



TELE2 ARENA KL. 19.53

UTKAST

ÅRSREDOVISNING 2013
STOCKHOLMS STADSHUS AB



SVENSKA BOSTÄDER I ANNEDAL KL: 17.36

INNEHÅLL

Direktörerna har ordet	4
Stabil utveckling av ett Stockholm i världsklass	4
Fler studentbostäder	4
Utdelning för nya bostäder	4
Från vision till verklighet	5
Huvudkontor i ytterstaden	5
Utbyggnad och miljöanpassningar	6
Framtidens förskola och reningsverk	6
Evenemang och näringsliv	8
Effektivisering och samordningsprojekt	8
Projekt under året	9
Fastigheter och investeringar	12
Satsningar i ett hållbart växande Stockholm	13
Bostäder	13
Lokaler	15
Skolor	15
Äldreboenden	16
Hamn	16
Parkering	16
Infrastruktur	16
Mål och målluppfyllelse	18
Stadens bolag är rustade för en hållbar tillväxt	18
Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad	18
Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras	20
Stadens verksamheter är kostnadseffektiva	20
Personal	21
Jämställdhet och mångfald i fokus	21
Antalet anställda ökar i samband med övertagande av verksamhet	21
Sjukfrånvaron är låg och fortsätter att minska	21
Samordnad rapportering och kompetensbaserad rekrytering	21
Tele2 Arena – en av Europas modernaste arenor	22
Koncernöversikt	24
Ägarstyrning – koncernen Stockholms Stadshus AB	24
Medarbetare vid moderbolaget	24
Dotterbolagen	32
Svenska Bostäder	33
Familjebostäder	34
Stockholmshem	35
Bostadsförmedlingen i Stockholm	36
Skolfastigheter i Stockholm (SISAB)	37
Micasa Fastigheter i Stockholm	38
S:t Erik Markutveckling	39
Stockholm Globe Arena Fastigheter	40
Stockholm Vatten	41
Stockholms Hamnar	42
Stokab	43
Stockholm Parkering	44
Stockholms Stadsteater	45
Stockholm Business Region (SBR)	46
S:t Erik Försäkring	47
S:t Erik Livförsäkring	48
Årsredovisning	49
Styrelse och revisorer	73

32



12



22



49



75



8



Detta är Stockholms Stadshus AB

Årets tema för årsredovisningen är Stockholm i eftermiddagsljus. Vid den tiden på dagen sjuder staden av aktivitet. Det vimlar av barn och vuxna på väg hem från förskola, skola och arbete. Här finns en stor framtidstro och allt fler flyttar hit. År 2024 kommer en miljon människor bo i staden. Det pågår och planeras för ett trettiotal större stadsutvecklingsprojekt. Den kommunala servicen i Stockholm ska vidareutvecklas. Bolagen har en viktig roll i att förverkliga stadens ambitioner; varje enskild satsning hos bolagen är ett steg i utvecklingen av ett Stockholm i världsklass.

Stockholms Stadshus AB är sedan 1991 moderbolag i en koncern som består av 16 aktiva dotterbolag och ett intressebolag. Mer än hälften av bolagen har i sin tur egna dotterbolag – underkoncerner. Stockholms Stadshus AB ägs av Stockholms stad och fungerar som en sammanhållande funktion för större delen av stadens aktiebolag. Tillsammans med stadens nämnder utgör dessa kommunkoncernen. Bolagen bedriver kommunal verksamhet genom att erbjuda och leverera service och tjänster åt stadens invånare; alltifrån bostäder, vattenförsörjning, skolbyggnader, hamnanläggningar och parkeringsverksamhet till turistinformation och kulturutbud. Från sidan 32 kan du läsa mer om varje dotterbolag och dess verksamhet. Kommunfullmäktige i Stockholms stad har för bolagen delegerat den operativa ägardialogen till styrelsen i moderbolaget Stockholms Stadshus AB, koncernstyrelsen. Den består av

en politiskt sammansatt styrelse, vilken speglar mandatfördelningen i kommunfullmäktige. Moderbolaget Stockholms Stadshus AB med dess koncernledning ansvarar för strategisk ledning samt för koncernens övergripande utveckling. Stockholms Stadshus AB:s uppgifter är bland annat styrning och strategisk planering. Det innebär att de finansiella resurserna används på ett optimalt sätt samt att dotterbolagen uppnår satta mål och genomför kommunfullmäktiges ägardirektiv. Kommunala bolag styrs av fler lagar än privata och publika bolag; de berörs bland annat av aktiebolagslagen, kommunallagen, lagen om offentlig upphandling, offentlighets- och sekretesslagen samt arkivlagen. Vissa bolag omfattas även av annan lagstiftning, till exempel VALagen, lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och försäkringsrörelselagen. Från sidan 24 kan du läsa mer om koncernen och kommunala bolag.



