna för snöröjning uppgick till 17 mnkr vilket är 4 mnkr högre än 2017. Kostnaderna för uppvärmning uppgick till 232 mnkr vilket motsvarade 18 procent av de totala driftkostnaderna. Kostnaderna för uppvärmning har ökat med 12 mnkr jämfört med 2017 vilket beror på färdigställd nyproduktion. Den genomsnittliga driftkostnaden, räknat per kvadratmeter förvaltningsvärd bostads- och lokalarea under året, uppgick till 670 (627) kronor.

Miljoner kronor	2018	Andel %	2017
Fastighetsskötsel och reparationer	183	15	207
Städning	41	3	44
Övrig skötsel	287	23	276
Taxebundna kostnader	163	13	154
Uppvärmning	232	18	220
Teknisk och administrativ förvaltning	237	19	212
Övriga kostnader	113	9	53
SUMMA DRIFTKOSTNADER	1 258	100	1 166

Markavgifter

Kostnaden för tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 21 (20) mnkr.

Fastighetsskatt

Årets kostnad för fastighetsskatt uppgick till 56 (54) mnkr. Fastighetsskatten består av en fastighetsavgift med ett fast belopp om 1 337 kronor per bostad och år samt för lokaler 1 procent av taxeringsvärdet.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 1 124 (1 098) mnkr, vilket motsvarade 599 (590) kronor per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Direktavkastningen, mätt som driftnetto exklusive centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av bokfört värde, uppgick till 6,0 (5,9) procent.

Av- och nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgick under året till 524 (482) mnkr. Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade livslängder och uppgick till 524 (482) mnkr. Under året har återföring av nedskrivning gjorts med 0 (0) mnkr.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala administrations- och försäljningskostnader uppgick till 113 (112) mnkr, vilket motsvarar 60 (60) kr per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Av kostnaderna utgjorde 63 (57) 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 12 mnkr från 134 mnkr 2017 till 126 mnkr 2018. Snitträntan på koncernkontot var något lägre än under året innan och uppgick till 0,9 (1,2) procent. Den låga räntan gör att kostnaderna minskar trots att låneskulden ökat med 1 400 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.

Bolaget har yrkat att koncerninterna räntekostnader är avdragsgilla i lämnade deklarationer som avser inkomståren 2014–2017. Skatteverket har i december 2018 fattat ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2016. Även detta beslut innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla.

Bolaget har sedan tidigare reserverat kostnader för 2014–2017 för utökade skattekostnader till följd av Skatteverkets beslut. Även för bokslutet 2018 har bolaget reserverat kostnader genom en bedömning av hur den princip som Skatteverket använt påverkar inkomståret 2018.

Resultat moderbolaget

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 345 (359) mnkr och balansomslutningen till 23 422 (21 730) mnkr.

Balansräkningar

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter byggnader	12, 15	15 906	15 669	15 576	15 329
Förvaltningsfastigheter mark	13, 15	2 365	2 350	2 341	2 326
Förvaltningsfastigheter markanläggningar	14	578	619	576	617
Inventarier	16	167	165	10	3
Pågående ny- och ombyggnader	17	4 440	2 983	4 438	2 983
Summa materiella anläggningstillgångar		23 456	21 786	22 941	21 258
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav	18	0	0	78	78
Andra långfristiga fordringar	19	0	0	20	23
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0	98	101
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 456	21 786	23 039	21 359
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager		0	0	0	0
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		5	7	0	5
Fordringar hos koncernbolag	20	43	58	349	324
Skattefordringar		0	0	0	0
Övriga fordringar		24	26	23	27
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	16	16	11	15
Summa kortfristiga fordringar		88	107	383	371
Kassa och bank	22	0	0	0	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		88	107	383	371
SUMMA TILLGÅNGAR		23 544	21 893	23 422	21 730

