



Aktiebolaget Stockholmshem  
Årsredovisning 2020

Vackert och ätbart grönt på innergården till Älvsjö studenthus. Foto: AnnaKarin Steiger.

Stockholmshem



I januari flyttade Moa in i en av våra nybyggda studentlägenheter i Gröndal. Foto: Bengt Alm.

## Förvaltningsberättelse

*Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Stockholmshem avger härmed redovisning för bolagets verksamhet 2020 – bolagets 83:e verksamhetsår.*

### Ägarförhållanden

Aktiebolaget Stockholmshem, organisationsnummer 556035-9555, ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, som ägs av Stockholms stad. Stockholmshem är ett allmännyttigt och kommunalt 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 hyresgästrelationer främjas. Stockholmshem är moderbolag i en koncern i vilken ingår helägda dotterbolag. Bolaget bedriver fastighetsförvaltning samt investerar i fibernät i AB Stockholmshem Fastighetsnät för att bidra till en ökad service för hyresgästerna vad gäller bredbandstjänster.

Enligt givna ägardirektiv har bolaget bland annat i uppgift att under perioden 2019-2021:

- » bidra till nyproduktion av nya bostäder genom att uppnå en nyproduktionstakt motsvarande cirka 500 lägenheter per år.
- » bereda möjlighet för att erbjuda boende i ytterstaden där allmännyttan har en dominerande ställning i förhållande till övrigt bostadsbestånd, att förvärva sina lägenheter genom ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.
- » erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning.
- » bistå SHIS i dess verksamhet och 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 2020 nå ett resultat efter finansnetto om 400 mnkr exklusive realisationsvinster.
- » planera och genomföra en omlokalisering av bolagets huvudkontor till Skärholmen samt tillsammans med Stadsteatern utveckla kulturverksamheten i Skärholmen.
- » skapa genomgångsbostäder i SHIS:s regi för prioriterade grupper.

### Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 404 (403) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 2 066 000 (2 062 000) kvadratmeter inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter uppgick till 27 966 (27 725).

### Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 1 872 (1 480) mnkr, varav 1 396 (1 085) avsåg nybyggnad, 460 (378) ombyggnad och 16 (17) inventarier.

Under året färdigställdes 269 (343) nya bostadslägenheter bland annat i Hammarby Sjöstad och Mariehäll. Vidare färdigställdes 110 bostadsmoduler för SHIS räkning. Under året byggstartade bolaget 421 (429) stycken reguljära bostadslägenheter samt även 83 (160) 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 renoverades en fastighet i Fredhäll och två på Södermalm. Totalt färdigställdes ombyggnad och upprustning av 71 (261) lägenheter under 2020.

### Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 21 684 (21 375) 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 58 597 (55 230) mnkr.

### Förvärv

Inga förvärv av fastigheter har gjorts under 2020 eller 2019.

### 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. För 2020 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 1,95 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 januari 2020.

Lokalbeståndet består av drygt 3 900 kontors-, lager-, hantverks- och butikslokaler på totalt drygt 207 000 kvadratmeter och är främst ett viktigt komplement för närservice, handel och omsorg i bostadsområdena.

Under 2020 har det utbrutit en pandemi orsakad av viruset Covid-19. Bolaget har som en följd av detta varit tvungna att dra ner på sin fastighetsskötsel och service till sina bostadshyresgäster. Hyresförluster hänförliga till bostäder och Covid-19 är små. För lokalförhyrningar har bolaget givit rabatter motsvarande cirka 7 mnkr. Av dessa har cirka 1,5 mnkr erhållits som kompensation via Länsstyrelsen.

### Resultat koncernen

Resultatet efter finansnetto uppgick till 511 (442) mnkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 430 (333) mnkr.

Omsättningen uppgick till 2 723 (2 617) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och 2020 års hyreshöjning för bostäder.

Driftnettot uppgick till 1 378 (1 228) mnkr. Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 1 345 (1 389) mnkr. Direktavkastningen mätt som driftnetto före centrala administrations- och försäljningskostnader samt exklusive avskrivningar i procent av marknadsvärdet för färdigställda fastigheter, uppgick till 2,5 (2,3) procent. Resultatet belastas med skattekostnad avseende tidigare räkenskapsår om 0 (2) mnkr.

### Finans

Finansnettot förbättrades under året och uppgick till -106 (-111) mnkr, detta som en följd av de sänkta räntenivåerna.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 13 985 (13 288) mnkr. Under året var den vägda medelräntan i låneportföljen 0,7 (0,8) procent.

Koncernens egna kapital uppgick vid årsskiftet till 10 469 (10 040) mnkr. Soliditeten uppgick till 40,8 (41,1) procent. Inberäknat övervärdet i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 61,8 (61,8) procent.

För översikt av utvecklingen se bolagets ”Femårsöversikt”

### Tidigare begränsningar i 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 vilket för koncernen Stockholms Stadshus AB:s bolag innebär att endast en begränsad del av räntekostnaderna till Stockholms stad ansetts vara avdragsgilla. Bolaget har önskat en rättslig prövning av ränteavdragen och besluten har därför överklagats. Förvaltningsrättens och kammarrättens domar var i linje med Skatteverkets beslut och under år 2020 beslutade Högsta förvaltningsdomstolen att inte ge prövningstillstånd.

Vad avser bokslut 2020 har bolaget bedömt samtliga räntekostnader som avdragsgilla i enlighet med den nya lagstiftning för avdragsbegränsning av räntor som gäller från och med år 2019.

### Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÄRL 6 kap 11§ avseende hållbarhetsrapport har bolaget valt att upprätta den lagstadgade rapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten finns tillgänglig på bolagets hemsida.

### Risker

Ekonomiska risker i bolagets verksamhet är främst risker kopplade till politiska beslut rörande skatter, avgifter och andra regleringar som har direkt inverkan på bolagets verksamhet. Kostnader där stor inverkan kan ske på det ekonomiska utfallet är främst energibesättning, fastighetsskatter och tomträttsavgälder. 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.

