

EKONOMISK REDOVISNING

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Stockholmshem avger härmed redovisning för bolagets verksamhet 2014 - bolagets 77:e verksamhetsår.

Ägarförhållanden

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

Verksamheten

Verksamheten består i att äga, förvalta och hyra ut bostäder och lokaler i Stockholm. I affärsidén ingår att skapa god tillväxt i värde och kassaflöde samtidigt som bästa möjliga förhållanden med hyresgästerna eftersträvas så att långa och goda hyresgästrelationer främjas. Stockholmshem är moderbolag i en koncern i vilken ingår helägda dotterbolag. Bolaget bedriver fastighetsförvaltning samt investerar i fibernät i AB Stockholmshems 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 2014-2016:

- bidra till nyproduktion av nya bostäder
- öka valfriheten för hyresgästerna
- fortsätta arbetet med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftresultat
- bistå SHIS Bostäder i dess verksamhet samt vara behjälplig i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar
- bidra till att fler studentbostäder tillskapas
- för 2014 nå ett resultat efter finansnetto om 269 mnkr exklusive realisationsvinster
- utreda, planera och genomföra en omlokalisering av bolagets huvudkontor till Skärholmen

Byte av redovisningsprincip

I samband med att bolaget tillämpar nya redovisningsregler (K3) så

används de omräknade siffrorna för 2013 som jämförelse, där jämförelse görs mellan åren.

Det nya regelverket innebär en ökad differentiering av avskrivningstider, genom att nya krav ställs på att komponentindelning ska tillämpas. För bolaget påverkar detta även vad som är att betrakta som reparationer eller vad som ska ses som en investering och aktiveras i balansräkningen samt därmed skrivs av under en följd av år.

De huvudsakliga effekterna av det nya regelverket är att kostnaderna för avskrivningar ökar samt att tidigare års rubricerade underhåll aktiveras i balansräkningen eller klassificeras som reparationer.

Fusion av dotterbolag

Moderbolaget har under året fusionerat tre helägda dotterbolag.

Verkställande direktör

Ingela Lindh som varit VD sedan 2009 slutade sin anställning under hösten för att bli biträdande stadsdirektör i Stockholms stad. Mikael Källqvist (Chef Bygg och Teknik) är tillförordnad VD i avvaktan på att ny VD rekryteras under våren 2015.

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 386 (383) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 1 920 000 (1 892 000) kvadratmeter inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter uppgick till 25 623 (25 396).

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 1 425 (1 572) mnkr, varav 924 (688) avsåg nybyggnad, 431 (742) ombyggnad, 2 (3) inventarier och 68 (139) mnkr avsåg fastighetsförvärv.

Under året färdigställdes 153 (205) nya bostadslägenheter i bland annat Västertorp, Midsommarkransen och Södermalm.

Stockholmshems nyproducerade hus på Främlingsvägen i Midsommarkransen var en av tio finalister som nominerades i tävlingen Årets Stockholmsbyggnad 2014.

Ombyggnad av 30–40-talsbeståndet, de så kallade smalhusen, fortsatte. För 2013 gällde även upprustning av 50-tals-hus, vilket huvudsakligen omfattade stambyte, kök- och badrumsrenovering. Totalt skedde ombyggnad och upprustning av 163 (1 148) lägenheter under 2014.

Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 15 200 (14 337) mnkr. Bolaget värderade sitt fastighetsbestånd i analysverktyget Datscha. Värderingen kvalitetssäkrades av NAI Svefa enligt erkända och accepterade värderingsmetoder. Det samlade marknadsvärdet för bolagets fastigheter bedömdes till 35 752 (33 215) mnkr.

Försäljningar

Enligt ägardirektiv 2014 erbjuds Stockholmsshems hyresgäster att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. Under 2014 såldes inga fastigheter. Under 2013 såldes två fastigheter innehållande 66 lägenheter för 79 mnkr. Realisationsvinsterna från dessa försäljningar 2013, uppgick till 54 mnkr. Efter kommunalvalet hösten 2014 upphörde möjligheterna för Stockholmsshems hyresgäster att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter.

Förvärv

Under september tillträdde tomträtten Allgunnen 8, belägen vid Bolidenplan i Stockholm. Tomträtten förvärvades som ett led i att utveckla och exploatera tomträtten för bostadsändamål. Köpeskillingen uppgick till cirka 20 mnkr. Vidare förvärvades 1 september aktierna i bolaget Anser AB, som äger fastigheten Instrumentet 5 i Hägersten.

Marknad

Trots den finansiella oron både i Europa och övriga världen har Sverige och Stockholm klarat krisen förhållandevis väl. Stockholmsshem har inte upplevt någon minskning av efterfrågan på lägenheter. Lägenheterna i såväl nyproduktionen som det äldre beståndet är fullt uthyrda och enligt prognoserna fortsätter de senaste årens kraftiga befolkningsökning såväl som antalet personer i Bostadsförmedlingens kö, som kötiderna, att öka.

För 2014 framförhandlades en hyreshöjning mellan 1,25 – 1,75 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 april.

Lokalbeståndet består av närmare 3 400 kontors-, lager-, hantverks- och butikslokaler på totalt knappt 198 000 kvadratmeter och är främst ett viktigt komplement för närservice, handel och omsorg i bostadsområdena.

Resultat

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 290 (313) mnkr och balansomslutningen till 17 174 (16 177) mnkr. Huvuddelen av koncernens verksamhet bedrivs i moderbolaget. Vid väsentliga skillnader mellan koncernen och moderbolaget görs särskild notering, annars sker redovisningen utifrån ett koncernperspektiv.

Resultatet efter finansnetto uppgick till 285 (301) mnkr. I resultatet för 2014 ingår inga realisationsvinster. I resultatet för 2013 ingår realisationsvinster i samband med försäljning av anläggningstillgångar med 57 mnkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 225 (235) mnkr.

Omsättningen uppgick till 2 033 (1 978) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och 2014 års hyreshöjning för bostäder.

Driftnettet uppgick till 964 (881) mnkr. Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 1 069 (1 097) mnkr. Direktavkastningen mätt som driftnetto före centrala administrations- och försäljningskostnader samt exklusive avskrivningar i procent av bokfört värde för färdigställda fastigheter, uppgick till 6,3 (6,2) procent.

Finans

Finansnettot försämrades under året och uppgick till -199 (-174) mnkr, detta som en följd av ökad upplåning i samband med den betydande nyproduktionen av bostäder.

Koncernens eget kapital uppgick vid årsskiftet till 8 635 (8 537) mnkr. Soliditeten uppgick till 49,6 (52,2) procent. Inberäknat övervärdet i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 64,2 (65,4) procent.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 7 932 (6 873) mnkr. Under året var den vägda medelräntan i låneportföljen 2,6 (2,8) procent.

Riksdagen beslutade i slutet av 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag avseende koncerninterna räntor. Därefter har Skatteverket kommit ut med skriftliga ställningstaganden där verket tydliggör sina bedömningar av hur begränsningarna ska tolkas. Stockholms stad för mot bakgrund av de nya reglerna sedan 2013 en dialog med Skatteverket om huruvida rätt till avdrag föreligger för räntekostnader på lån från Stockholms stad. I boksluten för 2013 och 2014 har räntekostnaderna till fullo bedömts vara avdragsgilla.