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL					
Aktiekapital (17 640 000 aktier)		882	882		
Övrigt tillskjutet kapital		–	–		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		8 826	8 535		
Summa eget kapital		9 708	9 417		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		9 708	9 417		
Minoritetsintresse		–	–		
BUNDET EGET KAPITAL					
Aktiekapital				882	882
Reservfond				190	190
Summa bundet eget kapital				1 072	1 072
FRITT EGET KAPITAL					
Balanserad vinst				7 850	7 567
Årets resultat				304	284
Summa fritt eget kapital				8 154	7 851
SUMMA EGET KAPITAL	23			9 226	8 923
OBESKATTADE RESERVER	24			488	486
AVSÄTTNINGAR	25	432	400	299	273
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		247	288	245	287
Skulder till koncernbolag	26	12 832	11 475	12 842	11 452
Skatteskulder	27	29	18	29	18
Övriga skulder	28	25	27	25	27
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	271	268	268	264
Summa kortfristiga skulder		13 404	12 076	13 409	12 048
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 544	21 893	23 422	21 730

Kommentarer till balansräkningarna

Materiella anläggningstillgångar

Under året investerades 2 193 (1 949) mnkr i anläggningstillgångar. Inga fastigheter har sålts under året. Avskrivningar enligt plan gjordes med 524 (482) mnkr. Förändring av nedskrivningar har under året skett med 0 (0) mnkr. Netto ökade de materiella anläggningstillgångarna med 1 670 (1 466) mnkr.

Av årets investeringar avsåg 1 188 (1 036) mnkr nyproduktion, 937 (910) mnkr ombyggnadsåtgärder och 19 (2) mnkr inventarier. Därutöver förvärvades fastigheter för 49 (1) mnkr.

Investeringsakten har under året ökat jämfört med föregående år.

Finansiella anläggningstillgångar

I moderbolaget uppgick den uppskjutna skatteskulden till 279 (250) 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 9 708 (9 417) mnkr vilket var en ökning med 290 (294) mnkr. Förändringen bestod av årets resultat om 291 (298) mnkr minskat med utdelning om 1 (1) mnkr. Soliditeten uppgick till 41,2 (43,0) 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 12 785 (11 385) mnkr, således en ökning med 1 400 mnkr. Ökningen beror på finansiering av investeringar.

Kassaflödesanalys

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2018	2017	2018	2017
LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		361	370	345	359
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	30	524	482	500	458
Betald skatt	31	-27	-95	-26	-95
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		858	757	819	722
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning -, minskning + av lager		0	1	0	1
Ökning -, minskning + av kortfristiga fordringar		19	-85	-12	-23
Minskning -, ökning + av kortfristiga skulder		1 319	1 277	1 352	1 224
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		2 196	1 950	2 159	1 924
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Maskiner och inventarier		-19	-1	-10	-1
Pågående nyanläggningar		-2 125	-1 947	-2 125	-1 945
Markanläggningar		0	0	0	0
Mark		-15	-1	-15	-1
Byggnader		-36	0	-36	0
Kostnadsförda investeringar		0	0	0	0
Erhållen likvid vid fsg av anläggningstillgångar		0	0	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-2 195	-1 949	-2 186	-1 947
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning -, minskning + av långfristiga fordringar		0	0	0	0
Minskning -, ökning + av långfristiga skulder		-	-	0	0
Lämnade utdelningar		-1	-1	-1	-1
Koncernbidrag		-	-	28	24
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-1	-1	27	23
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 858 (757) mnkr, vilket var en förändring på 101 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 1 400 (1 153) mnkr. Sammantaget ökade kassaflödet från den löpande verksamheten med 246 mnkr till 2 196 (1 950) mnkr.

Investeringar

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -2 195 (-1 949) mnkr. Investeringar i anläggningstillgångar uppgick till totalt 2 195 (1 949) mnkr varav 2 125 (1 947) mnkr avsåg pågående arbeten och 51 (1) 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 Stockholms hem, 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 Stockholms hem är moderbolag 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 BFAR 2012:1 (K3).

Materiella anläggningstillgångar

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

Anskaffningsvärdet 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
Hyresgästpassning	Hyreskontraktets löptid
Inventarier, bredband	5–20 år
Övrigt	25 år

Fastigheter

Samtliga fastigheter redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar under rubriken förvaltningsfastigheter, då innehavet till helt övervägande del betraktas som långsiktigt och syftet är att generera hyresinkomster eller värdestegring.

