

Aktiebolaget Stockholmshem
Årsredovisning 2022

I maj 2022 invigde vi vårt tillskott i Rosenlundsparken.
Det sexkantiga huset är resultatet av en arkitekttävling och
var en av finalisterna till Årets Stockholmsbyggnad 2022.
Foto: Gustav Kaiser.

Stockholmshem



Annelie och Lukas jobbar som trädgårdsmästare i Enskede, Årsta och Skarpnäck. Foto: Ola Jacobsen.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Stockholmshem avger härmed redovisning för bolagets verksamhet 2022 – bolagets 85: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 2021-2023:

- » bidra till nyproduktion av nya bostäder genom att uppnå en nyproduktionstakt motsvarande cirka 200 lägenheter per år.
- » bereda möjlighet 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 2022 nå ett resultat efter finansnetto om 490 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 förvaldade fastighetsbeståndet till 402 (401) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 2 075 000 (2 087 000) kvadratmeter inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter uppgick till 28 195 (28 255).

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 850 (1 336) mnkr, varav 390 (935) avsåg nybyggnad, 453 (385) ombyggnad, 7 (16) inventarier.

Under året färdigställdes 195 (522) nya bostadslägenheter bland annat i Enskede, Årsta och Solberga. Vidare färdigställdes 43 (73) bostadsmoduler för SHIS räkning. Under året byggstartade bolaget 96 (91) stycken reguljära bostadslägenheter samt även 24 (33) lägenheter i modulbostäder som kommer att disponeras av SHIS.

Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 23 864 (23 875) 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 64 380 (67 073) mnkr.

Förvärv

Inga förvärv av fastigheter har gjorts under 2022 eller 2021.

Försäljning av fastigheter

Under 2022 har en försäljning av bolagets huvudkontor på Hornsgatan genomförts som en följd av ägarens direktiv om att avyttra icke strategiska fastigheter. Försäljningen gav en realisationsvinst om 520 mnkr och ett likviditetstillskott om 670 mnkr. Vidare så har en fastighet i Skärholmen sålts genom ombildning till Bostadsrättsförening och fastigheten har således förvärvats av de hyresgäster som bor i fastigheten. Försäljningen gav en realisationsvinst om 383 mnkr och ett likviditetstillskott om 454 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 2022 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 1,80 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 januari 2022.

Lokalbeståndet består av cirka 3 900 kontors-, lager-, hantverks- och butikslokaler på totalt drygt 199 000 kvadratmeter och är främst ett viktigt komplement för närservice, handel och omsorg i bostadsområdena.

Resultat koncernen

Resultatet efter finansnetto uppgick till 1 163 (850) mnkr.

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 030 (676) mnkr.

Omsättningen uppgick till 2 953 (2 834) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och 2022 års hyreshöjning för bostäder.

Driftnettot uppgick till 1 345 (1 417) mnkr. Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 1 608 (1 417) mnkr. Direktavkastningen mätt som driftnetto före centrala administrations- och försäljningskostnader samt exklusive avskrivningar i procent av marknadsvärdet för färdigställda fastigheter, uppgick till 2,2 (2,2) procent.

Finans

Finansnettot försämrades under året och uppgick till -101 (-92) mnkr, detta som en följd av de ökande räntenivåerna trots en minskad upplåning.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 12 160 (13 595) mnkr. Under året var den vägda medelräntan i låneportföljen 0,8 (0,6) procent.

Koncernens egna kapital uppgick vid årsskiftet till 12 174 (11 444) mnkr. Soliditeten uppgick till 47,1 (42,5) procent. Inberäknat övervärden i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 65,6 (64,2) 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.

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 energibeskattnings-, fastighetsskatter och tomträttsavgifter. Då bolaget till stor del är lånefinansierat föreligger även en ränterisk kopplat till upplåningen. Under 2022 ökade räntorna och fortsatt ökande räntenivåer kan för kommande verksamhetsår påverka både verksamhet och resultat. Byggnadsutvecklingen är en väsentlig risk i bolagets arbete med att ha en hög takt i nyproduktion samt en ambitiös underhållsvolym i befintligt bestånd. Bolagets mål samspelar dåligt med de ökade kostnader som föreligger i branschen. Stockholmsregionen följer prisökningarna av byggmaterial och transporter som påverkar bolagets projekt. Bolaget ser att de ökade kostnaderna påverkar kalkylen i projekten utifrån sjunkande marknadsvärden, vilket gör det problematiskt att få projekten lönsamma men även påverkar kassaflödet i befintliga fastigheter. En ytterligare försvårande faktor för att få lönsamhet i nyproduktionen är den hovrättsdom som 2022 slog fast att presumtionshyrorna endast får höjas med halva den årliga hyresjusteringen. Detta påverkar marknadsvärderingen och höjer direktavkastningskravet.

