



Aktiebolaget Stockholmshem

Årsredovisning 2021



Under året flyttade de första hyresgästerna in i vårt nya Stockholmshus i kvarteret Karneolen i Solberga. Foto: Gustav Kaiser.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Stockholmshem avger härmed redovisning för bolagets verksamhet 2021 - bolagets 84:de 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 2021-2023:

- » bidra till nyproduktion av nya bostäder genom att uppnå en nyproduktionstakt motsvarande cirka 200 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 2021 nå ett resultat efter finansnetto om 480 mnkr exklusive realisationsvinster och andra engångsposter
- » planera och genomföra en omlokalisering av bolagets huvudkontor till Skärholmen samt tillsammans med Stadsteatern utveckla kulturverksamheten i Skärholmen
- » skapa genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper
- » avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 402 (404) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 2 087 000 (2 066 000) kvadratmeter inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter uppgick till 28 255 (27 966).

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 1 336 (1 872) mnkr, varav 935 (1 396) avsåg nybyggnad, 385 (460) ombyggnad, 16 (16) inventarier.

Under året färdigställdes 522 (269) nya bostadslägenheter bland annat i Rågsved, Bromma, Årsta och Södermalm. Vidare färdigställdes 73 (110) bostadsmoduler för SHIS räkning. Under året byggstartade bolaget 91 (421) stycken reguljära bostadslägenheter samt även 33 (83) lägenheter i modulbostäder som kommer att disponeras av SHIS.

Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 23 875 (21 684) mnkr. Bolaget värderade sitt fastighetsbestånd i analysverktyget Datscha. Värderingen kvalitets-

säkrades av NAI Svefa enligt erkända och accepterade värderingsmetoder. Det samlade marknadsvärdet för bolagets fastigheter bedömdes till 67 073 (58 602) mnkr.

Förvärv

Inga förvärv av fastigheter har gjorts under 2021 eller 2020.

Försäljning av fastigheter

Under 2021 har fyra fastighetsförsäljningar genomförts. Enligt ägarens direktiv ska fastigheter som ej är av strategisk betydelse avyttras. Som en följd av detta har två stycken mindre fastigheter med kommersiella hyresgäster sålts. Vidare har två fastigheter sålts till bostadsrättsföreningar enligt ägardirektiv. Resultatet av dessa försäljningar gav en realisationsvinst om 353 mnkr. Försäljningarna har givit ett likviditetstillskott om drygt 540 mnkr.

Marknad

Efterfrågan på hyresrätter inom Stockholms stad fortsätter att vara mycket hög. Bostäderna i såväl nyproduktionen som det äldre beståndet är fullt uthyrda och antalet personer i Bostadsförmedlingens kö ökar stadigt. För 2021 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 1,80 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 mars 2021.

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.

Under 2021 har pandemin orsakad av viruset Covid-19 fortsatt. Bolaget har som en följd av detta varit tvungna att dra ner på sin fastighetskötsel och service till sina bostadshyresgäster. Hyresförluster hänförliga till bostäder och Covid-19 är små. För lokalförhyrningar har bolaget givit rabatter motsvarande cirka 5 (7) mnkr. Av dessa kan cirka 2 (1,5) mnkr erhållas som kompensation via Länsstyrelsen.

Resultat koncernen

Resultatet efter finansnetto uppgick till 850 (511) mnkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 676 (430) mnkr.

Omsättningen uppgick till 2 834 (2 723) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och 2021 års hyreshöjning för bostäder.

Driftnettot uppgick till 1 417 (1 378) mnkr. Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 1 417 (1 345) mnkr. Direktavkastningen mätt som driftnetto före centrala administrations- och försäljningskostnader samt exklusive avskrivningar i procent av marknadsvärdet för färdigställda fastigheter, uppgick till 2,2 (2,5) procent.

Finans

Finansnettot förbättrades under året och uppgick till -92 (-106) mnkr, detta som en följd av de sänkta räntenivåerna och en lägre upplåning.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 13 595 (13 985) mnkr. Under året var den vägda medelräntan i låneportföljen 0,65 (0,7) procent.

Koncernens egna kapital uppgick vid årsskiftet till 11 144 (10 469) mnkr. Soliditeten uppgick till 42,5 (40,8) procent. Inberäknat övervärden i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 64,2 (61,8) procent.

För översikt av utvecklingen se bolagets "Femårsöversikt".

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ avseende hållbarhetsrapport har bolaget valt att upprätta den lagstadgade rapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten finns tillgänglig på stockholmshem.se/ahr21

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 2022

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 2022 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 bostadsförsörjningsansvar. Bolaget arbetar aktivt med ansökningar om tillfälliga bygglov för "modulbostäder" samt upphandling och färdigställande av desamma där tillståndprocessen är klar. Modulerna är avsedda som boendelösning för Nyanlända och asylsökande enligt bostättningslagen (2016:38).

Hyrorna för 2022 är färdigförhandlade med Hyresgästföreningen. En hyreshöjning motsvarande 1,8 procent för bostadslägenheter genomförs från och med 1 februari 2022.