Färdigställda ny-, till- och ombyggnader samt förbättringar av värdehöjande karaktär aktiveras. Interna byggherrekostnader såsom byggnadsavdelningens personalkostnader aktiveras på aktuella investeringsprojekt. Ränteutgifter under byggtiden kostnadsförs.

Verkligt värde fastigheter

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

Nedskrivningar

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

Koncernredovisning

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

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

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

På byggnadernas övervärde görs avskrivning linjärt baserat på nyttjandeperioden.

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

Intäkter

Hysesintäkter 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

Stockholms hem 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 Stockholms hems finansierings- och ränterisk enligt fastställd finanspolicy. Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs.

Inkomstskatter

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

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.

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.

Skatteskulder som realiserar:

Period	Skattesats procent
2019–2020	21,4
2021–senare	20,6

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 på obeskattade reserver.

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

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
<i>Hysesintäkter</i>				
Bostäder	2 158	2 061	2 135	2 038
Lokaler	235	220	229	213
Garage- och bilplatser m m	67	61	66	60
<i>Avgår outhyrt</i>				
Bostäder	-51	-50	-51	-50
Lokaler	-23	-17	-23	-17
Garage- och bilplatser m m	-7	-7	-7	-7
Summa hysesintäkter	2 379	2 268	2 349	2 237
<i>Övriga rörelseintäkter</i>				
Serviceintäkter	10	12	10	12
Rörelsens sidointäkter	10	11	10	13
Övrigt	60	48	35	28
Summa övriga rörelseintäkter	80	71	55	53
Summa nettoomsättning	2 459	2 339	2 404	2 290

Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från koncernbolag 2,2 procent.

Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från Stockholms stad 4,7 procent.

Leasingavtal där moderbolaget är leasegivare

Löptid	Hyresvärde tkr	Andel av totala hyresvärdet %
<i>Kommersiella</i>		
2018	15 249	7
2019	69 154	34
2020	43 957	21
2021	58 339	29
2022	1 710	1
2023 eller längre	14 242	7
Summa	202 651	100
Bostäder	2 176 674	100
Summa	2 176 674	100
Garage- och bilplatser	40 425	100
Summa	40 425	100
Beräkning av intäkt under uppsägningstid för hyreskontrakt		
År 1	2 232 348	
År 2–5	173 160	
År 6–	14 242	

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	
	2018	2017	2018	2017
Fastighetsskötsel och reparationer	471	483	467	481
Städning	41	44	41	44
Taxebundna kostnader				
– Vatten	55	49	54	49
– Fastighetsel och gas	66	65	65	64
– Sophantering	43	40	43	39
Uppvärmning	231	220	230	219
Teknisk och administrativ förvaltning	238	212	238	212
Övriga driftkostnader	113	53	114	52
Summa driftkostnader	1 258	1 166	1 252	1 160

Av driftkostnaderna motsvarar inköp från koncernbolag 6,1 procent.

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

Not 4 Markavgifter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Tomträttsavgäld inklusive arrendeavgifter	21	20	19	19
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 2018 års utgång hade Bolaget 42 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	27	25	25
Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2 och 5	107	106	100	99
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	1 118	1 130	1 046	1 057
Summa	1 252	1 263	1 171	1 181

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
<i>Avskrivningar enligt plan</i>				
Byggnader	458	418	449	410
Markanläggningar	49	47	49	47
Inventarier	17	16	2	1
Summa avskrivningar enligt plan	524	481	500	458
<i>Nedskrivning/återläggning</i>	–	–	–	–
Utrangering byggnad	–	–	–	–
Summa avskrivningar och nedskrivningar	524	481	500	458
<i>Avskrivningar enligt plan per funktion</i>				
Fastighetskostnader	524	481	500	458
Summa avskrivningar enligt plan	524	481	500	458