Utsikter för 2023

Majoritetens inriktningsmål 2023 är:

- » Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden.
- » Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning
- » Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla

Lågkonjunkturen och kostnadsökningarna gör det än mer angeläget att öka bolagets hållbarhet, ur såväl socialt, ekologiskt som ur ett ekonomiskt perspektiv. Under 2023 kommer utvecklings- och förbättringsarbete fortsätta inom bolagets samtliga verksamhetsområden för att uppfylla ägardirektiv och nå uppsatta indikatorer trots minskade ekonomiska resurser.

Efterfråga på bostäder påverkas sannolikt marginellt av det osäkra ekonomiska läget, medan marknaden för kommersiella lokaler är mer orolig. Förfrågningarna minskar och det är fler aktörer som hoppar av under pågående förhandlingar. Konkurrer och rekonstruktioner beroende av ökade kostnader och vikande kundunderlag ökar också.

Bolaget har i uppdrag från ägaren att bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar. Bolaget arbetar aktivt med ansökningar om tillfälliga bygglov för ”modulbostäder” samt upphandling och färdigställande av desamma där tillståndsprocessen är klar. Modulerna är avsedda som boendelösning för Nyanlända och asylsökande.

Hyrorerna för 2023 är färdigförhandlade med Hyresgästföreningen. En hyreshöjning motsvarande 4,45 procent för bostadslägenheter genomförs retroaktivt från och med 1 januari 2023.

Vid årsskiftet 2022/2023 var den pågående nyproduktionsvolymen av bostadslägenheter 600 (830) stycken. Huvuddelen av dessa beräknas färdigställda under 2023–2025. Målet är att tillsammans med systerföretagen Svenska Bostäder och Familjebostäder starta 3 500 lägenheter under mandatperioden 2023–2026. Bolagets budgeterade investeringsvolym för 2023 uppgår till 1 495 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 lägenheter.

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.

Ägarens resultatkrav efter finansnetto uppgår till 300 mnkr för 2023, exklusive realisationsvinster och extraordinära poster. Bolaget har bedömt i sin budget för 2023 att resultatet bör kunna uppgå till cirka 300 mnkr.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel hos moderbolaget:

Balanserad vinst	9 954 625 775 kr
Årets resultat	1 006 940 207 kr
SUMMA	10 961 565 982 KR

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så:

att till aktieägarna utdelas	1 549 800 kr
att i ny räkning överföres	10 960 016 182 kr
SUMMA	10 961 565 982 kr

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

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på bolagsstämman den 24 mars 2023 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 1 549 800 kronor (motsvarande 8,8 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 12 034 mnkr. I koncernen uppgår det egna kapitalet till 12 174 mnkr. Till detta kommer betydande övervärden i fastighetsbeståndet. Den långsiktiga intjäningsförmågan i koncernen ligger runt 500 mnkr per år. Styrelsen anser därför att det egna kapitalet i AB Stockholmshem och koncernen tillåter en utdelning av 1 549 800 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 1 549 800 kronor. Utdelningen ska betalas ut den 31 mars 2023.

Eget kapital, tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fria reserver
Moderbolag			
Ingående balans 2022-01-01	882 000	190 000	9 955 357
Aktieutdelning			-731
Årets resultat			1 006 940
Utgående balans 2022-12-31	882 000	190 000	10 961 566
Koncernen			
Aktiekapital (17 640 000 st)	882 000	190 076	10 072 339*
Aktieutdelning			-731
Årets resultat			1 029 864
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	882 000	190 076	11 101 472

*Ingående värdet är korrigerat med 76 till korrekt skattesats för uppskjuten skatt.

Resultaträkningar

1 januari–31 december

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2022	2021	2022	2021
Hysesintäkter	3	2 856	2 751	2 855	2 751
Övriga rörelseintäkter		97	83	53	98
NETTOOMSÄTTNING	1	2 953	2 834	2 908	2 849
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftkostnader	2	-1 506	-1 319	-1 505	-1 354
Markavgifter	4	-34	-32	-34	-32
Fastighetsskatt		-68	-66	-67	-66
Summa fastighetskostnader		-1 608	-1 417	-1 606	-1 452
DRIFTNETTO		1 345	1 417	1 302	1 397
Av- och nedskrivningar	5	-880	-731	-709	-643
BRUTTORESULTAT		465	686	593	754
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6, 7, 8	-105	-97	-105	-97
Resultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	9	904	353	903	353
RÖRELSERESULTAT		1 264	942	1 391	1 010
Resultat från andelar i koncernföretag	10			-157	-73
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	1	1	2	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-102	-93	-102	-93
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 163	850	1 134	846
Bokslutsdispositioner	13			40	12
RESULTAT FÖRE SKATT				1 174	858
Skatt på årets resultat	14	-133	-174	-167	-192
ÅRETS RESULTAT		1 030	676	1 007	666

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 2022 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 1,8 procent, vilket var samma höjning som föregående år. Hyreshöjningarna genomfördes från och med den 1 januari både för 2022 och 2021. Medelhyran för bolagets fastigheter uppgår efter genomförda hyreshöjningar till 1 476 (1 410) kronor per kvadratmeter.