Personal

Medelantalet anställda uppgick under året till 295 (284), varav 180 (180) män och 115 (104) kvinnor. 10 (10) personer ingick i Störningsjouren som är en gemensam verksamhet för Stockholms-hem, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Järfällahus. Dotterbolagen hade ingen anställd personal utan köpte erforderliga tjänster från moderbolaget.

Miljö

Enligt stadens ägardirektiv ska Stockholmsshem följa Stockholms stads miljöprogram. Bolaget har grupperat sina miljömål inom sex områden, som följer stadens programpunkter:

1. Miljöeffektiva transporter
2. Giftfria varor och byggnader
3. Hållbar energianvändning
4. Hållbar användning av mark och vatten
5. Miljöeffektiv avfallshantering
6. Sund inomhusmiljö

För att uppnå en systematisk och långsiktig utveckling har Stockholmsshem valt att certifiera miljöarbetet enligt ISO 14001. Varje år genomförs revisioner av systemet och miljöarbetet. Bolaget arbetar systematiskt för att minska belastningen på miljön. De senaste åren har fokus legat på energieffektiviseringar men även satsningar där man tillvaratar hyresgästernas miljöengagemang, såsom projektet ”Hållbara Hökarängen”.

Utsikter för 2015

Under 2015 kommer utvecklings- och förbättringsarbetet fortsätta inom

bolagets verksamhetsområden. Ett viktigt utvecklingsarbete med ägardirektiven för 2015 som grund är att göra bolaget än mer hållbart, ur såväl socialt, ekologiskt som ett ekonomiskt perspektiv.

Hyrorna för 2015 förhandlas fortfarande under februari 2015 och någon överenskommelse med Hyresgästföreningen har inte uppnåtts i skrivande stund. Det var bolagets förhoppning att arbetet med att utveckla en systematiserad hyressättning i Stockholm kunde återupptas under 2014. Så blev inte fallet. Det faktum att någon hyresöverenskommelse ännu ej är klar ökar behovet ytterligare att tillsammans med Hyresgästföreningen i Stockholm och Fastighetsägarna under 2015 hitta former för ett samarbete för att få en tydlig och systematiserad hyressättning i Stockholm.

Stockholmsshem är i princip klara med smalhusombyggnader och renovering av 50-talsbeståndet. En kartläggning av bolagets bestånd byggda mellan 1960 - 1980 har tagits fram och förstudier av ett antal fastigheter pågår.

Stockholmsshem är också delaktiga i EU-projektet GrowSmarter där Valla Torg i Årsta är ett 60-talsområde som ska rustas upp med en mycket hög miljöprofil. Bolaget kommer i kommande byggprojekt att pröva om exempelvis solceller och vertikala trädgårdar är lämpliga.

Vid årsskiftet 2014/2015 var den pågående nyproduktionsvolymen av bostadslägenheter drygt 1 300 stycken. Huvuddelen av dessa beräknas färdigställda under 2015. Stadens mål för nyproduktion har ökat i direktiven för åren 2015–2017. Målet är att i slutet av perioden byggstarta cirka 1 000 lägenheter per år, vilket är en fördubbling jämfört med målet för 2014.

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 5 000 till 7 000 lägenheter.

Ägarens resultatkrav efter finansnetto uppgår till 330 mnkr för 2015, exklusive realisationsvinster.

Resultaträkningar

1 januari - 31 december

Miljoner kronor	Not	Koncern			Moderbolag		
		2014	2013 K3	2013	2014	2013 K3	2013
Hysesintäkter		1 971	1 915	1 915	1 943	1 881	1 881
Övriga förvaltningsintäkter		62	63	63	51	55	55
NETTOOMSÄTTNING	1	2 033	1 978	1 978	1 994	1 936	1 936
<i>Fastighetskostnader</i>							
Drift	2	-1 005	-1 037	-1 196	-999	-1 027	-1 186
Markavgifter		-17	-15	-15	-14	-12	-12
Fastighetsskatt		-47	-45	-45	-46	-44	-44
Summa fastighetskostnader		-1 069	-1 097	-1 256	-1 059	-1 083	-1 242
DRIFTNETTO		964	881	722	935	853	694
Av- och nedskrivningar	3	-381	-365	-342	-359	-340	-317
BRUTTORESULTAT		583	516	380	576	513	377
Centrala administrations- och försäljningskostnader	4	-99	-98	-98	-97	-95	-95
Försäljning av fastigheter och andra engångsposter	5	0	57	57	0	56	56
RÖRELSERESULTAT	6	484	475	339	479	474	338
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	0	0	0	9	13	13
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-199	-174	-174	-198	-174	-174
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		285	301	165	290	313	177
Bokslutsdispositioner	9	0	0	0	488	133	133
RESULTAT FÖRE SKATT		285	301	165	778	446	310
Skatt på årets resultat	10	-60	-66	-36	-169	-98	-68
ÅRETS RESULTAT		225	235	129	609	348	242

Kommentarer till resultaträkningarna

Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter

För 2014 framförhandlades en hyreshöjning mellan 1,25 – 1,75 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 april. Medelhyran för bolagets fastigheter uppgick den 1 januari 2015 till 1 161 (1 123) kronor per kvadratmeter.

Bostadshysesintäkterna uppgick till 1 763 (1 712) mnkr. Förändringen om 51 mnkr består huvudsakligen av tillkommande hyror för färdigställd nyproduktion, ombyggnation samt hyreshöjning.

Lokalhyrorna, som uppgick till totalt 165 (160) mnkr, har ökat med 5 mnkr huvudsakligen beroende på tillkommande lokaler i nyproduktion samt indexuppräknings.

Övriga rörelseintäkter består till stor del av vidarefakturering av värme i tidigare ägda men sålda fastigheter. Volymen har minskat jämfört med föregående år. Vidare faktureras sålda tjänster avseende Störningsjouren. Intäkterna från bredbandsleveranser ligger på lite högre nivå än föregående år.

Mnkr	2014	Andel %	2013
Hyror bostäder	1 763	87,1	712
Hyror lokaler	165	8	160
Övriga hyror	43	2	43
Hysesintäkter	1 971	97	1 915
Övriga rörelseintäkter	62	3	63
Nettoomsättning	2 033	100	1 978

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade med 28 mnkr. Kostnaderna uppgick till totalt 1 069 (1 097) mnkr.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 1 005 (1 037) mnkr. I samband med införandet av K3-reglerna redovisas det som tidigare rubricerats som underhåll nu som reparation till den del som inte aktiverats. 2013 års värden är korrigerade för att överensstämma med värdena för 2014. Kostnaderna för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning minskade med 31 mnkr. Snöröjningskostnaderna under 2014 har minskat väsentligt som en följd av det snöfattiga året. De totala kostnaderna för snöröjning uppgick till 9 mnkr vilket är 17 mnkr lägre än 2013.