Vid årsskiftet 2021/2022 var den pågående nyproduktionsvolymen av bostadslägenheter 830 (1 310) stycken. Huvuddelen av dessa beräknas färdigställda under 2023 - 2024. Målet från och med 2021 är att starta byggnation av cirka 200 lägenheter per år. Bolagets budgeterade investeringsvolym för 2022 uppgår till 1 538 mnkr.

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 2024.

Vidare ska bolaget enligt ägardirektiv installera laddplatser (för elbilar) i garage efter önskemål samt ta fram plan för hur bolagets garage- och parkeringsplatser ska förses med laddinfrastruktur.

Den pandemi som förevarit under 2020 - 2021 har haft påverkan på bolaget främst avseende service, underhållsnivå och lokalförhyrningar. Bolaget bedömer dock att den negativa påverkan under 2022 inte kommer att vara större än föregående år.

Bolaget har som ägardirektiv att avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse. Ett avtal har tecknats om försäljning av bolagets huvudkontor på Hornsgatan. Köpeskillingen uppgår till cirka 670 mnkr och tillträde är beräknat till mitten av februari 2022.

Ägarens resultatkrav efter finansnetto uppgår till 490 mnkr för 2022, exklusive realisationsvinster och extraordinära poster. Bolaget har bedömt i sin budget för 2022 att resultatet bör kunna uppgå till cirka 530 mnkr.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel hos moderbolaget:

Balanserad vinst	9 289 285 391 kr
Årets resultat	666 071 184 kr
SUMMA	9 955 356 575 KR

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så:

att till aktieägarna utdelas	730 800 kr
att i ny räkning överföres	9 954 625 775 kr
SUMMA	9 955 356 575 kr

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

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på bolagsstämman den 3 maj 2022 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 730 800 kronor (motsvarande 4,1 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 11 027 mnkr. I koncernen uppgår det egna kapitalet till 11 144 mnkr. Till detta kommer betydande övervärden i fastighetsbeståndet. Den långsiktiga intjäningsförmågan i koncernen ligger på mellan 530 och 580 mnkr per år. Styrelsen anser därför att det egna kapitalet i AB Stockholmshem och koncernen tillåter en utdelning av 730 800 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 730 800 kronor. Utdelningen ska betalas ut den 10 maj 2022.

Eget kapital, tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fria reserver
Moderbolag			
Ingående balans 2021-01-01	882 000	190 000	9 289 872
Aktieutdelning			-585
Årets resultat			666 071
Utgående balans 2021-12-31	882 000	190 000	9 955 358
Koncernen			
Ingående balans 2021-01-01	882 000	190 076	9 396 613
Aktieutdelning			-585
Årets resultat			676 387
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	882 000	190 076	10 072 415

Resultaträkningar

1 januari–31 december

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2021	2020	2021	2020
Hysesintäkter	3	2 751	2 647	2 751	2 647
Övriga rörelseintäkter		83	76	98	54
NETTOOMSÄTTNING	1	2 834	2 723	2 849	2 701
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftkostnader	2	-1 319	-1 248	-1 354	-1 245
Markavgifter	4	-32	-29	-32	-29
Fastighetsskatt		-66	-68	-66	-68
Summa fastighetskostnader		-1 417	-1 345	-1 452	-1 342
DRIFTNETTO		1 417	1 378	1 397	1 359
Av- och nedskrivningar	5	-731	-665	-643	-651
BRUTTORESULTAT		686	713	754	708
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6, 7, 8	-97	-96	-97	-96
Resultat vid avyttring av förvaltningsfastigheter	9	353	0	353	0
RÖRELSERESULTAT		942	617	1 010	612
Resultat från andelar i koncernföretag	10	0	0	-73	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	1	1	2	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-93	-107	-93	-107
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		850	511	846	506
Bokslutsdispositioner	13	-	-	12	28
RESULTAT FÖRE SKATT				858	534
Skatt på årets resultat	14	-174	-81	-192	-85
ÅRETS RESULTAT		676	430	666	449

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 2021 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 1,8 procent, för 2020 var hyreshöjningen 1,95 procent. Hyreshöjningarna genomfördes från och med den 1 mars 2021 och 1 januari 2020. Medelhyran för bolagets fastigheter uppgår efter genomförda hyreshöjningar till 1 410 (1 377) kronor per kvadratmeter.

Bostadshyresintäkterna uppgick till 2 452 (2 362) mnkr. Förändringen om 90 mnkr består huvudsakligen av tillkommande hyror för färdigställd nyproduktion, ombyggnation samt hyreshöjning.

Lokalhyror, som uppgick till totalt 235 (219) mnkr, har ökat med 16 mnkr huvudsakligen beroende på uthyrning av tillskapade butikslokaler i fastigheten Linjalen 8 motsvarande 15 mnkr.

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 ökat med 8 mnkr. Resterande vidarefakturerings är hänförlig till vår investeringsverksamhet.