Bostadshyresintäkterna uppgick till 2 544 (2 452) mnkr. Förändringen om 92 mnkr består huvudsakligen av tillkommande hyror för färdigställd nyproduktion, ombyggnation samt hyreshöjning. Det har skett två försäljningar av fastigheter som har minskat hyresintäkterna med 21 mnkr.

Lokalhyrorna, som uppgick till totalt 242 (235) mnkr, indexuppräknade och minskade hyresreduktioner som tidigare gavs under covidpandemin. Försäljningen av Mullvadsberget har minskat lokalhyresintäkterna med 10 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 jämfört med föregående år pga nytt avtal..

Miljoner kronor	2022	Andel %	2021
Hyror bostäder	2 544	87	2 452
Hyror lokaler	242	8	235
Övriga hyror	70	2	64
Hyresintäkter	2 856	97	2 751
Övriga rörelseintäkter	97	3	83
NETTOOMSÄTTNING	2 953	100	2 834

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 191 mnkr. Kostnaderna uppgick till totalt 1 608 (1 417) mnkr.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 1 506 (1 319) mnkr. Kostnaderna för fastighetsskötsel och reparationer ökade med 11 mnkr till följd av ökade kostnader för städning och byte av entrémattor samt yttre skötsel där ett nytt avtal innehåller högre kostnader. Kostnader för underhåll har ökat med 42 mnkr jämfört med föregående år. Vi ser effekter av inflationsökningar som skett

under hösten. Vi har även ökade kostnader bland tillval i lägenheterna vilket har legat lågt under de senaste åren. Utförda driftoptimeringar har ökat kostnaderna med 12,5 mnkr. Ökade kostnader Teknisk- och administrativ förvaltning ökade med 20 mnkr där de huvudsakliga anledningarna är högre kostnader för hyra kontoret på Hornsgatan som vi tidigare ägde samt inhyrd personal.

Kostnaderna för uppvärmning uppgick till 247 mnkr vilket motsvarade 16 procent av de totala driftkostnaderna. Kostnaderna för uppvärmning har minskat med 6 mnkr jämfört med föregående år till följd av mildare väder och minskat inköp av fjärrvärme.

Den genomsnittliga driftkostnaden, räknat per kvadratmeter förvaltat vägd bostads- och lokalarea under året, uppgick till 782 (686) kronor där huvuddelen av ökningen utgörs av ökat underhåll, ökade priser för material till reparationer och köpta tjänster..

Markavgifter

Kostnaden för tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 34 (32) mnkr.

Fastighetsskatt

Årets kostnad för fastighetsskatt uppgick till 68 (66) mnkr.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 1 345 (1 417) mnkr, vilket motsvarade 698 (737) kronor per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Direktavkastningen, mätt som driftnetto exklusive centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av bokfört värde, uppgick till 5,6 (5,9) procent.

Av- och nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgick under året till 880 (731) mnkr. Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade livslängder och uppgick till 715 (658) mnkr. Under året har nedskrivningar gjorts på pågående projekt med 157 (73) mnkr.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala administrations- och försäljningskostnader uppgick till 105 (97) mnkr, vilket motsvarar 55 (50) kr per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Av kostnaderna utgjorde 61 (59) mnkr personalkostnader för VD och VD:s stab samt för HR, kommunikation, hållbarhet och verksamhetsutveckling. Resterade kostnader avsåg centrala förvaltningskostnader, central marknadsföring, de centrala enheternas andel av datakostnaderna, avskrivning inventarier samt centrala kontorskostnader och köpta tjänster.

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgick till 904 (353) och består av resultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar. Under 2022 har två fastighetsförsäljningar genomförts, en försäljning av bolagets huvudkontor på Hornsgatan samt en ombildning till bostadsrätt. Detta som en följd av ägarens direktiv om att avyttra icke strategiska fastigheter. Resultatet av dessa försäljningar har medfört en realisationsvinst om 904 mnkr samt ett likviditetstillskott om 1 124 mnkr.

Räntekostnader

Räntekostnaderna ökade med 9 mnkr till 102 (93) mnkr. Snitträntan på koncernkontot var något lägre än under året innan och uppgick till 0,8 (0,6) procent. Den stigande räntan ger ökade kostnader trots att de räntebärande skulderna minskat.

Resultat moderbolaget

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 1 134 (846) mnkr och balansomslutningen till 25 731 (25 893) mnkr.