Kostnaderna för uppvärmning uppgick till 233 mnkr vilket motsvarade 23 procent av de totala driftkostnaderna. Enligt den normalårskorrigerade värmestativstiken var år 2014 10 procent varmare än 2013. Fjärrvärmeleverantören Fortum genomförde under 2014 inga prishöjningar. Den genomsnittliga driftkostnaden, räknat per kvadratmeter förvaltd vägd bostads- och lokalarea under året, uppgick till 564 (590) kronor.

Mnkr	2014	Andel %	2013
Fastighetsskötsel och reparationer	172	17	182
Städning	40	4	40
Övrig skötsel	199	20	180
Taxebundna kostnader	146	15	135
Uppvärmning	233	23	257
Teknisk och administrativ förvaltning	184	18	197
Övriga kostnader	31	3	46
Summa driftkostnader	1 005	100	1 037

Markavgifter

Kostnaden för tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 17 (15) mnkr. Ökningen berodde på tillkommande tomträttsfastigheter.

Fastighetsskatt

Årets kostnad för fastighetsskatt uppgick till 47 (45) mnkr. Fastighetsskatten består av en fastighetsavgift med ett fast belopp om 1 217 kronor per år och lägenhet.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 964 (881) mnkr, vilket motsvarade 545 (500) kronor per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Direktavkastningen, mätt som driftnetto exklusive centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av bokfört värde, uppgick till 6,3 (6,2) procent.

Av- och nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgick under året till 381 (365) mnkr. Avskrivningar baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade livslängder.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala administrations- och försäljningskostnader uppgick till 99 (98) mnkr, vilket motsvarar 56 (56) kr per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Av kostnaderna utgjorde 48 (47) mnkr personalkostnader för VD och VD:s stab samt för HR, IT, ekonomi, kommunikation och delar av affärsstöd. Resterande kostnader avsåg centrala förvaltningskostnader, central marknadsföring, gemensamma datakostnader, avskrivning inventarier samt centrala kontorskostnader och köpta tjänster.

Resultat vid försäljning av fastigheter och andra engångsposter

Resultatet hänförligt till realisationsvinster i samband med fastighetsförsäljningar uppgick till 0 (57) mnkr. Under året har inga försäljningar av fastigheter skett.

Räntekostnader

Räntekostnaderna ökade med 25 mnkr från 174 mnkr 2013 till 199 mnkr 2014. Snitträntan på koncernkontot var något lägre än under året innan och uppgick till 2,6 (2,8) procent. Kostnaderna ökar trots lägre snittränta då låneskulden ökat med 1 060 mnkr sedan föregående år.

Skatter

Avskrivningar på byggnader och anläggningar görs med skattemässigt maximala belopp. Bolaget har inga skattemässiga underskottsavdrag att utnyttja i inkomstdeklarationen. Åtgärder som kan användas att minska skattebelastningen framöver är endast sedvanliga avsättningar till periodiseringsfond samt traditionella överavskrivningar på maskiner och inventarier.

Balansräkningar

Miljoner kronor	Not	Koncern			Moderbolag		
		2014-12-31	2013-12-31 K3	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31 K3	2013-12-31
TILLGÅNGAR							
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR							
Materiella anläggningstillgångar							
Förvaltningsfastigheter byggnader	11,14	12 339	11 549	11 446	11 977	11 099	10 996
Förvaltningsfastigheter mark	12,14	2 348	2 324	2 324	2 324	2 289	2 289
Förvaltningsfastigheter markanläggningar	13	513	464	457	510	461	454
Inventarier	15	195	204	204	2	2	2
Pågående ny- och ombyggnader	16	1 952	1 769	1 743	1 950	1 765	1 739
Summa materiella anläggningstillgångar		17 347	16 310	16 174	16 763	15 616	15 480
Finansiella anläggningstillgångar							
Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav	17	0	0	0	78	125	125
Andra långfristiga fordringar	18	3	3	3	3	3	18
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3	3	81	128	143
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 350	16 313	16 177	16 844	15 744	15 623
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR							
Varulager		1	10	10	1	10	10
Kortfristiga fordringar							
Hyses- och kundfordringar		16	10	10	14	9	9
Fordringar hos koncernföretag	19	8	8	8	332	406	406
Övriga fordringar		29	8	8	28	7	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	10	11	11	8	10	10
Summa kortfristiga fordringar		63	37	37	382	432	432
Kassa och bank	21	9	6	6	8	6	6
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		73	53	53	391	448	448
SUMMA TILLGÅNGAR		17 423	16 366	16 230	17 235	16 192	16 071

Kommentarer till balansräkningarna

Materiella anläggningstillgångar

Under året investerades 1 425 (1 572) mnkr i anläggningstillgångar. Inga fastigheter har sålts under året. Avskrivningar gjordes med 381 (321) mnkr. Netto ökade de materiella anläggningstillgångarna med 1 173 (1 040) mnkr.

Av årets investeringar avsåg 924 (688) mnkr nyproduktion, 431 (742) mnkr ombyggnadsåtgärder och 2 (3) mnkr inventarier. Därutöver förvärvades fastigheter för 68 (139) mnkr.

Finansiella anläggningstillgångar

I moderbolaget uppgick den uppskjutna skattefordran 2013 till 16 mnkr. I samband med övergången till K3-regler förändrades den uppskjutna skatten till en skatteskuld. Vid utgången av 2014 uppgick den uppskjutna skatteskulden till 61 mnkr.

Miljoner kronor	Not	Koncern			Moderbolag		
		2014-12-31	2013-12-31 K3	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31 K3	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER							
BUNDET EGET KAPITAL							
Aktiekapital		882	882	882	882	882	882
Reservfond					190	190	190
Bundna reserver		1 094	1 478	1 478	0	0	0
Summa bundet eget kapital		1 976	2 360	2 360	1 072	1 072	1 072
FRITT EGET KAPITAL							
Balanserad vinst		6 434	5 942	5 942	6 055	5 837	5 837
Årets resultat		225	235	129	609	348	242
Summa fritt eget kapital		6 659	6 177	6 071	6 664	6 185	6 079
SUMMA EGET KAPITAL	22	8 635	8 537	8 431	7 736	7 257	7 151
OBESKATTADE RESERVER	23	0	0	0	982	1 491	1 491
AVSÄTTNINGAR	24	325	390	360	61	15	0
KORTFRISTIGA SKULDER							
Leverantörsskulder		202	268	268	202	263	263
Skulder till koncernföretag	27	7 920	6 858	6 858	7 920	6 871	6 871
Skatteskulder		40	23	23	39	22	22
Övriga skulder	28	36	39	39	33	32	32
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	265	251	251	262	241	241
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 463	7 439	7 439	8 456	7 429	7 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 423	16 366	16 230	17 235	16 192	16 071
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER							
Ställda säkerheter	25	-	-	-	-	-	-
Ansvarsförbindelser	26	7	7	7	7	7	7

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 8 635 (8 537) mnkr vilket var en ökning med 98 (383) mnkr. Förändringen bestod av årets resultat om 225 (235) mnkr minskat med utdelning om 127 (512) mnkr. Soliditeten uppgick till 49,6 (52,2) 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 krediten till 7 913 (6 853) mnkr, således en ökning med 1 060 mnkr. Ökningen beror på finansiering av tillkommande nyproduktion.