Not 6 Centrala administrations- och försäljningskostnader

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Personalkostnader	63	57	63	57
Övriga kostnader	50	55	47	53
Försäljningskostnader	0	0	0	0
Summa centrala administrations- och försäljningskostnader	113	112	110	110
<i>Arvode och kostnadsersättning</i>				
Tkr	2018	2017	2018	2017
<i>Ernst & Young AB</i>				
Revisionsuppdrag	525	810	525	810
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0	0	0
Övriga uppdrag	95	43	95	43
PWC skatterådgivning	–	–	–	–
Summa arvode och kostnadsersättning	620	853	620	853

Not 7 Personal

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
<i>Medelantalet årsanställda</i>				
Antal anställda	363	345	363	345
– varav män	202	191	202	191
– varav kvinnor	161	154	161	154
Könsfördelning i företagsledningen, procent	Andel kvinnor		Andel kvinnor	
Styrelsen	43	43	43	43
Övriga ledande befattningshavare	29	50	29	50
Sjukfrånvaro i procent av sammanlagd ordinarie arbetstid	4,0	5,1	4,0	5,1
– varav män	2,5	2,5	2,5	2,5
– varav kvinnor	1,5	2,6	1,5	2,6
– varav åldersgruppen 29 år eller yngre	0,3	1,0	0,3	0,1
– varav åldersgruppen 30–49 år	1,5	1,7	1,5	1,7
– varav åldersgruppen 50 år eller äldre	2,2	3,3	2,2	3,3
Del av sjukfrånvaro som avser långtidssjukskrivna	1,9	3,3	1,9	3,3
Tkr	2018	2017	2018	2017
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>				
Löner och andra ersättningar	196 432	181 131	196 432	181 131
Sociala kostnader	61 719	56 197	61 719	56 197
– varav pensionskostnader	25 565	16 885	25 565	16 885
– varav pensionskostnader VD och vVD	962	907	962	907
<i>Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda</i>				
Styrelse, VD och vVD	3 457	3 198	3 457	3 198
Övriga anställda	192 975	177 933	192 975	177 933

Styrelse

Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 466 (471) tkr.

Verkställande direktörer

Till Verkställande och vice Verkställande direktörer utbetalades lön om totalt 2 991 (2 727) tkr.

VD erhåller pension i enlighet med reglerna för KAP-KL samt en kompletterande avgiftsbaserad chefs pension som tillämpas för chefer inom Stockholms Stad. Den kompletterade chefs pensionen är en tilläggs pension till KAP-KL som innebär 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	
	2018	2017	2018	2017
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	3	3
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	3	3

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Räntor koncernkonto Stockholms stad	126	134	126	134
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	126	134	126	134

Not 10 Bokslutsdispositioner

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Överavskrivningar inventarier	–	–	-2	–
Lämnade/mottagna koncernbidrag	–	–	28	24
Avsättning till periodiseringsfond	–	–	–	-32
Upplösning periodiseringsfond	–	–	–	–
Summa bokslutsdispositioner	0	0	26	-8

Ingen avsättning gjord till periodiseringsfond för taxeringsår 2013.

Not 11 Skatt på årets resultat

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
<i>Aktuell skatt</i>				
Periodens skattekostnad	28	21	27	21
Skatt tidigare taxeringar	0	4	0	4
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-2	4	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	34	43	30	42
Skatt på ej avdragsgill kostnad	10	-	10	-
Summa redovisad skattekostnad	70	72	67	67

Avstämning av effektiv skatt

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Resultat före skatt	361	370	371	351
Skatt enligt gällande skattesats, 22 procent	79	81	82	77
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	58	68	58	67
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-73	-81	-73	-81
Aktuell skatt tidigare perioder	6	4	0	4
Redovisad effektiv skatt	70	72	67	67

Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
<i>Byggnader och mark</i>				
Nedskrivna UER-poster	20	23	20	23
Temporära skillnader fastigheter	-313	-282	-299	-273
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN AVSEENDE BYGGNADER OCH MARK	-293	-259	-279	-250
Överavskrivningar	-32	-34	-	-
Periodiseringsfonder	-107	-107	-	-
NETTO UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN +/-SKATTESKULD -	-432	-400	-279	-250