Balansräkningar

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	15, 16	23 864	23 875	23 864	23 875
Inventarier	17	143	160	20	21
Pågående ny- och ombyggnader	18	1 692	1 917	1 570	1 797
Summa materiella anläggningstillgångar		25 699	25 952	25 454	25 693
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav	19, 20, 21	0	0	14	14
Långfristiga fordringar hos koncernbolag	22			111	110
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0	125	124
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 699	25 952	25 579	25 817
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
<i>Hyses- och kundfordringar</i>		14	14	11	11
Fordringar hos koncernbolag	23	19	21	17	30
Övriga fordringar		117	23	112	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	12	11	12	10
Summa kortfristiga fordringar		162	69	152	76
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		162	69	152	76
SUMMA TILLGÅNGAR		25 861	26 021	25 731	25 893

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL					
Aktiekapital		882	882		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		11 292	10 262		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		12 174	11 144		
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				9 955	9 289
Årets resultat				1 007	666
Summa fritt eget kapital				10 962	9 955
SUMMA EGET KAPITAL	25			12 034	11 027
OBESKATTADE RESERVER					
Avsättningar				4	5
Uppskjuten skatteskuld	26	638	632	662	621
Summa avsättningar		638	632	662	621
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		261	104	243	96
Skulder till koncernbolag		12 215	13 650	12 217	13 655
Aktuell skatteskuld		188	122	187	122
Övriga skulder		36	36	35	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	349	333	349	333
Summa kortfristiga skulder		13 049	14 245	13 031	14 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 861	26 021	25 731	25 893

Kommentarer till balansräkningarna

Materiella anläggningstillgångar

Under året investerades 850 (1 336) mnkr i anläggningstillgångar. Avskrivningar enligt plan gjordes med 715 (658) mnkr. Förändring av nedskrivningar har under året skett med 157 (73) mnkr. Försäljning av fastigheter och utrangeringar har minskat anläggningstillgångar med 231 mnkr. Netto minskade de materiella anläggningstillgångarna med 253 mnkr.

Av årets investeringar avsåg 390 (935) mnkr nyproduktion, 453 (385) mnkr ombyggnadsåtgärder och 7 (16) mnkr inventarier.

Finansiella anläggningstillgångar

I moderbolaget uppgick den uppskjutna skatteskulden till 662 (621) 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 12 174 (11 144) mnkr vilket var en ökning med 1 030 (675) mnkr. Förändringen bestod av årets resultat om 1 030 (676) mnkr minskat med utdelning om 1 (1) mnkr. Soliditeten uppgick till 47,1 (42,5) procent.

Skulder

Stockholms shems finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finanspolicy. Alla finansiella affärer sker via stadens gemensamma koncernkonto där all finansiering numera är samlad som en kredit. Totalt uppgick den utnyttjade krediten till 12 160 (13 595) mnkr, således en minskning med 1 435 mnkr. Minskningen beror på försäljning av fastigheter under året.

Kassaflödesanalys

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2022	2021	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		1 163	850	1 174	846
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	28	-24	378	-38	363
Betald skatt		-60	-20	-60	-20
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 079	1 208	1 076	1 189
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av kortfristiga fordringar		-92	-18	-77	-4
Förändring av kortfristiga skulder		-1 262	-413	-1 274	-435
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		-275	777	-275	750
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Maskiner och inventarier		-7	-16	-7	-9
Pågående nyanläggningar		-843	-1 320	-684	-1 153
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 126	560	604	559
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	0	520	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	0	-157	-158
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		276	-776	276	-761
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Lämnade utdelningar		-1	-1	-1	-1
Koncernbidrag		0	0	0	12
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-1	-1	-1	11
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 1 079 (1 208) mnkr, vilket var en minskning med 129 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 har minskat med 1 435 (390) mnkr. Sammantaget minskade kassaflödet från den löpande verksamheten med 1 052 mnkr till -275 (777) mnkr.

Investeringar

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 276 (-776) mnkr. Investeringar i anläggningstillgångar uppgick till totalt 850 (1 336) mnkr varav 843 (1 320) mnkr avsåg pågående arbeten. Likviderna hänförliga till försäljning av anläggningstillgångar uppgick till 1 126 (560) 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 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 tillfalla koncernen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs (byggnad) betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

	Nyttjandeperiod
Mark	-
Markanläggning	20 år
Byggnads- och markinventarier	5/10 år
Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad inklusive balkonger	40 år
Fönster och ytterdörrar	50 år
Badrum	40 år
Lägenhet/Lokal	25 år
El	50 år
Rör	50 år
Ventilation	30 år
Hiss/rulltrappor	40 år
Hyresgästpassning	Hyreskontraktets löptid
Inventarier, bredband	5-20 år
Övrigt	25 år

Fastigheter

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

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

Verkligt värde fastigheter

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

Nedskrivningar

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

Koncernredovisning

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

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

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

På byggnadernas övervärde görs avskrivning linjärt baserat på nyttjandeperioden.