Kassaflödesanalys

Miljoner kronor	Not	Koncern			Moderbolag		
		2014	2013 K3	2013	2014	2013 K3	2013
LÖPANDE VERKSAMHETEN							
Resultat efter finansiella poster		285	301	165	290	313	177
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	30	384	305	283	358	282	260
Betald skatt	31	-110	-58	-58	-110	-58	-58
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		559	548	390	538	537	379
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital							
Ökning -, minskning + av lager		9	1	1	9	1	1
Ökning -, minskning + av kortfristiga fordringar		-5	5	5	30	47	47
Minskning -, ökning + av kortfristiga skulder		988	1 444	1 444	1 016	1 443	1 443
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		1 551	1 998	1 840	1 593	2 028	1 870
INVESTERINGSVERKSAMHETEN							
Maskiner och inventarier		-2	-2	-2	-1	-2	-2
Pågående nyanläggningar		-1 350	-1 274	-1 248	-1 350	-1 271	-1 245
Markanläggningar		0	-39	-3	0	-39	-3
Mark		-24	-21	-21	-24	-21	-21
Byggnader		-49	-238	-142	-49	-238	-142
Kostnadsförda investeringar		0	2	2	0	2	2
Erhållen likvid vid försäljning av anläggningstillgångar		3	89	89	2	87	87
Förvärv av andelar		-	-	-	-21	-	-
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-1 422	-1 483	-1 325	-1 443	-1 482	-1 324
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN							
Ökning -, minskning + av långfristiga fordringar		0	1	1	0	1	1
Minskning -, ökning + av långfristiga skulder		-	-	-	0	-	-
Lämnade utdelningar		-127	-512	-512	-127	-512	-512
Koncernbidrag		-	-	-	-21	-31	-31
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-127	-511	-511	-148	-542	-542
ÅRETS KASSAFLÖDE		2	4	4	2	4	4
Likvida medel vid årets början		6	2	2	6	2	2
Likvida medel vid årets slut		8	6	6	8	6	6

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 559 (548) mnkr, vilket var en förändring på 11 mnkr jämfört med föregående år.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapitalet under året beror huvudsakligen på en ökning av skulden på koncernkontot. Sammantaget förbättrades kassaflödet från den löpande verksamheten med 447 mnkr till 1 551 (1 998) mnkr.

Investeringar

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 422 (-1 483) mnkr. Investeringar i anläggningstillgångar uppgick till totalt 1 425 (1 574) mnkr varav 1 350 (1 274) mnkr avsåg pågående arbeten och 49 (238) mnkr avsåg nyförvärv av byggnader.

Likviderna hänförliga till försäljning av anläggningstillgångar uppgick till 3 (89) mnkr.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -127 (-511) mnkr. Årets förändring av kassaflödet består till största delen av utdelning med -127 (-512) 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 stad, org nr 212000-0142.

Aktiebolaget Stockholmskem är moderföretag i koncernen där fyra helägda dotterbolag ingår, alla med säte i Stockholm (se vidare not 17).

Allmänna redovisningsprinciper

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

Förstagångstillämpning av BFNAR 2012:1 (K3) Detta är första gången företaget tillämpar BFNAR 2012:1 (K3). För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga belopp i resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret i enlighet med K3-reglerna.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har redovisningsprinciperna avseende redovisning av förvaltningsfastigheter ändrats, dels avseende aktivering av tillkommande utgifter, dels avseende avskrivningar, då komponentansats tillämpas.

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:

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 personal-kostnader 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.

>>>

EGET KAPITAL

Moderbolag, mnkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Enligt fastställd årsredovisning 2013-12-31	882	190	5 837	242
Omräkning jämförelsetalen 2013				
Avskrivning byggnader				- 23
Uppskjuten skatt härpå				5
Tillgångsförd underhållskostnad				159
Uppskjuten skatt härpå				- 35
Effekt av övergång till K3				106
Omräknad balans 2014-01-01	882	190	5 837	348

EGET KAPITAL

Koncern, mnkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Enligt fastställd årsredovisning 2013-12-31	882	1 478	5 942	129
Omräkning jämförelsetalen 2013				
Avskrivning byggnader				-23
Uppskjuten skatt härpå				5
Tillgångsförd underhållskostnad				159
Uppskjuten skatt härpå				- 35
Effekt av övergång till K3				106
Omräknad balans 2014-01-01	882	1 478	5 942	235

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.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar AB Stockholmshem 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 företag i koncernen liksom därmed sammanhängande orealiserade vinster eller förluster elimineras i sin helhet.

Intäkter

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottsbetalda hyresintäkter redovisas som övrig kortfristig skuld. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning och intäktsförs i de perioder intäkten uppstår. Övriga intäkter intäktsförs i den period de uppstår.

Förvärv och försäljning av fastigheter

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

Finansiering

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänför sig.

Inkomstskatter

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

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på fastigheter.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

I juridisk person redovisas den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av obeskattade reserver. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och bundet eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas med 22 procent.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Varulager

Värdering av lager sker till anskaffningsvärdet med avdrag för 3 procent inkurans.

Fordringar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Leasingavtal

Bolaget har ett fåtal leasingavtal gällande kontorsmaskiner och miljöbilar. Samliga leasingavtal där bolaget är leasetagare redovisas som operationella vilket innebär att de kostnadsförs löpande.

Bolaget är leasegivare avseende alla hyresavtal för lokaler och bostäder samt garage- och bilplatser. Hyresavtalen redovisas som operationell leasing vilket innebär att de intäktsförs löpande.

Pensioner

Bolagets anställda erhåller tjänstepension i enlighet med pensionsavtalet KAP-KL. Från och med 2009 är samtliga förmånsbestämda delar av KAP-KL (tidigare PFA), PA-KFS och PA-KL försäkrade av det av staden helägda livförsäkringsbolaget S:t Erik Liv. Vid förmånsbestämda pensionsplaner står företaget i allt väsentligt riskerna för att ersättningarna kommer att kosta mer än förväntat och att avkastningen på relaterade tillgångar kommer att avvika från förväntningarna. Företaget redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3:s förenklingsregler. De förmånsbestämda planer som finns innebär att pensionspremier betalas till St Erik Livsförsäkring. Dessa redovisas som avgiftsbestämda pensionsplaner.

Noter

NOT 1. NETTOOMSÄTTNING

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Hyresintäkter				
Bostäder	1 777	1 726	1 755	1 701
Lokaler	181	175	176	167
Garage- och bilplatser mm	47	46	46	44
Avgår outhyrt				
Bostäder	-14	-14	-14	-14
Lokaler	-16	-15	-16	-14
Garage- och bilplatser mm	-4	-3	-4	-3
Summa hyresintäkter	1 971	1 915	1 943	1 881
Övriga rörelseintäkter				
Serviceintäkter	7	7	7	7
Rörelsens sidointäkter	32	33	32	33
Övrigt	23	23	12	15
Summa övriga rörelseintäkter	62	63	51	55
Summa nettoomsättning	2 033	1 978	1 994	1 936

Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från koncernföretag 1,5 %

Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från Stockholms stad 3,1 %

Leasingavtal där bolaget är leasegivare

Löptid	Hyresvärde mnkr	Andel av totala hyresvärdet %
Kommersiella		
2015	12 556	8
2016	56 853	35
2017	51 910	32
2018	31 118	19
2019	2 274	1
2020 eller längre	8 794	5
Summa	163 505	100
Bostäder	1 814 030	100
Summa	1 814 030	100
Garage & bilplatser	47 055	100
Summa	47 055	100

Beräkning av intäkt under

uppsägningstid för hyreskontrakt

År 1	12 556
År 2-5	142 156

Leasingavtal där bolaget är leasegivare avser hyra av lokaler och bostäder samt garage- och bilplatser. Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt på 3 år. Hyresavtal avseende bostäder samt garage- och bilplatser ingås normalt tillsvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid.