Miljoner kronor	2021	Andel %	2020
Hyror bostäder	2 452	87	2 362
Hyror lokaler	235	8	219
Övriga hyror	64	2	66
Hyresintäkter	2 751	97	2 647
Övriga rörelseintäkter	83	3	76
NETTOOMSÄTTNING	2 834	100	2 723

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 72 mnkr. Kostnaderna uppgick till totalt 1 417 (1 345) mnkr.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 1 319 (1 248) mnkr. Kostnaderna för fastighetsskötsel och reparationer minskade med 7 mnkr till följd av minskade kostnader för köpt skötsel främst skyddsrumsbesiktning och markskötsel. Bolaget har under 2020 och 2021 anställt egna trädgårdsmästare vilket minskar de köpta tjänsterna. Teknisk- och administrativ förvaltning ökade med 18 mnkr där de huvudsakliga anledningarna är högre kostnader för löner och arbetsgivaravgifter med sammanlagt 13 mnkr. Årets lönerevision kom att omfatta även en retroaktiv del av 2020 till följd av att löneavtalen förlängdes under 2020. Även ökade pensionskostnader bidrog med 3 mnkr.

Kostnaderna för uppvärmning uppgick till 253 mnkr vilket motsvarade 19 procent av de totala driftkostnaderna. Kostnaderna för uppvärmning har ökat med 30 mnkr jämfört med 2020 till följd av att årets värmeförbrukning var i närheten av ett normalår medan fjolårets vinter var mild.

Den genomsnittliga driftskostnaden, räknat per kvadratmeter förvaltd vägd bostads- och lokalarea under året, uppgick till 686 (653) kronor där huvuddelen av ökningen utgörs av taxeberoende kostnader, inkl uppvärmning, motsvarande 24 kr per kvadratmeter.

Miljoner kronor	2021	Andel %	2020
Fastighetsskötsel och reparationer	205	15	206
Övrig skötsel	337	26	343
Taxebundna kostnader	194	15	175
Uppvärmning	253	19	223
Teknisk och administrativ förvaltning	277	21	259
Övriga kostnader	53	4	42
SUMMA DRIFTKOSTNADER	1 319	100	1 248

Markavgifter

Kostnaden för tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 32 (29) mnkr.

Fastighetsskatt

Årets kostnad för fastighetsskatt uppgick till 66 (68) mnkr. Fastighetsskatten består av en fastighetsavgift med ett fast belopp 1 459 kronor per bostad och år samt för lokaler 1 % av taxeringsvärdet.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 1 417 (1 378) mnkr, vilket motsvarade 737 (721) kronor per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Direktavkastningen, mätt som driftnetto exklusive centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av bokfört värde, uppgick till 5,9 (6,4) procent.

Av- och nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgick under året till 731 (665) mnkr. Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade livslängder och uppgick till 658 (629) mnkr. Under året har en reservering av nedskrivning gjorts med 73 (33) mnkr.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala administrations- och försäljningskostnader uppgick till 97 (96) mnkr, vilket motsvarar 50 (50) kr per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Av kostnaderna utgjorde 59 (58) 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.

Resultat från fastighetsförsäljningar

Posten uppgick till 353 (0) och består av resultat vid avyttring av förvaltningsfastigheter. Under 2021 har fyra fastighetsförsäljningar genomförts. Två stycken avser mindre fastigheter med kommersiella hyresgäster och där fastigheterna ej anses vara av ”strategisk betydelse” enligt ägardirektiv. Resultatet av dessa försäljningar har medfört en realisationsvinst om 74 mnkr. Vidare har två fastigheter sålts till bostadsrättsföreningar enligt ägardirektiv. En fastighet i Sättra med 101 lägenheter och en fastighet i Rågsved med 131 bostäder. Resultatet av dessa försäljningar gav en realisationsvinst om 279 mnkr. Försäljningarna har givit ett likviditetstillskott om drygt 540 mnkr.

Räntekostnader

Räntekostnaderna minskade med 14 mnkr från 107 mnkr 2020 till 93 mnkr 2021. Snitträntan på koncernkontot var något lägre än under året innan och uppgick till 0,6 (0,7) procent. Den lägre räntan och en minskad låneskuld med 390 mnkr medför att kostnaderna minskar.

Resultat moderbolaget

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 846 (507) mnkr och balansomslutningen till 25 892 (25 491) mnkr.