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

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. För-skottsbetalda 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 realiseras:

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 SPP. 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 SPP. Dessa redovisas som avgiftsbestämda pensionsplaner.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
<i>Hyresintäkter</i>				
Bostäder	2 586	2 494	2 585	2 494
Avgår outhyrt bostäder	-42	-42	-42	-42
Lokaler	264	258	264	258
Avgår outhyrt lokaler	-22	-23	-22	-23
Garage och bilplatser	79	74	79	74
Avgår outhyrt garage- och bilplatser	-9	-10	-9	-10
Summa hyresintäkter	2 856	2 751	2 855	2 751
<i>Övriga intäkter</i>				
Försäkringsersättningar	12	10	12	10
Övriga intäkter	85	73	41	88
Summa övriga rörelseintäkter	97	83	53	98
Summa nettoomsättning	2 953	2 834	2 908	2 849

Av koncernens nettoomsättningen motsvarar intäkter från koncernbolag 1,7 %

Av koncernens nettoomsättningen motsvarar intäkter från Stockholm Stad 3,4 %

Av moderbolagets nettoomsättningen motsvarar intäkter från koncernbolag 1,8 %

Av moderbolagets nettoomsättningen motsvarar intäkter från Stockholm Stad 3,5 %

Not 2 Driftkostnad

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Fastighetsskötsel och reparationer	685	542	683	577
Vatten	69	63	69	63
Fastighetsel och gas	69	75	69	75
Sophantering	56	56	56	56
Uppvärmning	247	253	247	253
Teknisk och administrativ förvaltning	304	277	305	273
Övriga driftkostnader	76	53	76	57
Summa driftkostnader	1 506	1 319	1 505	1 354

Av koncernens driftkostnaderna motsvarar inköp från koncernbolag 7,0 %

Av koncernens driftkostnaderna motsvarar inköp från Stockholm Stad 1,1 %

Av moderbolagets driftkostnaderna motsvarar inköp från koncernbolag 7,2 %

Av moderbolagets driftkostnaderna motsvarar inköp från Stockholm Stad 1,1 %

Not 3 Operationell leasing leasegivaren

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
Inom ett år	2 646	2 482	2 646	2 482
Senare än ett år men inom fem år	260	252	260	252
Senare än fem år	42	30	42	30
Summa	2 948	2 764	2 948	2 764
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	2 856	2 751	2 855	2 751

Not 4 Operationell leasing leasetagaren

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
Inom ett år	39	40	39	40
Senare än ett år men inom fem år	141	143	141	143
Senare än fem år	1 351	1 283	1 351	1 283
Summa	1 531	1 466	1 531	1 466
Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till	47	36	47	36

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
<i>Avskrivningar enligt plan</i>				
Byggnader	634	581	634	581
Markanläggningar	58	56	58	56
Inventarier	22	21	8	6
Summa avskrivningar enligt plan	714	658	700	643
Nedskrivning/Återläggning	157	73	0	0
Utrangering	9	0	9	0
Summa avskrivningar och nedskrivningar	880	731	709	643

Not 6 Centrala administrations- och försäljningskostnader

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Personalkostnader	61	59	61	59
Övriga kostnader	44	38	44	38
Summa centrala administrations- och försäljningskostnader	105	97	105	97

Not 7 Arvode och kostnadsersättning

Tusen kronor	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Revisionsuppdrag	1 228	1 113	1 228	1 113
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	98	28	98	28
Skatterådgivning	52	0	52	0
Summa arvode och kostnadsersättning	1 378	1 141	1 378	1 141

Not 8 Personal

Tusen kronor	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
<i>Medelantalet anställda</i>				
Kvinnor	191	190	191	190
Män	217	215	217	215
Summa medeltalet anställda	408	405	408	405
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
Styrelse, vd och vvd	3 999	3 589	3 999	3 589
Övriga anställda	230 387	221 958	230 387	221 958
Summa löner och andra ersättningar	234 386	225 547	234 386	225 547
<i>Sociala kostnader</i>				
Pensionskostnader för vd och vvd	1 395	1 237	1 395	1 237
Pensionskostnader för övriga anställda	26 546	28 622	26 546	28 622
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	71 740	70 866	71 740	70 866
Summa sociala kostnader	99 681	100 725	99 681	100 725
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	334 067	326 272	334 067	326 272
<i>Könsfördelning i företagsledningen</i>				
Andel kvinnor i styrelsen	50 %	43 %	50 %	43 %
Andel män i styrelsen	50 %	57 %	50 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	33 %	50 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	67 %	50 %	67 %

Koncern och Moderbolag**Styrelse**

Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 511 (515) tkr.

Verkställande direktörer

Till Verkställande och vice Verkställande direktörer utbetalades lön om totalt 3 488 (3 073) 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 materiella anläggningstillgångar

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Realisationsresultat vid försäljningar	904	353	903	353
Summa realisationsresultat vid försäljningar	904	353	903	353

Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Nedskrivningar	0	0	157	73
Summa nedskrivningar	0	0	157	73

Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	1	2	2
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	1	1	2	2

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader moderbolag	101	92	101	92
Övriga räntekostnader	1	1	1	1
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	102	93	102	93

Not 13 Bokslutsdispositioner

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	–	–	1	-1
Mottagna koncernbidrag	–	–	39	13
Förändring periodiseringsfond	–	–	0	0
Summa bokslutsdispositioner	0	0	40	12

Not 14 Skatter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
<i>Skattekostnader</i>				
Aktuell skatt	127	123	126	123
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	6	51	41	69
Summa redovisad skattekostnad	133	174	167	192