NOT 2. DRIFTKOSTNAD

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Fastighetsskötsel och reparationer	371	259	370	248
Effekt av övergång till K3 netto (tidigare rubricerat som underhåll)	-	112	-	112
Städning	40	40	40	40
Parkskötsel	-	-	-	-
Taxebundna kostnader				
- Vatten	42	40	41	40
- Fastighetsel och gas	68	62	67	60
- Sophantering	36	34	36	33
Uppvärmning	233	257	231	255
Teknisk och administrativ förvaltning	184	194	183	200
Övriga driftkostnader	31	39	31	39
Summa driftkostnader	1 005	1 037	999	1 027

Av driftkostnaderna motsvarar inköp från koncernföretag 7,8 %

Av driftkostnaderna motsvarar inköp från Stockholms stad 4,0 %

NOT 3. AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Avskrivningar				
Byggnader	333	273	320	262
Effekt av övergång till K3	-	20	0	20
Markanläggningar	38	33	38	33
Effekt av övergång till K3	-	3	0	3
Inventarier	14	16	1	2
Summa avskrivningar	385	345	359	320
Nedskrivning/återläggning	-	-10	-	-10
Utrangering byggnad	-4	30	-	30
Summa avskrivningar och nedskrivningar	381	365	359	340
Avskrivningar per funktion				
Fastighetskostnader	381	365	359	340
Central administration och försäljning, se not 5	0	0	0	0
Summa avskrivningar	381	365	359	340

NOT 4. CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Personalkostnader	48	43	48	43
Avskrivningar inventarier	0	0	0	0
Övriga kostnader	46	50	44	47
Försäljningskostnader	5	5	5	5
Summa centrala administrations- och försäljningskostnader	99	98	97	95

Arvode och kostnadsersättning

Tkr	2014	2013	2014	2013
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	556	714	500	510
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	111	100	111	100
Övriga uppdrag	155	165	155	165
Summa arvode och kostnadsersättning	822	979	766	775

NOT 5. FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Försäljningspris sålda fastigheter	0	86	0	85
Bokfört värde och kostnader sålda fastigheter	0	-29	0	-29
Summa resultat vid försäljning av fastigheter	0	57	0	56
Summa försäljning av fastigheter och andra engångsposter	0	57	0	56

NOT 6. PERSONAL

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Medelantalet anställda				
Antal anställda	295	284	295	284
- varav män	180	180	180	180
- varav kvinnor	115	104	115	104

Könsfördelning i företagsledningen, procent

	Andel kvinnor		Andel kvinnor	
	2014	2013	2014	2013
Styrelsen	39	31	39	31
Övriga ledande befattningshavare	33	33	33	33

Sjukfrånvaro i % av sammanlagd ordinarie arbetstid

	2014	2013	2014	2013
- varav män	3,0	3,7	3,0	3,7
- varav kvinnor	5,0	3,9	5,0	3,9
- varav åldersgruppen 29 år eller yngre	0,2	0,1	0,2	0,1
- varav åldersgruppen 30-49 år	1,4	1,6	1,4	1,6
- varav åldersgruppen 50 år eller äldre	2,2	2,1	2,2	2,1

Del av sjukfrånvaro som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer i %.

	2014	2013	2014	2013
	2,0	1,1	2,0	1,1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014	2013	2014	2013
Löner och andra ersättningar	150 051	145 083	150 051	145 083
Sociala kostnader	68 092	63 673	68 092	63 673
- varav pensionskostnader	20 204	18 894	20 204	18 894
- varav pensionskostnader VD och vVD	742	1 006	742	1 006

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda

	2014	2013	2014	2013
Styrelse, VD och vVD	2 601	3 202	2 601	3 202
Övriga anställda	147 450	141 881	147 450	141 881

Styrelse

Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 445 (448) tkr.

Verkställande direktörer

Till Verkställande- och vice Verkställande direktörer utbetalades lön om totalt 2 155 (2 754) tkr.

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

Övriga ledande befattningshavare

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

NOT 7. RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Försäljning av intressebolag BODAB	-	-	-	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	9	13
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	9	13

NOT 8. RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Räntor fastighetslån Stockholms stad	199	174	198	174
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	199	174	198	174

NOT 9. BOKSLUTSDISPOSITIONER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Överavskrivningar inventarier	-	-	-	-
Lämnade koncernbidrag	-	-	-21	-31
Avsättning till periodiseringsfond	-	-	-194	-
Upplösning periodiseringsfond	-	-	703	164
Summa bokslutsdispositioner	0	0	488	133

Enligt gällande skatteregler upplöstes periodiseringsfonden för taxeringsår 2009.

NOT 10. SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Aktuell skatt				
Periodens skattekostnad	128	67	128	67
Skatt tidigare taxeringar	0	-7	0	-7
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-109	-31	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	41	7	41	8
Effekt av övergång till K3	-	30	-	30
Summa redovisad skattekostnad	60	66	169	98

Avstämning av effektiv skatt

	2014	2013	2014	2013
Resultat före skatt	285	165	778	310
Effekt av övergång till K3	-	136	-	136
Skatt enligt gällande skattesats, 22 %	63	36	171	68
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	54	13	54	13
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-57	-6	-56	-6
Aktuell skatt tidigare perioder	0	-7	0	-7
Effekt av övergång till K3	-	30	-	30
Redovisad effektiv skatt	60	66	169	98

Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

	2014	2013	2014	2013
Byggnader och mark				
Nedskrivna UER-poster	30	32	30	32
Temporära skillnader fastigheter	-100	-29	-91	-17
Effekt av övergång till K3	-	-30	-	-30
Reavinst vid fastighetsförsäljningar vilka endast redovisats skattemässigt	-	-	-	-
Nedskrivning mark	-	-	-	-
Uppskjuten skattefordran avseende byggnader och mark	-70	-27	-61	-15

>>> Överavskrivningar	-39	-35	-	-
Periodiseringsfonder	-216	-328		
Netto uppskjuten skattefordran +/skatteskuld -	-325	-390	-61	-15