Not 12 Förvaltningsfastigheter byggnader

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	20 061	18 480	19 597	18 017
Nyanskaffningar/inköp under året	–	–	–	–
Omklassificering till markanläggning	–	–	–	–
Omklassificering till pågående ny- och ombyggnad	–	–	–	–
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	695	1 581	695	1 580
Försäljningar och utrangeringar under året	–	–	–	–
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20 756	20 061	20 292	19 597
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 496	-4 081	-4 371	-3 965
Årets avskrivningar enligt plan	-455	-415	-446	-406
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	-4 951	-4 496	-4 817	-4 371
Ingående ackumulerade uppskrivningar	218	218	218	218
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-88	-85	-88	-85
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-3	-3	-3	-3
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	127	130	127	130
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	15 906	15 669	15 576	15 329

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

Not 13 Förvaltningsfastigheter mark

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 350	2 350	2 326	2 326
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	15	–	15	–
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 365	2 350	2 341	2 326
Utgående bokfört värde mark	2 365	2 350	2 341	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	
	2018	2017	2018	2017
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 021	963	1 015	957
Nyanskaffningar/inköp under året	–	–	–	–
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	8	59	9	59
Försäljningar och utrangeringar under året	-1	-1	-1	-1
Omklassificering från byggnad	–	–	–	–
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 028	1 021	1 023	1 015
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-401	-355	-398	-352
Årets avskrivningar enligt plan	-49	-47	-49	-47
Försäljningar och utrangeringar under året	–	1	–	1
Omklassificering från byggnad	–	–	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-450	-401	-447	-398
Utgående bokfört värde markanläggningar	578	620	576	617

Not 15 Taxerings- och marknadsvärden

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Taxeringsvärden				
Byggnader, bostäder	16 372	16 067	16 153	15 848
Byggnader, lokaler	1 374	1 340	1 339	1 305
Mark, bostäder	12 403	12 107	12 230	11 934
Mark, lokaler	593	583	584	574
Summa taxeringsvärden	30 742	30 097	30 306	29 661
<i>Av taxeringsvärde mark utgör</i>				
Ägd mark	11 058	10 979	10 981	10 972
Tomträttsmark	1 938	1 711	1 833	1 535
Bokförda värden fastigheter ej äsatta taxeringsvärden	183	188	183	188
Marknadsvärden	51 414	47 163	50 767	46 545

Not 16 Inventarier

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	294	292	30	29
Nyanskaffningar/inköp under året	19	2	9	1
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	–	–	–	–
Försäljningar och utrangeringar under året	-2	0	-2	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	311	294	37	30
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-129	-113	-27	-26
Årets avskrivning enligt plan	-17	-16	-2	-1
Försäljningar och utrangeringar under året	2	0	2	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-144	-129	-27	-27
Utgående planenligt restvärde inventarier	167	165	10	3

Leasing av kontorsmaskiner och bilar betraktas som operationell leasing. Årets utgifter för leasing 2,8 (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	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	2 984	2 677	2 983	2 676
Nyanskaffningar/inköp under året	2 174	1 947	2 174	1 946
Överfört till färdigställda fastigheter	-695	-1 581	-695	-1 580
Överfört till färdigställd mark	-15	-59	-15	-59
Överfört till färdigställda markanläggningar	-8	-59	-9	-59
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 440	2 984	4 438	2 983
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad	4 440	2 984	4 438	2 983

Not 18 Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav

Tkr	Antal andelar	Andel %	Bokfört 2018	Bokfört 2017
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	
	2018	2017	2018	2017
Reversfordringar	–	–	–	–
Uppskjuten skattefordran (se not 11)	0	–	20	23
Summa andra långfristiga fordringar	0	0	20	23

Not 20 Fordringar hos koncernbolag

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Fordran dotterbolag	–	–	306	311
Övriga koncernbolag	43	58	43	13
Summa fordringar koncernbolag	43	58	349	324

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Övriga förutbetalda kostnader	14	14	9	11
Övriga upplupna intäkter	2	2	2	4
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	16	11	15

Not 22 Kassa och bank

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Kassa och bank	–	–	–	–
Summa likvida medel	0	0	0	0