Avstämning av skatt

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Skatt enligt gällande skattesats	240	175	242	177
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	33	16	33	16
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-1	0	-1	0
Skattemässig effekt byggnader	4	10	4	10
Koncernjusteringar	-1	-1	-	0
Upplösning uppskjuten skattefordran underskottsavdrag	0	0	-10	-7
Temporära skillnader	-41	-22	-	0
Skatteeffekt försäljning av fastighet	-101	-4	-101	-4
Redovisad skatt	133	174	167	192

Uppskjuten skattefordran

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Nedskrivning UER-poster	11	13	11	13
Nedskrivning pågående projekt	59	27	12	12
Uppskjuten skattefordran	70	40	23	25

Uppskjuten skatteskuld

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Temporära skillnader fastigheter	-685	-646	-685	-646
Överavskrivningar	-23	-26	0	0
Uppskjuten skatteskuld	-708	-672	-685	-646
Netto, uppskjuten skatteskuld/fordran i balansräkningen	638	632	662	621

Not 15 Förvaltningsfastigheter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
<i>Byggnader</i>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	27 199	24 547	27 199	24 547
Försäljningar och utrangeringar under året	-262	-273	-262	-273
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	888	2 925	888	2 925
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 825	27 199	27 825	27 199
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 442	-5 954	-6 442	-5 954
Årets avskrivningar enligt plan	-631	-577	-631	-577
Försäljningar och utrangeringar under året	106	89	106	89
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 967	-6 442	-6 967	-6 442
Ingående ackumulerade uppskrivningar	219	219	219	219
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-106	-103	-106	-103
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-3	-3	-3	-3
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	110	113	110	113
Ingående nedskrivningar	-18	-33	-18	-33
Årets förändring nedskrivningar	0	14	0	14
Ingående ackumulerade avskrivningar nedskrivet belopp	3	6	3	6
Årets förändring uppskrivningar	0	-2	0	-2
Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-15	-15	-15	-15
<i>Mark</i>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 338	2 366	2 338	2 366
Försäljningar och utrangeringar under året	-72	-28	-72	-28
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 266	2 338	2 266	2 338
<i>Markanläggningar</i>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 277	1 189	1 277	1 189
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	23	109	23	109
Försäljningar och utrangeringar under året	-16	-21	-16	-21
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 284	1 277	1 284	1 277
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-595	-554	-595	-554
Årets avskrivningar enligt plan	-58	-56	-58	-56
Försäljningar och utrangeringar under året	14	15	14	15
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-639	-595	-639	-595
Summa förvaltningsfastighet	23 864	23 875	23 864	23 875

Not 16 Taxerings- och marknadsvärden

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Taxeringsvärden				
Byggnader, bostäder	26 046	21 065	26 000	21 065
Byggnader, lokaler	1 825	1 624	1 800	1 624
Mark, bostäder	26 223	18 821	26 192	18 821
Mark, lokaler	854	893	845	893
Summa taxeringsvärden	54 948	42 403	54 837	42 403
<i>Av taxeringsvärde mark utgör</i>				
Ägd mark	22 370	16 478	22 370	16 478
Tomträttsmark	4 707	3 236	4 667	3 236
Summa taxeringsvärde	27 077	19 714	27 037	19 714
<i>Bokförda värden fastigheter ej åsatta taxeringsvärden</i>	106	148	106	148
Marknadsvärden	64 380	67 073	64 242	66 935*

* Föregående år korrigerat från 67 073 till 66 935 då dotterbolagets fastighet räknats med

Not 17 Inventarier

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	343	334	48	42
Nyanskaffningar/inköp under året	7	16	7	9
Försäljningar och utrangeringar under året	-4	-6	-1	-4
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	346	344	54	47
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-184	-168	-27	-24
Årets avskrivning enligt plan	-22	-21	-8	-6
Försäljningar och utrangeringar under året	3	5	1	4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-203	-184	-34	-26
Utgående planenligt restvärde inventarier	143	160	20	21

Not 18 Pågående ny- och ombyggnad

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	2 048	3 762	1 855	3 737
Investeringar	843	1 320	684	1 152
Överfört till färdigställda fastigheter	-888	-2 925	-888	-2 925
Överfört till färdigställda markanläggningar	-23	-109	-23	-109
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 980	2 048	1 628	1 855
Ingående nedskrivningar	-131	-58	-58	-58
Årets nedskrivningar	-157	-73	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-288	-131	-58	-58
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad	1 692	1 917	1 570	1 797

Not 19 Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav

Tusen kronor	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	40	40		
Försäljningar	0	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40		
Ingående anskaffningsvärden			86 965	13 940
Förvärv			0	25
Försäljning			-25	
Lämnade aktieägartillskott			156 700	73 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			243 640	86 965
Ingående nedskrivningar			-73 000	0
Årets nedskrivningar			-156 700	-73 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar			-229 700	-73 000
Utgående redovisat värde			13 940	13 965

Koncern och Moderbolag

Under året har 100 % av Mullvadsberget i Stockholms Fastighets AB, 559320-0156, avyttrats av moderföretaget och exkluderats i koncernredovisningen med belopp avseende tiden efter avyttringstidpunkten, 15 februari 2022.