NOT 11. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER BYGGNADER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	14 498	12 799	13 955	12 289
Nyanskaffningar/inköp under året	49	138	27	143
Fusion av dotterbolag		-	105	-
Omklassificering till markanläggning	-27	-	-27	-
Omklassificering till pågående ny- och ombyggnad	-32	-	-32	-
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	1 128	1 468	1 127	1 463
Försäljningar och utrangeringar under året	-4	-30	-4	-63
Effekt av övergång till K3	-	123	-	123
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 612	14 498	15 151	13 955
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 039	-2 730	-2 946	-2 675
Årets avskrivningar enligt plan	-333	-297	-318	-259
Effekt av övergång till K3	-	-20	-	-20
Fusion av dotterbolag		-	-9	-
Omklassificering till markanläggning	2	-	2	-
Omklassificering till pågående ny- och ombyggnad	6	-	6	-
Försäljningar och utrangeringar under året	3	8	3	8
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 361	-3 039	-3 262	-2 946
Ingående ackumulerade uppskrivningar	218	219	218	219
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-79	-75	-79	-75
Försäljningar och utrangeringar under året	0	0	0	0
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-2	-5	-2	-5
Försäljningar och utrangeringar under året	0	0	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	137	139	137	139
Ingående nedskrivningar	-63	-73	-63	-73
Ingående ackumulerade avskrivningar nedskrivet belopp	14	13	14	13
Försäljningar och utrangeringar under året	-	11	-	11
Årets avskrivning av nedskrivet belopp	-	1	-	1
Nedskrivning, omklassificering av pågående projekt	-	-	-	-
Försäljningar och utrangeringar under året	-	-1	-	-1
Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-49	-49	-49	-49
Utgående bokfört värde byggnader	12 339	11 549	11 977	11 099

I ovanstående ingår projektfastigheter där nyproduktion pågår eller kommer att påbörjas inom en treårsperiod. Anskaffningsvärde 243 (223) Mnkr.

NOT 12. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER MARK

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 324	2 308	2 289	2 273
Nyanskaffningar/inköp under året	24	21	0	21
Fusion av dotterbolag	0	-	35	-
Försäljningar och utrangeringar under året	-	-5	-	-5
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 348	2 324	2 324	2 289
Ingående nedskrivningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0	0	0
Utgående bokfört värde mark	2 348	2 324	2 324	2 289

I ovanstående ingår projektfastigheter där nyproduktion pågår eller kommer att påbörjas inom en treårsperiod. Anskaffningsvärde 283 (283) Mnkr.

NOT 13. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER MARKANLÄGGNINGAR

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	695	654	690	650
Nyanskaffningar/inköp under året	0	3	0	2
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	62	28	62	28
Omklassificering från byggnad	27	-	27	-
Försäljningar och utrangeringar under året	-	-	0	0
Effekt av övergång till K3	-	10	-	10
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	784	695	779	690
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-231	-195	-229	-193
Årets avskrivningar enligt plan	-38	-33	-38	-33
Försäljningar och utrangeringar under året	-	-	0	0
Omklassificering från byggnad	-2	-	-2	-
Effekt av övergång till K3	-	-3	-	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-271	-231	-269	-229
Utgående bokfört värde markanläggningar	513	464	510	461

NOT 14. TAXERINGS- OCH MARKNADSVÄRDEN

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Taxeringsvärden				
Byggnader, bostäder	13 236	12 838	13 016	12 590
Byggnader, lokaler	1 195	1 218	1 161	1 169
Mark, bostäder	9 436	9 205	9 304	9 040
Mark, lokaler	538	618	529	589
Summa taxeringsvärden	24 405	23 879	24 010	23 388
Av taxeringsvärde mark utgör				
Ågd mark	9 153	9 100	9 151	9 068
Tomträttsmark	821	723	682	561
Bokförda värden fastigheter ej åsatta taxeringsvärden	81	74	81	74
Marknadsvärden				
Marknadsvärden	35 752	33 215	35 212	32 572

NOT 15. INVENTARIER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	287	302	29	44
Nyanskaffningar/inköp under året	2	2	2	2
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	4	2	0	0
Försäljningar och utrangeringar under året	-10	-19	-2	-17
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	283	287	29	29
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-83	-85	-27	-42
Årets avskrivning enligt plan	-14	-16	-2	-2
Försäljningar och utrangeringar under året	9	18	2	17
Utgående ackumulerade avskrivningar	-88	-83	-27	-27
Utgående planenligt restvärde inventarier	195	204	2	2

Leasing av kontorsmaskiner och bilar betraktas som operationell leasing. Årets utgifter för leasing 0,6 (1,0) mnkr redovisas som teknisk och administrativ förvaltning samt centrala administrationskostnader. Leasingavtalens resterande utgifter uppgår till 0,2 (0,9) mnkr.

NOT 16. PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	1 769	1 997	1 765	1 987
Nyanskaffningar/inköp under året	1 350	1 246	1 348	1 245
Överfört till färdigställda fastigheter	-1 128	-1 468	-1 127	-1 463
Överfört till färdigställda markanläggningar	-62	-28	-62	-28
Överfört till färdigställda inventarier	-3	-2	0	0
Omklassificering från byggnader	26	-	26	-
Försäljningar och utrangeringar under året	0	-2	0	-2
Effekt av övergång till K3	-	26	-	26
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 952	1 769	1 950	1 765
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad	1 952	1 769	1 950	1 765

NOT 17. ANDELAR OCH ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Tkr	Antal andelar	Andel %	Bokfört 2014	Bokfört 2013
-----	---------------	---------	--------------	--------------

MODERBOLAG

Aktier i dotterbolag

Västertorp Energi AB, 556052-2160, Stockholm	1 000	100	100	100
Bostads AB Hammarbygård, 556664-4745, Stockholm	100	100	42 958	42 958
AB Stockholmshem Fastighetsnät, 556715-5394, Stockholm	100	100	13 800	13 800
Anser AB, 556705-9307, Stockholm	1 000	100	21 401	-

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Husbyggnadsvaror HBV Förening upa, 702000-9226, Stockholm	4	0,4	40	40
SABO Byggnadsförsäkringsaktiebolag, 556439-7361, Stockholm	130	2	130	130

Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav 78 429 124 556

Tkr	Antal andelar	Andel %	Bokfört 2014	Bokfört 2013
<i>Fusionerade 2014-10-29</i>				
Asignalen S5 AB, 556730-2681, Stockholm	0	0	0	24 782
Asignalen Å5 AB, 556730-5783, Stockholm	0	0	0	18 568
Fastighets AB Syl 3, 556660-5555, Stockholm	0	0	0	24 178
	556730-2681	556730-5783	556660-5555	
Nettoomsättning före övertagande som ingår i övertagande företag	1 194	1040	2207	
Rörelseresultat före övertagande som ingår i övertagande företag	558	520	-353	
Balansräkning				
Materiella anläggningstillgångar	15 739	15 166	40 930	
Summa tillgångar	15 739	15 166	40 930	
Eget kapital	1 033	1 314	2 520	
Kortfristiga skulder	14 706	13 852	38 410	
Summa skulder och eget kapital	15 739	15 166	40 930	

Tkr	Antal andelar	Andel %	Bokfört 2014	Bokfört 2013
-----	---------------	---------	--------------	--------------

KONCERN

Husbyggnadsvaror HBV Förening upa, 702000-9226, Stockholm	4	0,4	40	40
SABO Byggnadsförsäkringsaktiebolag, 556439-7361, Stockholm	130	2	130	130
Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav			170	170