## Utsikter för 2021

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

Ett viktigt utvecklingsarbete med ägardirektiven som grund är att göra bolaget än mer hållbart, ur såväl socialt, ekologiskt som ur ett ekonomiskt perspektiv. Under 2021 kommer utvecklings- och förbättringsarbetet fortsätta inom bolagets verksamhetsområden.

Bolaget har i uppdrag från ägaren att bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförslagsansvar. 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).

Hyrorna för 2021 är inte färdigförhandlade med Hyresgästföreningen. Förhandlingarna har strandat och parterna har hänskjutit frågan till Hyresmarknadskommittén för medling.

Vid årsskiftet 2020/2021 var den pågående nyproduktionsvolymen av bostadslägenheter 1 310 (1 330) stycken. Huvuddelen av dessa beräknas färdigställda under 2021–2022. Målet från och med 2021 är att starta byggnation av cirka 200 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 6 000 till 8 000 lägenheter.

Enligt ägardirektiv ska bolaget bygga ett nytt huvudkontor i Skärholmen. Byggnaden ska även innehålla drygt 100 bostäder. Detaljplanen för detta fastställdes i december 2019 och byggnationen påbörjades under 2020 med bedömd inflyttning under 2023/2024.

Den pandemi som utbrutit 2020 har haft påverkan på bolaget främst avseende service, underhållsnivå och lokalförhåringar. Bolaget bedömer dock att den negativa påverkan under 2021 inte kommer att vara större än föregående år.

Bolaget har som ägardirektiv att avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse.

Ägarens resultatkrav efter finansnetto uppgår till 480 mnkr för 2021, exklusive realisationsvinster och extraordinära poster.

## Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel hos moderbolaget:

Balanserad vinst	8 840 279 963 kr
Årets resultat	449 591 328 kr
<b>SUMMA</b>	<b>9 289 871 291 kr</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så:

att till aktieägarna utdelas	585 900 kr
att i ny räkning överföres	9 289 285 391 kr
<b>SUMMA</b>	<b>9 289 871 291 kr</b>

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

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på bolagsstämman den 7 april 2021 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 585 900 kronor (motsvarande 3,3 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 10 362 mnkr. I koncernen uppgår det egna kapitalet till 10 469 mnkr. Till detta kommer betydande övervärden i fastighetsbeståndet. Den långsiktiga intjäningsförmågan i koncernen ligger på mellan 480 och 520 mnkr per år. Styrelsen anser därför att det egna kapitalet i AB Stockholmshem och koncernen tillåter en utdelning av 585 900 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 585 900 kronor. Utdelningen ska betalas ut den 12 april 2021.

Eget kapital, tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fria reserver
<b>Moderbolag</b>			
Ingående balans 2020-01-01	882 000	190 000	8 842 508
Aktieutdelning			-951
Justeringar hänförliga tidigare år			-1 578
Aktieägartillskott			302
Årets resultat			449 591
<b>Utgående balans 2020-12-31</b>	<b>882 000</b>	<b>190 000</b>	<b>9 289 872</b>
<b>Koncern</b>			
Ingående balans 2020-01-01	882 000	190 076	8 968 379
Aktieutdelning			-951
Justeringar hänförliga tidigare år			-1 578
Aktieägartillskott			302
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>882 000</b>	<b>190 076</b>	<b>9 396 613</b>
Minoritetsintresse			-

# Resultaträkningar

1 januari–31 december

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2020	2019	2020	2019
Hysesintäkter	3	2 647	2 533	2 647	2 533
Övriga rörelseintäkter		76	84	54	62
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>1</b>	<b>2 723</b>	<b>2 617</b>	<b>2 701</b>	<b>2 595</b>
<i>Fastighetskostnader</i>					
Drift	2	-1 248	-1 304	-1 245	-1 300
Markavgifter	3	-29	-26	-29	-26
Fastighetsskatt		-68	-59	-68	-59
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-1 345</b>	<b>-1 389</b>	<b>-1 342</b>	<b>-1 385</b>
<b>DRIFTNETTO</b>		<b>1 378</b>	<b>1 228</b>	<b>1 359</b>	<b>1 210</b>
Av- och nedskrivningar	4	-665	-590	-651	-578
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>713</b>	<b>638</b>	<b>708</b>	<b>632</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-96	-85	-96	-85
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>6</b>	<b>617</b>	<b>553</b>	<b>612</b>	<b>547</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1	0	1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-107	-111	-107	-112
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>511</b>	<b>442</b>	<b>506</b>	<b>435</b>
Skatt på årets resultat	10	-81	-109		
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>430</b>	<b>333</b>		
<i>Hänförligt till</i>					
Moderbolagets aktieägare		430	333		
Minoritetsintresse		-	-		
Bokslutsdispositioner	9			28	482
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>				<b>534</b>	<b>917</b>
Skatt på årets resultat	10			-85	-215
<b>ÅRETS RESULTAT</b>				<b>449</b>	<b>702</b>

# Kommentarer till resultaträkningarna

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

## Hyresintäkter och övriga rörelseintäkter

För 2020 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 1,95 procent, för 2019 genomfördes en hyreshöjning om 2,3 procent eller 1,8 procent beroende på befintlig hyresnivå. Hyreshöjningarna genomfördes från och med den 1 januari både 2019 och 2020. Medelhyran för bolagets fastigheter uppgick den 1 januari 2020 till 1 377 (1 341) kronor per kvadratmeter.

Bostadshyresintäkterna uppgick till 2 362 (2 245) mnkr. Förändringen om 117 mnkr består huvudsakligen av tillkommande hyror för färdigställd nyproduktion, ombyggnation samt hyreshöjning.

Lokalhyror, som uppgick till totalt 219 (223) mnkr, har minskat med 4 mnkr huvudsakligen beroende på tillkommande hyresrabatter som en följd av Covid-19-pandemin.