Not 23 Eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fria reserver
MODERBOLAG			
Ingående balans 2018-01-01	882 000	190 000	7 851 479
Aktieutdelning			-951
Årets resultat			303 821
Utgående balans 2018-12-31	882 000	190 000	8 154 349

Not 23 Eget kapital fortsättning

Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fria reserver
Rättelse av fel, se not 34			
Omräkning av ingående balanser 2017			
Eget kapital 2017-01-01	882 000	190 000	7 559 149
<i>Justering</i>			
Återföring periodiseringsfonder			16 451
Aktuell skatt			10 857
Uppskjuten skatt			-6 693
Ej avdragsgill skatt			-11 183
<i>Förändring IB/UB 2017</i>			
Aktieutdelning			-844
Årets resultat			283 742
Justerad utgående balans 2017	882 000	190 000	7 851 479
Antalet aktier var 2018-12-31 17 640 000 st.			
KONCERN			
Ingående balans 2018-01-01	882 000	190 076	8 345 538
Aktieutdelning			-951
Årets resultat			291 179
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	882 000	190 076	8 635 766
Minoritetsintresse			
Rättelse av fel, se not 34			
Omräkning av ingående balanser 2017			
Eget kapital 2017-01-01	882 000	190 076	8 051 615
<i>Justering</i>			
Återföring periodiseringsfonder			16 451
Effekt upplösning periodiseringsfonder, kapitalandel 78%			-12 832
Aktuell skatt			10 857
Uppskjuten skatt			-6 693
Ej avdragsgill skatt			-11 183
<i>Förändring IB/UB 2017</i>			
Aktieutdelning			-844
Årets resultat			298 167
Justerad utgående balans 2017	882 000	190 076	8 345 538

Not 23 Eget kapital fortsättning

Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fria reserver
Vinstdisposition			
Till bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel hos moderbolaget:			
Balanserad vinst	7 850 529 492		
Årets resultat	303 820 575		
Summa	8 154 350 067		
Styrelsen föreslår att vinstmedlen			
disponeras så:			
att till aktieägarna utdelas	932 400		
att i ny räkning överföres	8 153 417 667		
Summa	8 154 350 067		

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

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på bolagsstämman den 20 mars 2019 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 932 400 kronor (motsvarande 5,3 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 9 226 mnkr. I koncernen uppgår det egna kapitalet till 9 708 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 932 400 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 932 400 kronor. Utdelningen skall betalas ut den 31 mars 2019.

Not 24 Obeskattade reserver

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Överavskrivningar inventarier	–	–	2	–
Periodiseringsfond tax 15	0	0	194	194
Periodiseringsfond tax 16	0	0	70	70
Periodiseringsfond tax 17	0	0	203	203
Periodiseringsfond tax 18	0	0	19	19
Periodiseringsfond tax 19	0	0	–	–
Summa obeskattade reserver	0	0	488	486
Rättelse av fel, se not 34				
Omräkning av ingående balanser 2017				
Ingående balans enligt fastställd balansräkning				471
<i>Justerings</i>				
Periodiseringsfond tax 17				-4
Ingående balans 1 januari efter rättning				467
Förändring IB/UB 2017 Periodiseringsfond tax 18				32
<i>Justerings</i>				
Periodiseringsfond tax 18				-13
Justerad utgående balans 2017				486

Not 25 Avsättningar

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Avsättningar för uppskjuten skatt (se not 11)	432	400	299	273
Summa avsättningar	432	400	299	273

Stockholms stad tecknar borgen för pensionsskulden.