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
Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav			13 900

Not 21 Specifikation andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 22 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	0	0	110	25
Tillkommande fordringar	0	0	1	85
Utgående redovisat värde	0	0	111	110

Not 23 Fordringar hos koncernbolag

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Fordran dotterbolag	0	0	1	13
Övriga koncernbolag	19	21	16	17
Summa fordringar koncernbolag	19	21	17	30

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Övriga förutbetalda kostnader	9	7	9	7
Övriga upplupna intäkter	3	4	3	3
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	11	12	10

Not 25 Eget kapital

Kr	Aktiekapital	Reservfond	Fria reserver
MODERBOLAGET			
Antalet aktier 17 640 000 st.			
Kvotvärde, kronor 50.			
Vinstdisposition			
Balanserad vinst	9 954 625 775		
Årets resultat	1 006 940 207		
Summa	10 961 565 982		
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:			
att till aktieägarna utdelas	1 549 800		
att i ny räkning överföres	10 960 016 182		
Summa	10 961 565 982		

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på bolagsstämman den 24 mars 2023 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 1 549 800 kronor (motsvarande 8,8 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 12 034 mnkr. I koncernen uppgår det egna kapitalet till 12 174 mnkr. Till detta kommer betydande övervärden i fastighetsbeståndet. Den långsiktiga intjäningsförmågan i koncernen ligger runt 500 mnkr per år. Styrelsen anser därför att det egna kapitalet i AB Stockholmshem och koncernen tillåter en utdelning av 1 549 800 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 1 549 800 kronor. Utdelningen ska betalas ut den 31 mars 2023.

Not 26 Uppskjuten skatteskuld

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Avsättningar för uppskjuten skatt (se not 14)	638	632	662	621
Summa uppskjuten skatteskuld	638	632	662	621

Stockholms stad tecknar borgen för pensionsskulden.

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Upplupna semesterlöner	16	17	16	17
Upplupna sociala avgifter	12	12	12	12
Förutbetalda intäkter	0	0	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	242	238	242	238
Övriga upplupna kostnader	79	66	79	66
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	349	333	349	333

Not 28 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Avskrivningar och upp- och nedskrivningar anläggningstillgångar	880	731	865	716
Realisationsresultat försäljning av anläggningstillgångar	-904	-353	-903	-353
Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-24	378	-38	363

Not 29 Ställda säkerheter

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

Not 30 Eventualförpliktelser

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ansvarsbelopp Fastigo	4	4	4	4
Ansvarsbelopp ej erlagda lagfartsavgifter	7	7	7	7
Summa eventualförpliktelser	11	11	11	11

Not 31 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Årsredovisningens undertecknande

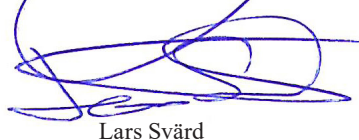
Stockholm den 9 mars 2023



Maria-Elsa Salvo
Ordförande



Björn Ljung
Vice ordförande



Lars Svärd



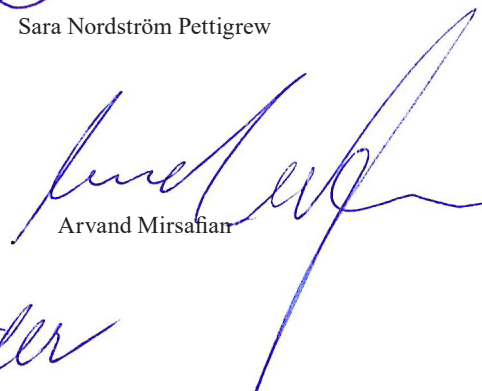
Sophia Granswed Baat



Sara Nordström Pettigrew



Jimmy Lindgren



Arvand Mirsafian



Kristin Selander
Personalrepr. Vision



Olle Torefeldt
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 mars 2023



Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Stockholmshem, org.nr 556035–9555.

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Stockholmshem för räkenskapsåret 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1–26 i detta dokument.

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 2022 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 29–31. 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 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, för-falskning, 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 2022 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 revisionssed 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 ekono-

miska 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 för-summelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- » på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 9 mars 2023

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Femårsöversikt koncernen Stockholmshem