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 med 1 mnkr jämfört med föregående år medan ersättningen för försäkringsskador minskat med 4 mnkr. Resterande vidarefakturerings är hänförlig till vår investeringsverksamhet.

Miljoner kronor	2020	Andel %	2019
Hyror bostäder	2 362	88	2 245
Hyror lokaler	219	8	223
Övriga hyror	66	2	65
<b>Hyresintäkter</b>	<b>2 647</b>	<b>98</b>	<b>2 533</b>
Övriga rörelseintäkter	76	2	84
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2 723</b>	<b>100</b>	<b>2 617</b>

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade med 44 mnkr. Kostnaderna uppgick till totalt 1 345 (1 389) mnkr.

## Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 1 248 (1 304) mnkr. Kostnaderna för fastighetsskötsel och reparationer ökade med 27 mnkr där 20 mnkr kan hänföras till reparationer av installationer, 4 mnkr till skyddsrumsbesiktningar och 3 mnkr till materialinköp. Teknisk och administrativ förvaltning minskade med 36 mnkr där de huvudsakliga anledningarna är lägre kostnader för pensioner och löneskatt med 12 mnkr och att kostnaderna för datadrift minskat med 18 mnkr efter att projektet för införande av nytt fastighetssystem avslutats. Kostnaderna för uppvärmning uppgick till 223 mnkr vilket motsvarade 18 procent av de totala driftkostnaderna. Kostnaderna för uppvärmning har minskat med 15 mnkr jämfört med 2019 till följd av en mild vinter.

Den genomsnittliga driftkostnaden, räknat per kvadratmeter förvaltad vägd bostads- och lokalarea under året, uppgick till 653 (685) kronor. Övriga driftkostnader har minskat med 40 mnkr främst beroende på lägre kostnader för förgävesprojektering.

Miljoner kronor	2020	Andel %	2019
Fastighetsskötsel och reparationer	206	17	203
Övrig skötsel	343	27	319
Taxebundna kostnader	175	14	167
Uppvärmning	223	18	238
Teknisk och administrativ förvaltning	259	21	295
Övriga kostnader	42	3	82
<b>SUMMA DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 248</b>	<b>100</b>	<b>1 304</b>

## Markavgifter

Kostnaden för tomträttsavgifter och arrenden uppgick till 29 (26) mnkr.

## Fastighetsskatt

Årets kostnad för fastighetsskatt uppgick till 68 (59) mnkr. Fastighetsskatten består av en fastighetsavgift med ett fast belopp 1 429 kronor per bostad och år samt för lokaler 1 procent av taxeringsvärdet.

## Driftnetto

Driftnettot uppgick till 1 378 (1 228) mnkr, vilket motsvarade 721 (645) kronor per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Direktavkastningen, mätt som driftnetto exklusive centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av bokfört värde, uppgick till 6,4 (5,7) procent.

## Av- och nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgick under året till 665 (590) mnkr. Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade livslängder och uppgick till 629 (565) mnkr. Under året har en reservering av nedskrivning gjorts med 33 (25) mnkr.

## Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala administrations- och försäljningskostnader uppgick till 96 (85) mnkr, vilket motsvarar 50 (45) kr per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Av kostnaderna utgjorde 58 (52) mnkr personalkostnader för vd och vd:s stab samt för HR, kommunikation, hållbarhet och verksamhetsutveckling. Resterande kostnader avsåg centrala förvaltningskostnader, central marknadsföring, de centrala enheternas andel av datakostnaderna, avskrivning inventarier samt centrala kontorskostnader och köpta tjänster.

### **Räntekostnader**

Räntekostnaderna minskade med 4 mnr från 111 mnr 2019 till 107 mnr 2020. Snitträntan på koncernkontot var något lägre än under året innan och uppgick till 0,7 (0,8) procent. Den låga räntan gör att kostnaderna minskar trots att låneskulden ökat med 709 mnr sedan föregående år.

### **Resultat moderbolaget**

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 506 (435) mnr och balansomslutningen till 25 517 (24 310) mnr.

# Balansräkningar

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	11, 12	21 684	21 375	21 684	21 375
Inventarier	13	166	166	18	18
Pågående ny- och ombyggnader	14	3 703	2 802	3 678	2 802
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 553</b>	<b>24 343</b>	<b>25 380</b>	<b>24 195</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav	15	0	0	14	14
Långfristiga fordringar hos koncernbolag	16	0	0	25	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39</b>	<b>14</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>25 553</b>	<b>24 343</b>	<b>25 419</b>	<b>24 209</b>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar		16	24	12	22
Fordringar hos koncernbolag	17	17	34	42	47
Övriga fordringar		8	5	8	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	10	10	9	8
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>51</b>	<b>73</b>	<b>71</b>	<b>81</b>
Kassa och bank		0	0	0	0
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>51</b>	<b>73</b>	<b>71</b>	<b>81</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 604</b>	<b>24 416</b>	<b>25 490</b>	<b>24 290</b>



## BALANSRÄKNINGAR

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
EGET KAPITAL					
Aktiekapital (17 640 000 aktier)		882	882		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		9 587	9 158		
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 469</b>	<b>10 040</b>		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		10 469	10 040		
Minoritetsintresse		-	-		
BUNDET EGET KAPITAL					
Aktiekapital (17 640 000 aktier)				882	882
Reservfond				190	190
<b>Summa bundet eget kapital</b>				<b>1 072</b>	<b>1 072</b>
FRITT EGET KAPITAL					
Balanserad vinst				8 841	8 140
Årets resultat				449	702
<b>Summa fritt eget kapital</b>				<b>9 290</b>	<b>8 842</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	19			<b>10 362</b>	<b>9 914</b>
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>				<b>5</b>	<b>23</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>					
Uppskjuten skatteskuld	20	581	538	552	505
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		177	173	171	171
Skulder till koncernbolag	21	14 033	13 340	14 057	13 354
Aktuell skatteskuld		19	1	19	1
Övriga skulder		34	29	34	29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	291	295	290	293
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 554</b>	<b>13 838</b>	<b>14 571</b>	<b>13 848</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 604</b>	<b>24 416</b>	<b>25 490</b>	<b>24 290</b>

# Kommentarer till balansräkningarna

## Materiella anläggningstillgångar

Under året investerades 1 872 (1 480) mnkr i anläggningstillgångar. Avskrivningar enligt plan gjordes med 629 (565) mnkr. Förändring av nedskrivningar har under året skett med 33 (25) mnkr. Netto ökade de materiella anläggningstillgångarna med 1 210 (887) mnkr.