Not 26 Skulder till koncernbolag

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Skuld koncernkonto	12 785	11 425	12 785	11 406
Övriga koncernbolag	47	50	57	46
Summa skulder till koncernbolag	12 832	11 475	12 842	11 452

Not 27 Skattefordran/Skatteskuld

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Skattefordran	–	–	–	–
Skatteskuld	29	18	29	18
Summa skattefordran/skatteskuld	29	18	29	18
Rättelse av fel, se not 34				
Skatteskuld 2017				
Ingående balans enligt fastställd balansräkning				87
<i>Justerings</i>				
Årets skattekostnad 22% hänförlig till rättelse				-10
Ingående balans 1 januari efter rättning				77
Skatt ej avdragsgill räntekostnad				11
Förändring IB / UB 2017				-70
Justerad utgående balans 2017, Skatteskuld				18

Not 28 Övriga skulder

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Skulder förvaltningsuppdrag	12	12	12	12
Övriga skulder	13	15	13	15
Summa övriga skulder	25	27	25	27

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Upplupna semesterlöner	13	14	13	14
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	5	5	5	5
Upplupen avkastnings- och löneskatt	6	4	6	4
Förutbetalda intäkter	2	8	0	7
Förutbetalda hyresintäkter	172	180	170	178
Övriga upplupna kostnader	74	57	74	56
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	272	268	268	264

Not 30 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Avskrivningar och upp- och nedskrivningar anläggningstillgångar	524	482	500	458
Nettoresultat försäljning materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	524	482	500	458

Not 31 Betald skatt

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt	-28	-21	-27	-21
Förändring skatteskuld	11	-69	11	-69
Skatt tidigare taxering	0	-4	0	-4
Skatt på ej avdragsgill ränta	-10	–	-10	–
Summa betald skatt	-27	-95	-26	-95

Not 32 Ställda säkerheter

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

Not 33 Eventualförpliktelser

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ansvarsbelopp Fastigo	4	3	4	3
Ansvarsbelopp ej erlagda lagfartsavgifter	6	5	6	5
Summa eventualförpliktelser	10	8	10	8

En följdfeffekt 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.

Not 34 Rättelse av fel

Rättelsen avser korrigering av inkomstdeklarationen beskattningsåret 2016 och 2017. Korrigeringen har gjorts av belopp för ingående balanser samt korrigering av belopp för jämförelseperioden. Rättelsebeloppens påverkan beskrivs i följande noter; Not 23, not 24, not 27.

Årsredovisningens undertecknande

Stockholm den 5 mars 2019

Björn Ljung
Ordförande

Kadir Kasirga
Vice ordförande

Ewa Carlsson-Hallberg

Sara Pettigrew

Georgios Tsiroyannis

Yvonne Fernell-Ingelström

Stefan Svanström

Börje Eriksson
Personalrepr. Kommunal

Kristin Selander
Personalrepr. Vision

Anette Sand
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 mars 2019

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Stockholmshem. Organisationsnummer 556035-9555.

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Stockholmshem för räkenskapsåret 2018, med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 4–8.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen,

strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Stockholmshem för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 11 mars 2019

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 2018.