Balansräkningar

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	15, 16	23 875	21 684	23 875	21 684
Inventarier	17	160	166	21	18
Pågående ny- och ombyggnader	18	1 917	3 703	1 797	3 678
Summa materiella anläggningstillgångar		25 952	25 553	25 693	25 380
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav	19, 20, 21	0	0	14	14
Långfristiga fordringar hos koncernbolag	22	0	0	110	25
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0	124	39
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 952	25 553	25 817	25 419
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar		14	16	11	12
Fordringar hos koncernbolag	23	21	17	30	42
Övriga fordringar		23	8	24	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	11	10	10	9
Summa kortfristiga fordringar		69	51	75	71
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		69	51	75	71
SUMMA TILLGÅNGAR		26 021	25 604	25 893	25 490

BALANSRÄKNINGAR

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL					
Aktiekapital		882	882		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		10 262	9 587		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		11 144	10 469		
BUNDET EGET KAPITAL					
Aktiekapital (17 640 000 aktier)				882	882
Reservfond				190	190
Summa bundet eget kapital				1 072	1 072
FRITT EGET KAPITAL					
Balanserad vinst				9 289	8 841
Årets resultat				666	449
Summa fritt eget kapital				9 955	9 290
SUMMA EGET KAPITAL	25			11 027	10 362
OBESKATTADE RESERVER					
				5	5
AVSÄTTNINGAR					
Uppskjuten skatteskuld	26	632	581	621	552
Summa avsättningar		632	581	621	552
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		104	177	96	171
Skulder till koncernbolag		13 650	14 033	13 655	14 057
Aktuell skatteskuld		122	19	122	19
Övriga skulder		36	34	34	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	333	291	333	290
Summa kortfristiga skulder		14 245	14 554	14 239	14 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 021	25 604	25 893	25 490

Kommentarer till balansräkningarna

Materiella anläggningstillgångar

Under året investerades 1 336 (1 872) mnkr i anläggningstillgångar. Avskrivningar enligt plan gjordes med 658 (629) mnkr. Nedskrivningar gjordes med 73 (33) mnkr. Netto ökade de materiella anläggningstillgångarna med 605 (1 210) mnkr.

Av årets investeringar avsåg 935 (1 396) mnkr nyproduktion, 385 (460) mnkr ombyggnadsåtgärder och 16 (16) mnkr inventarier.

Avsättningar

Den uppskjutna skatteskulden uppgick till 632 (581) 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 11 144 (10 469) mnkr vilket var en ökning med 675 (429) mnkr. Förändringen bestod av årets resultat om 676 (430) mnkr minskat med utdelning om 1 (1) mnkr. Soliditeten uppgick till 42,5 (40,8) 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 13 595 (13 985) mnkr, således en minskning med 390 mnkr. Minskningen beror på försäljning av fastigheter under året.

Kassaflödesanalys

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2021	2020	2021	2020
LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		850	511	846	506
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	28	378	662	363	648
Betald skatt		-20	-22	-20	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 209	1 151	1 189	1 132
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av kortfristiga fordringar		-18	14	-4	0
Förändring av kortfristiga skulder		-414	708	-435	692
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		777	1 873	750	1 824
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Maskiner och inventarier		-16	-16	-9	-2
Pågående nyanläggningar		-1 320	-1 856	-1 153	-1 831
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		560	0	559	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	0	-158	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-776	-1 872	-761	-1 833
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Lämnade utdelningar		-1	-1	-1	-1
Koncernbidrag		0	0	12	10
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-1	-1	11	9
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 1 208 (1 151) mnkr, vilket var en förändring på 57 mnkr jämfört med föregående år.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapitalet under året beror huvudsakligen på en minskning av skulden på koncernkontot. Kassaflödet hänförligt till koncernkontot uppgår till 390 (709) mnkr. Sammantaget minskade kassaflödet från den löpande verksamheten med 1 096 mnkr till 777 (1 873) mnkr.

Investeringar

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -776 (-1 872) mnkr. Investeringar i anläggningstillgångar uppgick till totalt 1 336 (1 872) mnkr varav 1 320 (1 856) mnkr avsåg pågående arbeten. Likviderna hänförliga till försäljning av anläggningstillgångar uppgick till 560 (0) 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 tre helägda dotterbolag ingår, alla med säte i Stockholm (se vidare not 19,20 och 21).

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.

Förvärv och försäljning av fastigheter

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

Finansiering

Finansavdelningen inom stadsledningskontoret har det totala ansvaret för finansverksamheten inom kommunkoncernen. Detta innebär, förutom att all upplåning ska ske via finansavdelningen, även att avdelningen ansvarar för Stockholmshems finansierings- och ränterisk enligt fastställd finanspolicy. Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de 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
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 Livsförsäkring. Dessa redovisas som avgiftsbestämda pensionsplaner.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<i>Hysesintäkter</i>				
Bostäder	2 494	2 402	2 494	2 402
Avgår outhyrt bostäder	-42	-40	-42	-40
Lokaler	258	242	258	242
Avgår outhyrt lokaler	-23	-23	-23	-23
Garage och bilplatser	74	76	74	76
Avgår outhyrt garage- och bilplatser	-10	-10	-10	-10
Summa hyresintäkter	2 751	2 647	2 751	2 647
<i>Övriga rörelseintäkter</i>				
Försäkringsersättningar	10	3	10	3
Realisationsvinst vid försäljning av inventarier	0	0	0	0
Övriga intäkter	73	73	87	51
Summa övriga rörelseintäkter	83	76	98	54
Summa nettoomsättning	2 834	2 723	2 849	2 701