Av årets investeringar avsåg 1 396 (1 085) mnkr nyproduktion, 460 (378) mnkr ombyggnadsåtgärder och 16 (17) mnkr inventarier.

## Finansiella anläggningstillgångar

I moderbolaget uppgick den uppskjutna skatteskulden till 552 (505) 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 10 469 (10 040) mnkr vilket var en ökning med 429 (332) mnkr. Förändringen bestod av årets resultat om 431 (333) mnkr minskat med utdelning om 1 (1) mnkr samt korrigeringar hänförliga till tidigare år om 1 (0) mnkr. Soliditeten uppgick till 40,8 (41,1) 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 13 985 (13 276) mnkr, således en ökning med 709 mnkr. Ökningen beror på finansiering av investeringar.

# Kassaflödesanalys

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2020	2019	2020	2019
LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		511	442	506	435
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	23	662	591	648	579
Betald skatt		-22	-27	-22	-26
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 151</b>	<b>1 006</b>	<b>1 132</b>	<b>988</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning -, minskning + av kortfristiga fordringar		14	32	0	35
Minskning -, ökning + av kortfristiga skulder		708	442	692	436
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		<b>1 873</b>	<b>1 480</b>	<b>1 824</b>	<b>1 459</b>
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Maskiner och inventarier		-16	-17	-2	-12
Pågående nyanläggningar		-1 856	-1 463	-1 831	-1 463
Markanläggningar		0	0	0	0
Mark		0	0	0	0
Byggnader		0	0	0	0
Kostnadsförda investeringar		0	0	0	0
Erhållen likvid vid fsg av anläggningstillgångar		0	1	0	1
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>-1 872</b>	<b>-1 479</b>	<b>-1 833</b>	<b>-1 474</b>
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning -, minskning + av långfristiga fordringar		0	0	0	0
Minskning -, ökning + av långfristiga skulder		0	0	0	0
Erhållna aktieägartillskott					
Lämnade utdelningar		-1	-1	-1	-1
Koncernbidrag		0	0	10	16
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>9</b>	<b>15</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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 1 151 (1 006) mnkr, vilket var en förändring på 145 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 709 (491) mnkr. Sammantaget ökade kassaflödet från den löpande verksamheten med 392 mnkr till 1 872 (1 480) mnkr.

## Investeringar

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 872 (-1 479) mnkr. Investeringar i anläggningstillgångar uppgick till totalt 1 872 (1 480) mnkr varav 1 856 (1 463) mnkr avsåg pågående arbeten. Likviderna hänförliga till försäljning av anläggningstillgångar uppgick till 0 (1) mnkr.

## Finansieringsverksamheten

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

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

# Tilläggsupplysningar

## Koncernuppgifter

Aktiebolaget Stockholmskem, org nr 556035-9555, med säte i Stockholm, ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, org nr 556415-1727, med säte i Stockholm. Stockholms Stadshus AB ingår i kommunkoncernen Stockholms kommun, org nr 212000-0142.

Aktiebolaget Stockholmskem är moderbolag i koncernen där två helägda dotterbolag ingår, alla med säte i Stockholm (se vidare not 15).

## Allmänna redovisningsprinciper

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

## Materiella anläggningstillgångar

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

Anskaffningsvärde består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfålla 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
Hyresgäst Anpassning	Hyreskontraktets löptid
Inventarier, bredband	5–20 år
Övrigt	25 år

## Fastigheter

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

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

## Verkligt värde fastigheter

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

## Nedskrivningar

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

## Koncernredovisning

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

Stockholmshems koncernredovisning upprättas enligt förvärvsmetoden.

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

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

På byggnadernas övervärde görs avskrivning linjärt baserat på nyttjandeperioden.

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan 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.

### Offentliga bidrag

Stockholms hem redovisar offentliga bidrag som inte är förenat med krav på framtida prestation som Övrig intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas som en reduktion av tillgångens anskaffningsvärde.

### 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 realiserats:

Period	Skattesats procent
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.

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

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

### Pensioner

Bolagets anställda erhåller tjänstepension i enlighet med pensionsavtalet KAP-KL. Från och med 2009 är samtliga förmånsbestämda delar av KAP-KL (tidigare PFA), PA-KFS och PA-KL försäkrade av det av staden helägda livförsäkringsbolaget S:t Erik Liv. Vid förmånsbestämda pensionsplaner står 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 Livförsäkring. Dessa redovisas som avgiftsbestämda pensionsplaner.

# Noter

## Not 1 Nettoomsättning

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
<i>Hysesintäkter</i>				
Bostäder	2 402	2 288	2 402	2 288
Lokaler	242	244	242	244
Garage- och bilplatser m m	76	74	76	74
<i>Avgår outhyrt</i>				
Bostäder	-40	-43	-40	-43
Lokaler	-23	-21	-23	-21
Garage- och bilplatser m m	-10	-9	-10	-9
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>2 647</b>	<b>2 533</b>	<b>2 647</b>	<b>2 533</b>
<i>Övriga rörelseintäkter</i>				
Försäkringsersättningar	3	6	3	6
Realisationsvinst vid försäljning av inventarier	0	1	0	1
Övriga intäkter	73	77	51	55
varav offentliga bidrag till följd av coronapandemin	3	0	3	0
varav offentliga bidrag för upprustning av utemiljö	1	0	1	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>76</b>	<b>84</b>	<b>54</b>	<b>62</b>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 723</b>	<b>2 617</b>	<b>2 701</b>	<b>2 595</b>

Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från koncernbolag 1,6 procent.