NOT 18. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Reversfordringar	3	3	3	3
Uppskjuten skattefordran	-	-	-61	15
Effekt av övergång till K3	-	-30	-	-30
Uppskjuten skatteskuld omförd till Avsättningar (se not 24)	-	30	61	15
Summa andra långfristiga fordringar	3	3	3	3

NOT 19. FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Fordran dotterbolag	-	-	328	403
Övriga koncernföretag	8	8	4	3
Summa fordringar koncernföretag	8	8	332	406

NOT 20. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Övriga förutbetalda kostnader	2	4	2	4
Övriga upplupna intäkter	8	7	6	6
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	11	8	10

NOT 21. KASSA OCH BANK

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Kassa och bank	9	6	8	6
Summa likvida medel	9	6	8	6

NOT 22. EGET KAPITAL

Tkr	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fria reserver
MODERBOLAG			
Ingående balans 2014-01-01	882 000	190 000	6 079 511
Aktieutdelning			-126 896
Årets resultat			609 428
Effekt av övergång till K3			106 145
Fusionsdifferens			-4 559
Utgående balans 2014-12-31	882 000	190 000	6 663 629

Antalet aktier var 2014-12-31 17 640 000 st.

KONCERN

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver
Ingående balans 2014-01-01	882 000	1 478 342	6 070 454
Aktieutdelning			-126 896
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital		-384 805	384 805
Årets resultat			225 077
Effekt av övergång till K3			105 582
Utgående balans 2014-12-31	882 000	1 093 537	6 659 022

NOT 23. OBESKATTADE RESERVER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Periodiseringsfond tax 09	0	0	0	703
Periodiseringsfond tax 10	0	0	357	357
Periodiseringsfond tax 11	0	0	431	431
Periodiseringsfond tax 15	0	0	194	-
Summa obeskattade reserver	0	0	982	1 491

NOT 24. AVSÄTTNINGAR

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Avsättningar för uppskjuten skatt (se not 10)	325	390	61	15
Summa avsättningar	325	390	61	15

Stockholms stad tecknar borgen för pensionsskulden.

NOT 25. STÄLLDA SÄKERHETER

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

NOT 26. ANSVARSFÖRBINDELSER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Ansvarsbelopp Fastigo	3	3	3	3
Ansvarsbelopp ej erlagda lagfartsavgifter	4	4	4	4
Summa ansvarsförbindelser	7	7	7	7

NOT 27. SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Dotterbolag	0	0	0	13
Skuld koncernkonto	7 913	6 853	7 913	6 853
Övriga koncernföretag	7	5	7	5
Summa skulder till koncernföretag	7 920	6 858	7 920	6 871

NOT 28. ÖVRIGA SKULDER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Skulder förvaltningsuppdrag	19	21	19	21
Övriga skulder	17	18	14	11
Summa övriga skulder	36	39	33	32

NOT 29. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Upplupna semesterlöner	13	13	13	13
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	4	4	4	4
Upplupen avkastnings- och löneskatt	5	7	5	7
Förutbetalda hyresintäkter	173	143	170	141
Övriga upplupna kostnader	70	84	70	76
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	265	251	262	241

NOT 30. JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET M M

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Avskrivningar och upp- och nedskrivningar anläggningstillgångar	385	340	358	317
Effekt av övergång till K3		22	-	22
Kostnadsförda investeringar	-	-	-	-
Nettoresultat försäljning materiella anläggningstillgångar	-1	-57	0	-57
Nettoresultat försäljning finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	384	305	358	282

NOT 31. BETALD SKATT

Mnkr	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Aktuell skatt	-128	-67	-128	-67
Förändring skattefordran	18	2	18	2
Skatt tidigare taxering	0	7	0	7
Summa betald skatt	-110	-58	-110	-58

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel hos moderbolaget:

Balanserad vinst	6 054 203 655 kr
Årets resultat	609 427 888 kr
Summa	6 663 631 543 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så:

att till aktieägarna utdelas	1 651 000 kr
att i ny räkning överföres	6 661 980 543 kr
Summa	6 663 631 543 kr

Styrelsens yttrande

enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen (2005:551)

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på årsstämman den 24 mars 2015 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 1 651 000 kronor (motsvarande 9 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 7 736 mnkr. I koncernen uppgår det egna kapitalet till 8 635 mnkr. Till detta kommer betydande

övervärden i fastighetsbeståndet. Den långsiktiga intjäningsförmågan i koncernen ligger på mellan 250 och 300 mnkr per år. Styrelsen anser därför att det egna kapitalet i AB Stockholmshem och koncernen tillåter en utdelning av 1 651 000 kronor.

Mot bakgrund av det ovan angivna anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Styrelsen i AB Stockholmshem, 556035-9555, föreslår bolagsstämman att besluta om vinstutdelning med 1 651 000 kronor. Utdelningen skall betalas ut den 31 mars 2015.

Stockholm den 10 mars 2015

Karin Gustafsson, ordförande

Björn Ljung, vice ordförande

Carl Cederschiöld

Mats Edenius

Maria Hassan

Annika Hjelm

Ann-Christin Kjellman

Börje Eriksson personalrepresentant Kommunal

Kristin Selander personalrepresentant Vision

Mikael Källqvist

tf Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 mars 2015

Björn Ohlsson

Auktoriserad revisor

OBS!
LAYOUT JUSTERAS NÄR
NAMNTECKNINGARNA LÄGGS IN

Revisionsberättelse Till årsstämman i Aktiebolaget Stockholmshem. Organisationsnummer 556035-9555.

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Stockholmshem för räkenskapsåret 2014. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 16–30.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgär-

der som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Stockholmshem för 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 12 mars 2015
Björn Ohlsson, auktoriserad revisor

Granskningsrapport Till årsstämman i Aktiebolaget Stockholmshem. Organisationsnummer 556035-9555.

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Stockholmshems verksamhet under 2014.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild granskningspromemoria 2015-02-04 som har överlämnats till bolagets styrelse.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för min bedömning.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Stockholm den 4 februari 2015