Av övriga intäkter avser 2 (3) offentliga bidrag till följd av coronapandemin
 Av övriga intäkter avser 2 (1) offentliga bidrag för upprustning av utemiljö

Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från koncernbolag 1,9 %
 Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från Stockholm Stad 3,7 %

Not 2 Driftkostnad

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Fastighetsskötsel och reparationer	542	549	577	546
Vatten	63	59	63	59
Fastighetsel och gas	75	67	75	67
Sophantering	56	49	56	49
Uppvärmning	253	223	253	223
Teknisk och administrativ förvaltning	277	259	272	256
Övriga driftkostnader	53	42	57	44
Summa driftkostnader	1 319	1 248	1 354	1 245

Av driftkostnaderna motsvarar inköp från koncernbolag 7,3 procent.
 Av driftkostnaderna motsvarar inköp från Stockholms stad 1,1 procent.

Not 3 Operationell leasing leasegivaren

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
Inom ett år	2 482	2 458	2 482	2 458
Senare än ett år men inom fem år	252	228	252	228
Senare än fem år	30	33	30	33
Summa	2 764	2 718	2 764	2 718
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	2 751	2 647	2 751	2 647

Not 4 Operationell leasing leasetagaren

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
Inom ett år	40	36	40	36
Senare än ett år men inom fem år	143	168	143	168
Senare än fem år	1 283	1 377	1 283	1 377
Summa	1 466	1 581	1 466	1 581
Årets leasingkostnader avseende leasingavtal	36	33	36	33

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<i>Avskrivningar enligt plan</i>				
Byggnader	581	555	581	555
Markanläggningar	56	55	56	55
Inventarier	21	19	6	5
Summa avskrivningar enligt plan	658	629	643	615
Nedskrivning/återläggning	73	33	0	33
Utrangering	0	3	0	3
Summa avskrivningar och nedskrivningar	731	665	643	651

Not 6 Centrala administrations- och försäljningskostnader

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Personalkostnader	59	58	59	58
Övriga kostnader	38	38	38	38
Summa centrala administrations- och försäljningskostnader	97	96	97	96

Not 7 Arvode och kostnadsersättning

Tusen kronor	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Revisionsuppdrag	1 112	567	1 112	567
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	28	84	28	84
Skatterådgivning	0	125	0	125
Summa arvode och kostnadsersättning	1 141	776	1 141	776

Not 8 Personal

Tusen kronor	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<i>Medelantalet anställda</i>				
Män	190	177	190	177
Kvinnor	215	217	215	217
Summa medeltalet anställda	405	394	405	394
	2020	2019	2020	2019
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
Styrelse, vd och vvd	3 589	3 519	3 589	3 519
Övriga anställda	221 958	212 571	221 958	212 571
Summa löner och andra ersättningar	225 547	216 090	225 547	216 090
<i>Sociala kostnader</i>				
Pensionskostnader för vd och vvd	1 237	1 102	1 237	1 102
Pensionskostnader för övriga anställda	28 622	24 646	28 622	24 646
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	70 866	67 896	70 866	67 896
Summa sociala kostnader	100 725	93 644	100 725	93 644
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	326 272	309 734	326 272	309 734
<i>Könsfördelning i företagsledningen</i>				
Andel kvinnor i styrelsen	43 %	43 %	43 %	43 %
Andel män i styrelsen	57 %	57 %	57 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33 %	33 %	33 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67 %	67 %	67 %	67 %

Koncern och Moderbolag**Styrelse**

Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 515 (490) tkr.

Verkställande direktörer

Till Verkställande och vice Verkställande direktörer utbetalades lön om totalt 3 073 (3 029) tkr.

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

Övriga ledande befattningshavare

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

Not 9 Resultat vid avyttring av förvaltningsfastigheter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Realisationsresultat vid försäljningar	353	0	353	0
Summa realisationsresultat vid försäljningar	353	0	353	0

Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Nedskrivningar	0	0	73	0
Summa nedskrivningar	0	0	73	0

Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	1	2	1
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	1	1	2	1

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader moderbolag	92	106	92	106
Övriga räntekostnader	1	1	1	1
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	93	107	93	107

Not 13 Bokslutsdispositioner

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-	-	-1	-1
Mottagna koncernbidrag	-	-	13	10
Förändring periodiseringsfond	-	-	0	19
Summa bokslutsdispositioner	0	0	12	28

Not 14 Skatter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<i>Skattekostnader</i>				
Aktuell skatt	123	39	123	39
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	51	42	69	46
Summa redovisad skattekostnad	174	81	192	85

Avstämning av skatt

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Skatt enligt gällande skattesats	175	109	177	114
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	16	7	16	7
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	0	0	0	0
Skattemässig effekt byggnader	10	12	10	12
Koncernjusteringar	-1	1		
Underskottsavdrag	0	2	0	2
Upplösning uppskjuten skattefordran underskottsavdrag	0	-2	0	-2
Temporära skillnader	-22	-26	-7	-26
Skatteeffekt av obeskattade reserver			0	0
Skatteeffekt ränteavdrag tidigare år	0	-22	0	-22
Skatteeffekt försäljning av fastighet	-4	0	-4	0
Redovisad skatt	174	81	192	85