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

## Not 2 Driftkostnad

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Fastighetsskötsel och reparationer	549	522	546	520
Taxebundna kostnader				
- Vatten	59	54	59	54
- Fastighetsel och gas	67	66	67	66
- Sophantering	49	47	49	47
Uppvärmning	223	238	223	238
Teknisk och administrativ förvaltning	259	295	257	291
Övriga driftkostnader	42	82	44	84
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 248</b>	<b>1 304</b>	<b>1 245</b>	<b>1 300</b>

Av driftkostnaderna motsvarar inköp från koncernbolag 7,7 procent.

Av driftkostnaderna motsvarar inköp från Stockholms stad 1,0 procent.

**Not 3** Operationell leasing

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	2 458	2 366	2 458	2 366
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	228	198	228	198
Förfaller till betalning senare än fem år	33	19	33	19
<b>Summa</b>	<b>2 719</b>	<b>2 583</b>	<b>2 719</b>	<b>2 583</b>
<b>Under perioden erhållna variabla leasingavgifter</b>	<b>2 647</b>	<b>2 533</b>	<b>2 647</b>	<b>2 533</b>
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	36	32	36	32
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	168	112	168	112
Förfaller till betalning senare än fem år	1 377	1 182	1 377	1 182
<b>Summa</b>	<b>1 581</b>	<b>1 326</b>	<b>1 581</b>	<b>1 326</b>
<b>Under perioden erlagda variabla leasingavgifter</b>	<b>33</b>	<b>29</b>	<b>33</b>	<b>29</b>

**Not 4** Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
<i>Avskrivningar enligt plan</i>				
Byggnader	555	498	555	498
Markanläggningar	55	50	55	50
Inventarier	19	17	5	5
<b>Summa avskrivningar enligt plan</b>	<b>629</b>	<b>565</b>	<b>615</b>	<b>553</b>
Nedskrivning/återläggning	33	25	33	25
Utrangering	3	0	3	0
<b>Summa avskrivningar och nedskrivningar</b>	<b>665</b>	<b>590</b>	<b>651</b>	<b>578</b>

**Not 5** Centrala administrations- och försäljningskostnader

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Personalkostnader	58	51	58	51
Övriga kostnader	38	34	38	34
<b>Summa centrala administrations- och försäljningskostnader</b>	<b>96</b>	<b>85</b>	<b>96</b>	<b>85</b>
<i>Arvode och kostnadsersättning</i>				
Tusen kronor	2020	2019	2020	2019
Revisionsuppdrag	567	610	567	610
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	85	83	85	83
Skatterådgivning	124	40	124	40
<b>Summa arvode och kostnadsersättning</b>	<b>776</b>	<b>733</b>	<b>776</b>	<b>733</b>



**Not 6 Personal**

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
<i>Medelantalet årsanställda</i>				
Antal anställda	394	388	394	388
varav män	217	221	217	221
varav kvinnor	177	167	177	167
Könsfördelning i företagsledningen, procent	Andel kvinnor		Andel kvinnor	
Styrelsen	43	43	43	43
Övriga ledande befattningshavare	33	29	33	29
Tkr	2020	2019	2020	2019
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>				
Löner och andra ersättningar	216 090	205 392	216 090	205 392
Sociala kostnader	67 896	63 235	67 896	63 235
Pensionskostnader	25 748	38 531	25 748	38 531
varav pensionskostnader vd och vvd	1 102	857	1 102	857
<i>Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda</i>				
Styrelse, vd och vvd	3 519	3 604	3 519	3 604
Övriga anställda	212 571	201 788	212 571	201 788

**Styrelse**

Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 490 (545) tkr.

**Verkställande direktörer**

Till verkställande och vice verkställande direktörer utbetalades lön om totalt 3 029 (3 060) tkr.

Vd erhåller pension i enlighet med reglerna för KAP-KL samt en kompletterande avgiftsbaserad chefs pension som tillämpas för chefer inom Stockholms Stad. Den kompletterade chefs pensionen är en tilläggspension till KAP-KL som innebär en avsättning motsvarande 15 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 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	0	1	0
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

**Not 8** Räntekostnader och liknande resultatposter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader moderbolag	107	111	107	111
Övriga räntekostnader	0	0	0	1
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>107</b>	<b>111</b>	<b>107</b>	<b>112</b>

**Not 9** Bokslutsdispositioner

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-	-	-1	-2
Lämnade koncernbidrag	-	-	0	0
Mottagna koncernbidrag	-	-	10	17
Förändring periodiseringsfond	-	-	19	467
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28</b>	<b>482</b>

## Not 10 Skatter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
<i>Skattekostnader</i>				
Aktuell skatt	39	0	39	0
Skatt tidigare taxeringar	0	2	0	2
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	42	107	46	213
<b>Summa redovisad skattekostnad</b>	<b>81</b>	<b>109</b>	<b>85</b>	<b>215</b>

## Avstämning av skatt

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Resultat före skatt	512	442	534	917
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4%	110	95	114	196
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	7	28	7	28
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	0	1	0	1
Skattemässig effekt byggnader	12	10	12	10
Koncernjusteringar	1	-13	0	-13
Underskottsavdrag	2	0	2	0
Upplösning uppskjuten skattefordran underskottsavdrag	-2	0	-2	0
Temporära skillnader	-26	-11	-26	-11
Skatteeffekt obeskattade reserver	0	3	0	3
Skatteeffekt ränteavdrag tidigare år	-22	0	-22	0
Aktuell skatt tidigare perioder	0	2	0	2
Övriga korrigeringar	0	-6	0	0
<b>Redovisad skatt</b>	<b>81</b>	<b>109</b>	<b>85</b>	<b>215</b>