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 6 februari 2019

Amanj Mala-Ali
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor

Femårsöversikt koncernen Stockholmshem

Miljoner kronor	Def	2018	2017	2016	2015	2014
RESULTATRÄKNING						
Hysesintäkter		2 379	2 268	2 170	2 060	1 971
Övriga rörelseintäkter		80	71	65	31	62
NETTOOMSÄTTNING		2 459	2 339	2 235	2 091	2 033
Drift		-1 258	-1 167	-1 105	-1 010	-1 005
Underhåll		0	0	0	0	0
Markavgifter		-21	-20	-19	-17	-17
Fastighetsskatt		-56	-54	-51	-50	-47
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER		-1 335	-1 241	-1 175	-1 077	-1 069
DRIFTNETTO		1 124	1 098	1 060	1 014	964
Avskrivningar		-524	-482	-436	-382	-381
BRUTTORESULTAT		600	616	624	632	583
Centrala adm- och försäljningskostnader		-113	-112	-105	-98	-99
Jämförselestörande poster		0	0	0	0	0
RÖRELSERESULTAT		487	504	519	534	484
Finansnetto		-126	-134	-142	-171	-199
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		361	370	377	363	285
BALANSRÄKNING						
Anläggningstillgångar		23 456	21 786	20 320	19 075	17 350
Omsättningstillgångar		88	107	105	80	73
SUMMA TILLGÅNGAR		23 544	21 893	20 425	19 155	17 423
Eget kapital		9 708	9 417	9 124	8 925	8 635
Avsättningar/Långfristiga skulder		432	400	350	349	325
Kortfristiga skulder		13 404	12 076	10 951	9 881	8 463
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		23 544	21 893	20 425	19 155	17 423
Synligt eget kapital	1	9 708	9 417	9 124	8 925	8 635
Substansvärde	2	31 646	29 340	27 004	24 221	23 143
Sysselsatt kapital	3	22 965	21 280	19 681	18 530	16 804
Totalt arbetande kapital	4	22 721	21 159	19 790	18 289	16 895
Räntebärande skulder		12 798	11 438	10 247	9 303	7 932
Fastigheternas bokförda värde	5	18 849	18 638	17 464	16 582	15 200
Fastigheternas taxeringsvärde	6	30 734	30 097	29 486	25 151	24 405
FASTIGHETSUPPGIFTER						
Antal lägenheter		27 480	27 073	26 796	26 051	25 623
Antal lokaler		3 822	3 718	3 630	3 544	3 449
Antal garage och bilplatser		11 037	11 039	10 968	10 879	10 737
SUMMA UTHYRNINGSOBJEKT		42 339	41 830	41 394	40 474	39 809
Area bostäder, 1000-tal kvm		1 682	1 663	1 654	1 621	1 590
Area lokaler, 1000-tal kvm		205	203	201	199	198
Area garage, 1000-tal kvm		140	139	139	136	132
SUMMA AREA, 1000-TAL KVM		2 027	2 005	1 994	1 956	1 920

	Def	2018	2017	2016	2015	2014
NYCKELTAL %						
<i>Lönsamhet</i>						
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader	7	6,0	5,9	6,1	6,1	6,3
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader i förhållande till MV	8	2,4	2,5	2,6	2,6	2,7
Avkastning sysselsatt kapital	9	2,2	2,5	2,7	3,0	3,0
Avkastning synligt eget kapital	10	2,7	3,2	2,2	3,3	2,6
Avkastning totalt kapital	11	2,1	2,4	2,6	2,9	2,9
<i>Riskbedömning</i>						
Rörelsemarginal	12	24,4	26,3	27,9	30,2	28,7
Vinstmarginal	13	14,7	15,8	16,9	17,4	14,0
Omsättning hyresgäster	14	10,3	9,3	8,9	9,5	7,6
Uthyrningsgrad bostäder	15	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9
Uthyrningsgrad lokaler	16	89,7	88,0	88,0	88,5	89,8
Hysesförluster	17	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Räntetäckningsgrad	18	3,9	3,8	3,6	3,1	2,4
<i>Kapital och finansiering</i>						
Synlig soliditet	19	41,2	43,0	44,7	46,6	49,6
Justerad soliditet	20	61,2	61,9	62,3	62,5	64,2
Skuldsättningsgrad	21	1,3	1,2	1,1	1,0	0,9
Skuldränta	22	0,9	1,2	1,4	2,0	2,6
Bruttoinvesteringar, mnkr		2 193	1 949	1 682	2 109	1 425
Kassaflöde, mnkr	23	858	757	737	649	559
Självfinansieringsgrad	24	0,4	0,4	0,4	0,3	0,4
<i>Förvaltning</i>						
Medelhyra bostäder, kr/kvm	25	1 305	1 246	1 232	1 203	1 161
Driftkostnad kr/kvm	26	661	627	601	572	564
Markavgift och fastighetsskatt kr/kvm	27	40	40	38	37	36
Central adm. och försäljningskostnad kr/kvm	28	59	60	57	54	56
Driftnetto kr/kvm	29	591	590	577	563	545
<i>Personal</i>						
Medelantalet årsanställda		363	345	307	306	295
Löner och ersättningar personal, mnkr		196,4	181,1	167,3	159,1	150,1

DEFINITIONER

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



Stockholmshem

AB STOCKHOLMSHEM

Box 9003 | Hornsgatan 128, 123 45 Stockholm | Tel 08-508 39 000 | Org. nr 556035-9555
epost@stockholmshem.se | stockholmshem.se

En del av Stockholms stad