Bengt Leijon
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor

Femårsöversikt

	Def	2014	2013 K3*	2013	2012	2011	2010
RESULTATRÄKNING, mnkr							
Hysesintäkter		1 971	1 915	1 915	1 814	1 745	1 748
Övriga rörelseintäkter		62	63	63	74	60	66
Nettoomsättning		2 033	1 978	1 978	1 888	1 805	1 814
Drift		-1 005	-925	-925	-832	-801	-871
Underhåll		0	-112	-271	-417	-438	-492
Markavgifter		-17	-15	-15	-10	-9	-10
Fastighetsskatt		-47	-45	-45	-48	-47	-47
Summa fastighetskostnader		-1 069	-1 097	-1 256	-1 307	-1 295	-1 420
Driftnetto		964	881	722	581	510	394
Avskrivningar		-381	-365	-342	-262	-274	-244
Bruttoresultat		583	516	380	319	236	150
Centrala adm- och försäljningskostnader		-99	-98	-98	-87	-90	-97
Jämförelsestörande poster		0	57	57	390	203	1 656
Rörelseresultat		484	475	339	622	349	1 709
Finansnetto		-199	-174	-174	-142	-129	-122
Resultat efter finansiella poster		285	301	165	480	220	1 587
BALANSRÄKNING, mnkr							
Anläggningstillgångar		17 350	16 313	16 177	15 137	13 618	12 511
Omsättningstillgångar		73	53	53	54	628	155
Summa tillgångar		17 423	16 366	16 230	15 191	14 246	12 666
Eget kapital		8 635	8 537	8 431	8 814	8 668	8 490
Avsättningar/Långfristiga skulder		325	390	360	384	424	398
Kortfristiga skulder		8 463	7 439	7 439	5 993	5 154	3 778
Summa skulder och eget kapital		17 423	16 366	16 230	15 191	14 246	12 666
Synligt eget kapital	1	8 635	8 537	8 431	8 814	8 668	8 490
Substansvärde	2	23 143	21 968	21 882	21 187	20 298	19 565
Sysselsatt kapital	3	16 804	15 762	15 626	14 558	13 619	12 079
Totalt arbetande kapital	4	16 880	15 779	15 711	14 719	13 324	12 534
Räntebärande skulder		7 932	6 873	6 873	5 360	4 527	3 191
Fastigheternas bokförda värde	5	15 200	14 337	14 227	12 920	11 978	11 258
Fastigheternas taxeringsvärde	6	24 405	23 879	23 879	22 704	22 700	22 466
FASTIGHETSUPPGIFTER							
Antal lägenheter		25 623	25 396	25 396	25 337	25 347	25 510
Antal lokaler		3 449	3 187	3 187	3 241	3 187	3 133
Antal garage och bilplatser		10 737	10 197	10 197	10 570	10 345	10 211
Summa uthyrningsobjekt		39 809	38 780	38 780	39 148	38 879	38 854
Area bostäder, 1000-tal kvm		1 590	1 575	1 575	1 570	1 566	1 565
Area lokaler, 1000-tal kvm		198	191	191	191	189	191
Area garage, 1000-tal kvm		132	126	126	126	137	115
Summa area, 1000-tal kvm		1 920	1 892	1 892	1 887	1 892	1 871

* Omräknat enligt K3-regler. Åren 2012–2010 är inte omräknade enligt K3.

	Def	2014	2013 K3*	2013	2012	2011	2010
NYCKELTAL %							
Lönsamhet							
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader	7	6,3	6,2	5,1	4,5	4,3	3,5
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader i förhållande till MV	8	2,7	2,7	2,2	1,9	1,7	1,4
Avkastning sysselsatt kapital	9	3,0	3,1	2,2	4,5	2,8	14,7
Avkastning synligt eget kapital	10	2,6	2,7	1,5	4,7	2,3	14,2
Avkastning totalt kapital	11	2,9	3,0	2,2	4,3	2,7	13,7
Riskbedömning							
Rörelsemarginal	12	28,7	26,1	19,2	16,9	13,1	8,3
Vinstmarginal	13	14,0	15,2	8,3	25,4	12,2	87,5
Omsättning hyresgäster	14	7,6	8,7	8,7	9,0	9,3	8,5
Uthyrningsgrad bostäder	15	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9
Uthyrningsgrad lokaler	16	89,8	91,3	91,3	91,9	93,1	96,1
Hyresförluster	17	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Räntetäckningsgrad	18	2,4	2,7	1,9	4,2	2,6	12,9
Kapital och finansiering							
Synlig soliditet	19	49,6	52,2	51,9	58,0	60,8	67,0
Justerad soliditet	20	64,2	65,4	65,4	68,2	67,6	70,6
Skuldsättningsgrad	21	0,9	0,8	0,8	0,6	0,5	0,4
Skuldränta	22	2,6	2,8	2,8	2,9	3,2	3,4
Bruttoinvesteringar, mkr		1 425	1 572	1 414	1 938	1 597	1 446
Kassaflöde, mkr	23	559	548	390	859	-156	-377
Självfinansieringsgrad	24	0,4	0,3	0,3	0,4	-0,1	-0,3
Förvaltning							
Medelhyra bostäder, kr/kvm	25	1 161	1 123	1 123	1 113	1 041	1 004
Driftkostnad kr/kvm	26	564	680	680	718	707	751
Markavgift och fastighetsskatt kr/kvm	27	36	34	34	33	32	32
Central adm. och försäljningskostnad kr/kvm	28	56	56	56	50	51	54
Driftnetto kr/kvm	29	545	410	410	333	291	217
Personal							
Medelantalet anställda		295	284	284	301	294	298
Löner och ersättningar personal, mnkr		150,1	145,1	145,1	142,6	142,0	134,5

* Omräknat enligt K3-regler. Åren 2012–2010 är inte omräknade enligt K3.

Definitioner

- | | | |
|---|---|--|
| <p>1 Redovisat eget kapital enligt koncernbalansräkning. I eget kapital ingår kapitaldelen av obeskattade reserver.</p> <p>2 Eget kapital plus övervärde i fastigheter (enligt extern värdering) minus uppskjuten skatt 22 procent.</p> <p>3 Balansomslutning minus icke räntebärande skulder (inkl uppskjuten skatt).</p> <p>4 Genomsnittlig balansomslutning.</p> <p>5 I fastigheternas bokförda värde ingår färdigställda byggnader, mark och markanläggningar.</p> <p>6 Taxeringsvärdet avser mark och byggnad.</p> <p>7 Resultat före avskrivning i procent av bokfört värde färdigställda fastigheter.</p> <p>8 Resultat före avskrivning i procent av marknadsvärde färdigställda fastigheter.</p> | <p>9 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.</p> <p>10 Resultat efter skatt inklusive 78 procent av bokslutsdispositioner i procent av genomsnittligt eget kapital.</p> <p>11 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.</p> <p>12 Resultat efter avskrivningar i procent av nettoomsättning.</p> <p>13 Resultat efter finansnetto i procent av nettoomsättning.</p> <p>14 Omsättning hyresgäster. T o m 2009 exklusive interna byten, fr o m 2010 inklusive nya gemensamma byteskön i Stockholms Stad.</p> <p>15 Uthyrd area bostäder i procent av bostadslägenhetsarea.</p> <p>16 Uthyrd area lokaler i procent av lokalarea.</p> <p>17 Hyresförluster bostäder och lokaler i procent av totala hyresintäkter.</p> <p>18 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.</p> | <p>19 Eget kapital i procent av balansomslutningen.</p> <p>20 Redovisat eget kapital och övervärde med avdrag för uppskjuten skatt 22 procent i procent av balansomslutning inklusive övervärde.</p> <p>21 Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.</p> <p>22 Räntekostnader i procent av genomsnittliga räntebärande skulder.</p> <p>23 Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar.</p> <p>24 Kassaflöde före investeringar dividerat med investeringar.</p> <p>25 Totalhyra inkl permanenta tillägg per 01-01 respektive år.</p> <p>26 Driftkostnader delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> <p>27 Markavgifter och fastighetsskatt delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> <p>28 Centrala administrations- och försäljningskostnader delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> <p>29 Driftnetto delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> |
|---|---|--|