## Uppskjuten skattefordran

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Nedskrivna UER-poster	15	18	15	18
Nedskrivning pågående projekt	12	0	12	0
<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>27</b>	<b>18</b>	<b>27</b>	<b>18</b>

## Uppskjuten skatteskuld

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Temporära skillnader fastigheter	-579	-525	-579	-525
Skatt på årets skattemässiga resultat	0	2	0	2
Överavskrivningar	-29	-29	0	0
Periodiseringsfonder	0	-4	0	0
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-608</b>	<b>-556</b>	<b>-579</b>	<b>-523</b>
<b>Netto, uppskjuten skatteskuld/fordran i balansräkningen</b>	<b>581</b>	<b>538</b>	<b>552</b>	<b>505</b>

## Not 11 Förvaltningsfastigheter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
<i>Byggnader</i>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	23 712	20 757	23 672	20 292
Fusion av dotterbolag	0	0	0	425
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	875	2 955	875	2 955
Försäljningar och utrangeringar under året	0	0	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 587	23 712	24 547	23 672
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 448	-4 951	-5 408	-4 817
Årets avskrivningar enligt plan	-551	-496	-551	-496
Fusion av dotterbolag	0	0	0	-94
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 999	-5 448	-5 959	-5 408
Ingående ackumulerade uppskrivningar	218	218	218	218
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-94	-91	-94	-91
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-3	-3	-3	-3
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	121	124	121	124
Ingående nedskrivningar	-32	-32	-32	-32
Ingående ackumulerade avskrivningar nedskrivet belopp	6	6	6	6
Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-26	-26	-26	-26
<b>Utgående bokfört värde byggnader</b>	<b>18 683</b>	<b>18 362</b>	<b>18 683</b>	<b>18 362</b>
<i>Mark</i>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 366	2 366	2 366	2 341
Fusion av dotterbolag	0	0	0	25
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 366	2 366	2 366	2 366
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>2 366</b>	<b>2 366</b>	<b>2 366</b>	<b>2 366</b>
<i>Markanläggningar</i>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 147	1 028	1 146	1 023
Fusion av dotterbolag	0	0	0	4
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	46	119	46	119
Försäljningar och utrangeringar under året	-3	0	-3	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 190	1 147	1 189	1 146
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-500	-450	-499	-447
Årets avskrivningar enligt plan	-55	-50	-55	-50
Fusion av dotterbolag	0	0	0	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-555	-500	-554	-499
<b>Utgående bokfört värde markanläggningar</b>	<b>635</b>	<b>647</b>	<b>635</b>	<b>647</b>

**Not 12** Taxerings- och marknadsvärden

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
<b>Taxeringsvärden</b>				
Byggnader, bostäder	20 686	19 776	20 686	19 776
Byggnader, lokaler	1 653	1 606	1 653	1 606
Mark, bostäder	18 509	18 041	18 509	18 041
Mark, lokaler	899	877	899	877
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>41 747</b>	<b>40 300</b>	<b>41 747</b>	<b>40 300</b>
<i>Av taxeringsvärde mark utgör</i>				
Ägd mark	16 595	16 542	16 595	16 542
Tomträttsmark	2 813	2 376	2 813	2 376
Bokförda värden fastigheter ej åsatta taxeringsvärden	164	177	164	177
<b>Marknadsvärden</b>	<b>58 602</b>	<b>55 230</b>	<b>58 602</b>	<b>55 230</b>

**Not 13** Inventarier

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	320	311	42	37
Nyanskaffningar/inköp under året	19	16	5	12
Försäljningar och utrangeringar under året	-2	-7	-2	-7
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	337	320	45	42
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-154	-144	-24	-27
Årets avskrivning enligt plan	-19	-17	-5	-4
Försäljningar och utrangeringar under året	2	7	2	7
Utgående ackumulerade avskrivningar	-171	-154	-27	-24
<b>Utgående planenligt restvärde inventarier</b>	<b>166</b>	<b>166</b>	<b>18</b>	<b>18</b>

**Not 14** Pågående ny- och ombyggnad

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	2 827	4 440	2 827	4 438
Investeringar	1 856	1 461	1 831	1 463
Överfört till färdigställda fastigheter	-875	-2 955	-875	-2 955
Överfört till färdigställda markanläggningar	-46	-119	-46	-119
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 761	2 827	3 736	2 827
Ingående nedskrivningar	-25	0	-25	0
Årets nedskrivning	-33	-25	-33	-25
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-58	-25	-58	-25
<b>Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad</b>	<b>3 703</b>	<b>2 802</b>	<b>3 678</b>	<b>2 802</b>

**Not 15** Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav

Tusen kronor	Antal andelar	Andel %	Bokfört 2020	Bokfört 2019
<b>MODERBOLAG</b>				
Aktier i dotterbolag				
Stockholmskem i Skärholmen AB, 556052-2160, Stockholm	1 000	100	100	100
AB Stockholmskem Fastighetsnät, 556715-5394, Stockholm	100	100	13 800	13 800
<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>				
Husbyggnadsvaror HBV Förening upa, 702000-9226, Stockholm	4	0,4	40	40
SABO Byggnadsförsäkringsaktiebolag, 556439-7361, Stockholm	130	2	0	130
<b>Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav</b>			<b>13 940</b>	<b>14 070</b>
<b>KONCERN</b>				
<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>				
Husbyggnadsvaror HBV Förening upa, 702000-9226, Stockholm	4	0,4	40	40
SABO Byggnadsförsäkringsaktiebolag, 556439-7361, Stockholm	130	2	0	130
<b>Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav</b>			<b>40</b>	<b>170</b>

**Not 16** Långfristiga fordringar hos koncernbolag

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	0	0	0	0
Tillkommande fordringar	0	0	25	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>0</b>

**Not 17** Fordringar hos koncernbolag

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Fordran dotterbolag	0	0	28	39
Övriga koncernbolag	17	34	14	8
<b>Summa fordringar koncernbolag</b>	<b>17</b>	<b>34</b>	<b>42</b>	<b>47</b>