Uppskjuten skattefordran

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Nedskrivna UER-poster	13	15	13	15
Nedskrivning pågående projekt	27	12	12	12
Uppskjuten skattefordran	40	27	25	27

Uppskjuten skatteskuld

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Temporära skillnader fastigheter	-646	-579	-646	-579
Överavskrivningar	-26	-29	0	0
Uppskjuten skatteskuld	-672	-608	-646	-579
Netto, uppskjuten skatteskuld/fordran i balansräkningen	632	581	621	552

Not 15 Förvaltningsfastigheter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<i>Byggnader</i>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	24 547	23 672	24 547	23 672
Försäljningar och uttrangeringar under året	-273	-1	-273	-1
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	2 925	875	2 925	875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 199	24 547	27 199	24 547
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 954	-5 403	-5 954	-5 403
Årets avskrivningar enligt plan	-577	-551	-577	-551
Försäljningar och uttrangeringar under året	89	0	89	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 442	-5 954	-6 442	-5 954
Ingående ackumulerade uppskrivningar	219	219	219	219
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-102	-99	-102	-99
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-3	-3	-3	-3
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	113	117	113	117
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-33	-33	-33	-33
Årets förändring nedskrivningar	14	0	14	0
Ingående ackumulerade avskrivningar nedskrivet belopp	6	6	6	6
Årets förändring uppskrivningar	-2	0	-2	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-15	-27	-15	-27
<i>Mark</i>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 366	2 366	2 366	2 366
Försäljningar och uttrangeringar under året	-27	0	-27	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 338	2 366	2 338	2 366
<i>Markanläggningar</i>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 189	1 148	1 189	1 148
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	109	46	109	46
Försäljningar och uttrangeringar under året	-21	-5	-21	-5
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 277	1 189	1 277	1 189
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-554	-500	-554	-500
Årets avskrivningar enligt plan	-56	-55	-56	-55
Försäljningar och uttrangeringar under året	14	2	14	2
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-595	-554	-595	-554
Summa förvaltningsfastighet	23 875	21 684	23 875	21 684

Not 16 Taxerings- och marknadsvärden

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Taxeringsvärden				
Byggnader, bostäder	21 065	20 686	21 065	20 686
Byggnader, lokaler	1 624	1 653	1 624	1 653
Mark, bostäder	18 821	18 509	18 821	18 509
Mark, lokaler	893	899	893	899
Summa taxeringsvärden	42 403	41 747	42 403	41 747
<i>Av taxeringsvärde mark utgör</i>				
Ägd mark	16 478	16 595	16 478	16 595
Tomträttsmark	3 235	2 813	3 235	2 813
Bokförda värden fastigheter ej åsatta taxeringsvärden	148	164	148	164
Summa taxeringsvärde mark	19 861	19 572	19 861	19 572
Marknadsvärden	67 073	58 602	67 073	58 602

Not 17 Inventarier

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	334	317	42	39
Nyanskaffningar/inköp under året	16	19	9	5
Försäljningar och uttrangeringar under året	-6	-2	-4	-2
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	343	334	48	42
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-168	-151	-24	-21
Årets avskrivning enligt plan	-21	-19	-6	-5
Försäljningar och uttrangeringar under året	5	2	4	2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-184	-168	-27	-24
Utgående planenligt restvärde inventarier	160	166	21	18

Not 18 Pågående ny- och ombyggnad

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	3 762	2 827	3 737	2 827
Investeringar	1 320	1 856	1 153	1 831
Överfört till färdigställda fastigheter	-2 925	-875	-2 925	-875
Överfört till färdigställda markanläggningar	-109	-46	-109	-46
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 048	3 762	1 855	3 737
Ingående nedskrivningar	-58	-25	-58	-25
Årets nedskrivning	-73	-33	0	-33
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-131	-58	-58	-58
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad	1 917	3 704	1 797	3 679

Not 19 Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav

Tusen kronor	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	40	170		
Försäljningar	0	-130		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40		
Ingående anskaffningsvärden			13 940	14 070
Förvärv			25	0
Försäljning			0	-130
Lämnade aktieägartillskott			73 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			86 965	13 940
Ingående nedskrivningar			0	0
Årets nedskrivningar			-73 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar			-73 000	0
Utgående redovisat värde			13 965	13 940

Koncern och Moderbolag

Under året har 100 % av Mullvadsberget i Stockholms Fastighets AB förvärvats av moderföretaget och inkluderats i koncernredovisningen med belopp avseende tiden efter förvärvstidpunkten, 24 maj 2021.

Sedan förvärvstidpunkten har Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB bidragit med 0 kr till koncernens nettoomsättning och med 0 kr till koncernens resultat.