Miljoner kronor	Def	2022	2021	2020	2019	2018
RESULTATRÄKNING						
Hysesintäkter		2 856	2 751	2 647	2 533	2 379
Övriga rörelseintäkter		97	83	76	84	80
NETTOOMSÄTTNING		2 953	2 834	2 723	2 617	2 459
Drift		-1 506	-1 319	-1 248	-1 304	-1 258
Markavgifter		-34	-32	-29	-26	-21
Fastighetsskatt		-68	-66	-68	-59	-56
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER		-1 608	-1 417	-1 345	-1 389	-1 335
DRIFTNETTO		1 345	1 417	1 378	1 228	1 124
Avskrivningar		-880	-731	-665	-590	-524
BRUTTORESULTAT		465	686	713	638	600
Centrala adm- och försäljningskostnader		-105	-97	-96	-85	-113
Jämförselestörande poster		904	353	0	0	0
RÖRELSERESULTAT		1 264	942	617	553	487
Finansnetto		-101	-92	-106	-111	-126
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 163	850	511	442	361
BALANSRÄKNING						
Anläggningstillgångar		25 699	26 005	25 580	24 343	23 456
Omsättningstillgångar		162	202	51	73	88
SUMMA TILLGÅNGAR		25 861	26 207	25 631	24 416	23 544
Eget kapital		12 174	11 144	10 469	10 040	9 708
Avsättningar/Långfristiga skulder		638	646	608	538	432
Kortfristiga skulder		13 049	14 417	14 554	13 838	13 404
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		25 861	26 207	25 631	24 416	23 544
Synligt eget kapital	1	12 174	11 144	10 469	10 040	9 708
Substansvärde	2	42 463	43 488	36 572	34 448	31 646
Sysselsatt kapital	3	24 972	25 385	25 062	23 867	22 965
Totalt arbetande kapital	4	26 034	25 919	25 024	23 980	22 719
Räntebärande skulder		12 160	13 984	13 985	13 288	12 798
Fastigheternas bokförda värde	5	23 864	23 875	21 684	21 375	18 849
Fastigheternas taxeringsvärde	6	54 948	42 403	41 747	40 300	30 734
FASTIGHETSUPPGIFTER						
Antal lägenheter		28 195	28 255	27 966	27 725	27 480
Antal lokaler		3 898	3 894	3 803	3 817	3 822
Antal garage och bilplatser		10 759	11 410	11 215	11 103	11 037
SUMMA UTHYRNINGSOBJEKT		42 852	43 559	42 984	42 645	42 339
Area bostäder, 1000-tal kvm		1 721	1 728	1 706	1 701	1 682
Area lokaler, 1000-tal kvm		199	205	207	209	205
Area garage, 1000-tal kvm		160	154	153	152	140
SUMMA AREA, 1000-TAL KVM		2 075	2 087	2 066	2 062	2 027

	Def	2022	2021	2020	2019	2018
NYCKELTAL %						
<i>Lönsamhet</i>						
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader	7	5,6	5,9	6,4	5,7	6,0
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader i förhållande till MV	8	2,2	2,2	2,5	2,3	2,4
Avkastning sysselsatt kapital	9	5,0	3,7	2,5	2,4	2,2
Avkastning synligt eget kapital	10	8,8	6,3	4,2	3,4	2,7
Avkastning totalt kapital	11	4,9	3,6	2,5	2,3	2,1
<i>Riskbedömning</i>						
Rörelsemarginal	12	15,7	24,2	26,2	24,4	24,4
Vinstmarginal	13	39,4	30,0	18,8	16,9	14,7
Omsättning hyresgäster	14	8,9	9,3	9,9	9,6	10,3
Uthyrningsgrad bostäder	15	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9
Uthyrningsgrad lokaler	16	91,7	91,0	91,0	73,4	89,7
Hysesförluster	17	0,2	0,1	0,0	0,0	0,1
Räntetäckningsgrad	18	12,4	10,1	5,8	5,0	3,9
<i>Kapital och finansiering</i>						
Synlig soliditet	19	47,1	42,5	40,8	41,1	41,2
Justerad soliditet	20	65,6	64,2	61,8	61,8	61,2
Skuldsättningsgrad	21	1,0	1,3	1,3	1,3	1,3
Skuldränta	22	0,8	0,6	0,7	0,8	0,9
Bruttoinvesteringar, mnkr		850	1 336	1 875	1 480	2 195
Kassaflöde, mnkr	23	1 016	1 208	1 151	1 006	858
Självfinansieringsgrad	24	1,2	0,9	0,6	0,7	0,4
<i>Förvaltning</i>						
Medelhyra bostäder, kr/kvm	25	1 476	1 410	1 377	1 341	1 305
Driftkostnad kr/kvm	26	782	686	653	685	661
Markavgift och fastighetsskatt kr/kvm	27	53	51	51	45	40
Central adm. och försäljningskostnad kr/kvm	28	55	50	50	45	59
Driftnetto kr/kvm	29	698	737	721	645	591
<i>Personal</i>						
Medelantalet årsanställda		408	405	394	361	363
Löner och ersättningar personal, mnkr		234,4	225,5	216,1	205,4	196,4
Skattesats		20,60%	20,60%	21,40%	21,40%	22,00%
Kapitalandel		79,40%	79,40%	78,60%	78,60%	78,00%

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 genomsnittligt balansomslutning.
- Resultat efter avskrivningar i procent av nettoomsättning.
- Resultat efter finansnetto i procent av nettoomsättning.
- Omsättning hyresgäster inkl gemensamma byteskon i Sthlms Stad.
- Uthyrd area bostäder i procent av bostadslägenhetare.
- 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 | stockholmshem.se

En del av Stockholms stad