**Not 18** Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Övriga förutbetalda kostnader	7	6	7	5
Övriga upplupna intäkter	3	4	2	3
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>8</b>

**Not 19** Eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fria reserver
Antalet aktier 17 640 000 st. Kvotvärde, kronor 50.			
<b>Vinstdisposition</b>			
Till bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel hos moderbolaget:			
Balanserad vinst	8 840 279 963		
Årets resultat	449 591 328		
<b>Summa</b>	<b>9 289 871 291</b>		
<b>Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:</b>			
att till aktieägarna utdelas	585 900		
att i ny räkning överföres	9 289 285 391		
<b>Summa</b>	<b>9 289 871 291</b>		

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

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på bolagsstämman den 7 april 2021 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 585 900 kronor (motsvarande 3,3 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 10 362 mnkr. I koncernen uppgår det egna kapitalet till 10 469 mnkr. Till detta kommer betydande övervärden i fastighetsbeståndet. Den långsiktiga intjäningsförmågan i koncernen ligger på mellan 480 och 520 mnkr per år. Styrelsen anser därför att det egna kapitalet i AB Stockholmshem och koncernen tillåter en utdelning av 585 900 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 585 900 kronor. Utdelningen skall betalas ut den 12 april 2021.

**Not 20** Uppskjuten skatteskuld

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Avsättningar för uppskjuten skatt (se not 10)	581	538	552	505
<b>Summa avsättningar</b>	<b>581</b>	<b>538</b>	<b>552</b>	<b>505</b>

Stockholms stad tecknar borgen för pensionsskulden.

**Not 21** Skulder till koncernbolag

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Skuld koncernkonto	13 985	13 276	13 985	13 276
Övriga koncernbolag	48	64	72	78
<b>Summa skulder till koncernbolag</b>	<b>14 033</b>	<b>13 340</b>	<b>14 057</b>	<b>13 354</b>

**Not 22** Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Upplupna semesterlöner	14	11	14	11
Upplupna sociala avgifter	11	14	11	14
Förutbetalda intäkter	1	2	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	209	208	209	208
Övriga upplupna kostnader	56	60	56	60
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>291</b>	<b>295</b>	<b>290</b>	<b>293</b>

**Not 23** Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Avskrivningar och upp- och nedskrivningar anläggningstillgångar	662	590	648	578
Nettoresultat försäljning materiella anläggningstillgångar	0	1	0	1
<b>Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>	<b>662</b>	<b>591</b>	<b>648</b>	<b>579</b>

**Not 24** Ställda säkerheter

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



**Not 25** Eventualförpliktelser

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Ansvarsbelopp Fastigo	4	4	4	4
Ansvarsbelopp ej erlagda lagfartsavgifter	7	6	7	6
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>10</b>

Som ett led i bolagets affärsverksamhet förekommer garantier för fullgörande av olika kontraktssenliga åtaganden.

**Not 26** Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen

# Årsredovisningens undertecknande

Stockholm den 4 mars 2021

Björn Ljung  
Ordförande

Karin Gustafsson  
Vice ordförande

Sophia Granswed Baat

Sara Nordström Pettigrew

Lars Svärd

Jimmy Lindgren

Arvand Mirsafian

Börje Eriksson  
Personalrepr. Kommunal

Kristin Selander  
Personalrepr. Vision

Anette Sand  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den      mars 2021

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 och koncernredovisningen för AB Stockholmshem för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 och koncernredovisningen

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

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

I samband med min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 förhållan-

den 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 för AB Stockholmshem för räkenskapsåret 2020 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- » på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 provar 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.

Stockholm den      mars 2021

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor

# Femårsöversikt

## koncernen Stockholmshem

Miljoner kronor	Def	2020	2019	2018	2017	2016
<b>RESULTATRÄKNING</b>						
Hysesintäkter		2 647	2 533	2 379	2 268	2 170
Övriga rörelseintäkter		76	84	80	71	65
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>		<b>2 723</b>	<b>2 617</b>	<b>2 459</b>	<b>2 339</b>	<b>2 235</b>
Drift		-1 248	-1 304	-1 258	-1 167	-1 105
Underhåll		0	0	0	0	0
Markavgifter		-29	-26	-21	-20	-19
Fastighetsskatt		-68	-59	-56	-54	-51
<b>SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER</b>		<b>-1 345</b>	<b>-1 389</b>	<b>-1 335</b>	<b>-1 241</b>	<b>-1 175</b>
<b>DRIFTNETTO</b>		<b>1 378</b>	<b>1 228</b>	<b>1 124</b>	<b>1 098</b>	<b>1 060</b>
Avskrivningar		-665	-590	-524	-482	-436
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>713</b>	<b>638</b>	<b>600</b>	<b>616</b>	<b>624</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader		-96	-85	-113	-112	-105
Jämförselestörande poster		0	0	0	0	0
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>617</b>	<b>553</b>	<b>487</b>	<b>504</b>	<b>519</b>
Finansnetto		-106	-111	-126	-134	-142
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>511</b>	<b>442</b>	<b>361</b>	<b>370</b>	<b>377</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>						
Anläggningstillgångar		25 580	24 343	23 456	21 786	20 320
Omsättningstillgångar		51	73	88	107	105
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 631</b>	<b>24 416</b>	<b>23 544</b>	<b>21 893</b>	<b>20 425</b>
Eget kapital		10 469	10 040	9 708	9 417	9 124
Avsättningar/Långfristiga skulder		608	538	432	400	350
Kortfristiga skulder		14 554	13 838	13 404	12 076	10 951
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>25 631</b>	<b>24 416</b>	<b>23 544</b>	<b>21 893</b>	<b>20 425</b>
Synligt eget kapital	1	10 469	10 040	9 708	9 417	9 124
Substansvärde	2	36 572	34 448	31 646	29 340	27 004
Sysselsatt kapital	3	25 062	23 867	22 965	21 280	19 681
Totalt arbetande kapital	4	25 024	23 980	22 719	21 159	19 790
Räntebärande skulder		13 985	13 288	12 798	11 438	10 247
Fastigheternas bokförda värde	5	21 684	21 375	18 849	18 638	17 464
Fastigheternas taxeringsvärde	6	41 747	40 300	30 734	30 097	29 486
<b>FASTIGHETSUPPGIFTER</b>						
Antal lägenheter		27 966	27 725	27 480	27 073	26 796
Antal lokaler		3 803	3 817	3 822	3 718	3 630
Antal garage och bilplatser		11 215	11 103	11 037	11 039	10 968
<b>SUMMA UTHYRNINGSOBJEKT</b>		<b>42 984</b>	<b>42 645</b>	<b>42 339</b>	<b>41 830</b>	<b>41 394</b>
Area bostäder, 1 000-tal kvm		1 706	1 701	1 682	1 663	1 654
Area lokaler, 1 000-tal kvm		207	209	205	203	201
Area garage, 1 000-tal kvm		153	152	140	139	139
<b>SUMMA AREA, 1 000-TAL KVM</b>		<b>2 066</b>	<b>2 062</b>	<b>2 027</b>	<b>2 005</b>	<b>1 994</b>