Not 20 Andelar i koncernföretag

Tusen kronor	Antal andelar	Andel %	Bokfört värde
MODERBOLAG			
Stockholmshem i Skärholmen AB, 556052-2160, Stockholm	1 000	100	100
AB Stockholmshem Fastighetsnät, 556715-5394, Stockholm	100	100	13 800
Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, 559320-0156, Stockholm	100	100	25
Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav			13 925

Not 21 Specifikation andra långfristiga värdepappersinnehav

Tusen kronor	Antal andelar	Andel %	Bokfört värde
MODERBOLAG			
Husbyggnadsvaror HBV Förening upa, 702000-9226, Stockholm	4	0,4	40
Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav			40
KONCERN			
Husbyggnadsvaror HBV Förening upa, 702000-9226, Stockholm	4	0,4	40
Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav			40

Not 22 Långfristiga fordringar hos koncernbolag

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	0	0	25	0
Tillkommande fordringar	0	0	85	25
Utgående redovisat värde	0	0	110	25

Not 23 Fordringar hos koncernbolag

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Fordran dotterbolag	0	0	13	28
Övriga koncernbolag	21	17	17	14
Summa fordringar koncernbolag	21	17	30	42

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Övriga förutbetalda kostnader	7	7	7	7
Övriga upplupna intäkter	4	3	3	2
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	10	10	9

Not 25 Eget kapital

Kr	Aktiekapital	Reservfond	Fria reserver
Antalet aktier 17 640 000 st. Kvotvärde, kronor 50.			
Vinstdisposition			
Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel hos moderbolaget:			
Balanserad vinst	9 289 285 391		
Årets resultat	666 071 184		
Summa	9 955 356 575		
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:			
att till aktieägarna utdelas	730 800		
att i ny räkning överföres	9 954 625 775		
Summa	9 955 356 575		

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på bolagsstämman den 3 maj 2022 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 730 800 kronor (motsvarande 4,1 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 11 027 mnkr. I koncernen uppgår det egna kapitalet till 11 144 mnkr. Till detta kommer betydande övervärden i fastighetsbeståndet. Den långsiktiga intjäningsförmågan i koncernen ligger på mellan 530 och 580 mnkr per år. Styrelsen anser därför att det egna kapitalet i AB Stockholmshem och koncernen tillåter en utdelning av 730 800 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 730 800 kronor. Utdelningen ska betalas ut den 10 maj 2022.

Not 26 Uppskjuten skatteskuld

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Avsättningar för uppskjuten skatt (se not 14)	632	581	621	552
Summa uppskjuten skatteskuld	632	581	621	552

Stockholms stad tecknar borgen för pensionskulden.

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Upplupna semesterlöner	17	14	17	14
Upplupna sociala avgifter	12	11	12	11
Förutbetalda intäkter	0	2	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	238	209	238	209
Övriga upplupna kostnader	66	56	66	56
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	333	291	333	290

Not 28 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Avskrivningar och upp- och nedskrivningar anläggningstillgångar	731	663	716	648
Realisationsresultat försäljning av anläggningstillgångar	-353	0	-353	0
Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	378	663	363	648

Not 29 Ställda säkerheter

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

Not 30 Eventualförpliktelse

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Ansvarsbelopp Fastigo	4	4	4	4
Ansvarsbelopp ej erlagda lagfartsavgifter	7	7	7	7
Summa eventualförpliktelse	11	11	11	11

Not 31 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen

Årsredovisningens undertecknande

Stockholm den 17 mars 2022

Björn Ljung
Ordförande

Karin Gustafsson
Vice ordförande

Sophia Granswed Baat

Sara Nordström Pettigrew

Lars Svärd

Jimmy Lindgren

Arvand Mirsafian

Kristin Selander
Personalrepr. Vision

Anette Sand
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den mars 2022

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 Aktiebolaget Stockholmshem för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

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. Risken 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 Aktiebolaget Stockholms-hem för räkenskapsåret 2021 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den mars 2022

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Femårsöversikt koncernen Stockholmshem

Miljoner kronor	Def	2021	2020	2019	2018	2017
RESULTATRÄKNING						
Hyesintäkter		2 751	2 647	2 533	2 379	2 268
Övriga rörelseintäkter		83	76	84	80	71
NETTOOMSÄTTNING		2 834	2 723	2 617	2 459	2 339
Drift		-1 319	-1 248	-1 304	-1 258	-1 167
Underhåll		0	0	0	0	0
Markavgifter		-32	-29	-26	-21	-20
Fastighetsskatt		-66	-68	-59	-56	-54
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER		-1 417	-1 345	-1 389	-1 335	-1 241
DRIFTNETTO		1 417	1 378	1 228	1 124	1 098
Avskrivningar		-731	-665	-590	-524	-482
BRUTTORESULTAT		686	713	638	600	616
Centrala administrations- och försäljningskostnader		-97	-96	-85	-113	-112
Jämförselestörande poster		353	0	0	0	0
RÖRELSERESULTAT		942	617	553	487	504
Finansnetto		-92	-106	-111	-126	-134
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		850	511	442	361	370
BALANSRÄKNING						
Anläggningstillgångar		25 952	25 553	24 343	23 456	21 786
Omsättningstillgångar		69	51	73	88	107
SUMMA TILLGÅNGAR		26 021	25 604	24 416	23 544	21 893
Eget kapital		11 144	10 469	10 040	9 708	9 417
Avsättningar/Långfristiga skulder		632	581	538	432	400
Kortfristiga skulder		14 245	14 554	13 838	13 404	12 076
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		26 021	25 604	24 416	23 544	21 893
Synligt eget kapital	1	11 144	10 469	10 040	9 708	9 417
Substansvärde	2	43 488	36 572	34 448	31 646	29 340
Sysselsatt kapital	3	25 371	25 035	23 867	22 965	21 280
Totalt arbetande kapital	4	25 813	25 010	23 980	22 719	21 159
Räntebärande skulder		13 984	13 985	13 288	12 798	11 438
Fastigheternas bokförda värde	5	23 875	21 684	21 375	18 849	18 638
Fastigheternas taxeringsvärde	6	42 403	41 747	40 300	30 734	30 097
FASTIGHETSUPPGIFTER						
Antal lägenheter		28 255	27 966	27 725	27 480	27 073
Antal lokaler		3 894	3 803	3 817	3 822	3 718
Antal garage och bilplatser		11 410	11 215	11 103	11 037	11 039
SUMMA UTHYRNINGSOBJEKT		43 559	42 984	42 645	42 339	41 830
Area bostäder, 1 000-tal kvm		1 728	1 706	1 701	1 682	1 663
Area lokaler, 1 000-tal kvm		205	207	209	205	203
Area garage, 1 000-tal kvm		154	153	152	140	139
SUMMA AREA, 1 000-TAL KVM		2 087	2 066	2 062	2 027	2 005

	Def	2021	2020	2019	2018	2017
NYCKELTAL %						
<i>Lönsamhet</i>						
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader	7	5,9	6,4	5,7	6,0	5,9
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader i förhållande till MV	8	2,2	2,5	2,3	2,4	2,5
Avkastning sysselsatt kapital	9	3,7	2,5	2,4	2,2	2,5
Avkastning synligt eget kapital	10	5,6	4,2	3,4	2,7	3,2
Avkastning totalt kapital	11	3,6	2,5	2,3	2,1	2,4
<i>Riskbedömning</i>						
Rörelsemarginal	12	24,2	26,2	24,4	24,4	26,3
Vinstmarginal	13	30,0	18,8	16,9	14,7	15,8
Omsättning hyresgäster	14	9,8	9,9	9,6	10,3	9,3
Uthyrningsgrad bostäder	15	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9
Uthyrningsgrad lokaler	16	91,0	91,0	73,4	89,7	88,0
Hyresförluster	17	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1
Räntetäckningsgrad	18	10,1	5,8	5,0	3,9	3,8
<i>Kapital och finansiering</i>						
Synlig soliditet	19	42,5	40,8	41,1	41,2	43,0
Justerad soliditet	20	64,2	61,8	61,8	61,2	61,9
Skuldsättningsgrad	21	1,3	1,3	1,3	1,3	1,2
Skuldränta	22	0,6	0,7	0,8	0,9	1,2
Bruttoinvesteringar, mnkr		1 336	1 875	1 480	2 195	1 949
Kassaflöde, mnkr	23	1 208	1 151	1 006	858	757
Självfinansieringsgrad	24	0,9	0,6	0,7	0,4	0,4
<i>Förvaltning</i>						
Medelhyra bostäder, kr/kvm	25	1 410	1 377	1 341	1 305	1 246
Driftkostnad kr/kvm	26	686	653	685	661	627
Markavgift och fastighetsskatt kr/kvm	27	51	51	45	40	40
Central adm. och försäljningskostnad kr/kvm	28	50	50	45	59	60
Driftnetto kr/kvm	29	737	721	645	591	590
<i>Personal</i>						
Medelantalet årsanställda		405	394	361	363	345
Löner och ersättningar personal, mnkr		225,5	216,1	205,4	196,4	167,3

DEFINITIONER

- Redovisat eget kapital enligt koncernbalansräkning. I eget kapital ingår kapitaldelen av obeskattade reserver.
- Eget kapital plus övervärde i fastigheter (enligt extern värdering) minus uppskjuten skatt 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 bokslutsdispositioner i procent av genomsnittligt eget kapital.
- Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.
- Resultat efter avskrivningar i procent av nettoomsättning.
- Resultat efter finansnetto i procent av nettoomsättning.
- Omsättning hyresgäster inkl gemensamma bytesköp i Sthlms Stad.
- Uthyrd area bostäder i procent av bostadslägenhetsarea.
- Uthyrd area lokaler i procent av lokalarea.
- Hyresförluster 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 | stockholmshem.se

En del av Stockholms stad