	Def	2020	2019	2018	2017	2016
<b>NYCKELTAL %</b>						
<i>Lönsamhet</i>						
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader	7	6,4	5,7	6,0	5,9	6,1
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader i förhållande till MV	8	2,5	2,3	2,4	2,5	2,6
Avkastning sysselsatt kapital	9	2,5	2,4	2,2	2,5	2,7
Avkastning synligt eget kapital	10	4,2	3,4	2,7	3,2	2,2
Avkastning totalt kapital	11	2,5	2,3	2,1	2,4	2,6
<i>Riskbedömning</i>						
Rörelsemarginal	12	26,2	24,4	24,4	26,3	27,9
Vinstmarginal	13	18,8	16,9	14,7	15,8	16,9
Omsättning hyresgäster	14	9,9	9,6	10,3	9,3	8,9
Uthyrningsgrad bostäder	15	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9
Uthyrningsgrad lokaler	16	91,0	73,4	89,7	88,0	88,0
Hysesförluster	17	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1
Räntetäckningsgrad	18	5,8	5,0	3,9	3,8	3,6
<i>Kapital och finansiering</i>						
Synlig soliditet	19	40,8	41,1	41,2	43,0	44,7
Justerad soliditet	20	61,8	61,8	61,2	61,9	62,3
Skuldsättningsgrad	21	1,3	1,3	1,3	1,2	1,1
Skuldränta	22	0,7	0,8	0,9	1,2	1,4
Bruttoinvesteringar, mnkr		1 875	1 480	2 195	1 949	1 682
Kassaflöde, mnkr	23	1 151	1 006	858	757	737
Självfinansieringsgrad	24	0,6	0,7	0,4	0,4	0,4
<i>Förvaltning</i>						
Medelhyra bostäder, kr/kvm	25	1 377	1 341	1 305	1 246	1 232
Driftkostnad kr/kvm	26	653	685	661	627	601
Markavgift och fastighetsskatt kr/kvm	27	51	45	40	40	38
Central adm. och försäljningskostnad kr/kvm	28	50	45	59	60	57
Driftnetto kr/kvm	29	721	645	591	590	577
<i>Personal</i>						
Medelantalet årsanställda		394	361	363	345	307
Löner och ersättningar personal, mnkr		216,1	205,4	196,4	167,3	159,1

**DEFINITIONER**

- Redovisat eget kapital enligt koncernbalansräkning. I eget kapital ingår kapitaldelen av beskattade reserver.
- Eget kapital plus övervärde i fastigheter (enligt extern värdering) minus uppskjuten skatt 21,4%.
- Balansomslutning minus icke räntebärande skulder (inkl uppskjuten skatt).
- Genomsnittlig balansomslutning.
- I fastigheternas bokförda värde ingår färdigställda byggnader, mark och markanläggningar.
- Taxeringsvärdet avser mark och byggnad.
- Resultat före avskrivning i procent av bokfört värde färdigställda fastigheter.
- Resultat före avskrivning i procent av marknadsvärde färdigställda fastigheter.
- Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.
- Resultat efter skatt inkl 78,6% av boksluts-dispositioner i procent av genomsnittligt eget kapital.
- Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.
- Resultat efter avskrivningar i procent av nettoomsättning.
- Resultat efter finansnetto i procent av nettoomsättning.
- Omsättning hyresgäster inkl gemensamma byteskönen i Sthlms Stad.
- Uthyrd area bostäder i procent av bostadslägenhetarea.
- Uthyrd area lokaler i procent av lokalarea.
- Hysesförluster bostäder och lokaler i procent av totala hyresintäkter.
- Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.
- Eget kapital i procent av balansomslutningen.
- Redovisat eget kapital och övervärde med avdrag för uppskjuten skatt 21,4% i procent av balansomslutning inkl övervärde.
- Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
- Räntekostnader i procent av genomsnittliga räntebärande skulder.
- Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar.
- Kassaflöde före investeringar dividerat med investeringar.
- Totalhyra inkl permanenta tillägg per 01-01 respektive år.
- Driftkostnader delat med vägd bostads- och lokalyta.
- Markavgifter och fastighetsskatt delat med vägd bostads- och lokalyta.
- Centrala administrations- och försäljningskostnader delat med vägd bostads- och lokalyta.
- Driftnetto delat med vägd bostads- och lokalyta.



# Stockholmshem

**AB STOCKHOLMSHEM**

Box 9003 | Hornsgatan 128, 102 71 Stockholm | Tel 08-508 39 000 | Org. nr 556035-9555  
[epost@stockholmshem.se](mailto:epost@stockholmshem.se) | [stockholmshem.se](http://stockholmshem.se)

En del av Stockholms stad