Stabil utveckling av ett Stockholm i världsklass

Stockholms Stadshus AB har, som moderbolag, ett ansvar för flertalet av Stockholms stads aktiebolag, samlade i en bolagskoncern. I ansvaret ligger styrning och uppföljning av dotterbolagens verksamheter utifrån kommunfullmäktiges ägardirektiv och inriktningsmål. Vd Irene Svenonius och vice vd Per Blomstrand summerar bolagskoncernens arbete under år 2013.

» En majoritet av bolagen har resultat som är bättre än budget.

Bolagen inom koncernen
Stockholms Stadshus AB har en fortsatt stark finansiell ställning. Inför starten av 2013 aviserade flera av bolagen en beredskap för ett sämre konjunkturläge. Den globala finansiella utvecklingen har under året varit bättre än väntat och genom de försäljningar som stadens bolag genomfört de senaste åren har koncernen kunnat fokusera på att utveckla Stockholm. Bolagens investeringar, som i första hand är koncentrerade till bostadsbyggande, har legat på fortsatt höga nivåer, 8,1 miljarder kronor. Flertalet av bolagen har resultat som är bättre än budget.

Bostadsbyggandet har under 2013 varit en av stadens viktigaste frågor. Under året har ambitionerna ökat och innebär att det inom Stockholms stad ska byggas ytterligare 40 000 nya bostäder fram till 2030, totalt 140 000. Sedan 2006 har stadens bostadsbolag bidragit med cirka 9 770 lägenheter, varav cirka 1 170 under 2013. Bostadsbolagen arbetar intensivt för att få fram ytterligare bostadsprojekt och har tillsammans projekt som omfattar ytterligare cirka 7 800 lägenheter.

Sammantaget är förutsättningarna goda att nå de höga målen för nya bostäder.

Fler studentbostäder

Stockholm är på väg att bli en miljonstad och den växande staden är i behov av fler bostäder och student- och ungdomslägenheter. Under året har bolagen arbetat intensivt med att skapa studentbostäder, bland annat genom att inventera möjligt kompletteringsbyggande, skapa tillfälliga bostäder i exploateringsfastigheter samt identifiera lokaler i befintligt bestånd, som kan byggas om. Nära 320 studentbostäder har påbörjats och färdigställt under 2013 och det finns projekt med omkring 3 000 ytterligare studentlägenheter hos bolagen. Även Stockholms Hamnar har medverkat genom att arbeta för att etablera ett "studentbostadsfartyg" med 500–600 studentlägenheter i Värtahamnen.

Stadens bolag har, genom Stimulans för Stockholm, en central roll i stadens program för att stabilisera Stockholms ekonomiska utveckling och arbetsmarknad. Våren 2009, i samband med

finansskrisen, tog kommunfullmäktige beslut om Stimulans för Stockholm och därefter har de sex bolag som omfattats, bostadsbolagen, Micasa, SISAB och Stockholm Parkering genomfört omfattande åtgärder. Det är tidigareläggning och utökning av befintliga projekt, som att bygga bostäder, renovera fastigheter, energieffektivisera och göra insatser i områden för att de ska bli säkrare och tryggare. Tillsammans har bolagen genomfört stimulansåtgärder om cirka 3 miljarder kronor under 2013 och totalt 14,5 miljarder sedan starten. Den femåriga stimulanssatsningen avslutades under 2013, men de insatser som rör tidigareläggning av nyproduktion fortsätter under 2014.

Utdelning för nya bostäder

Stadens utveckling och expansion kräver finansiering. Kommunfullmäktige beslutade därför under år 2013 om efterutdelning från de kommunala bostadsbolagen, enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag § 4 och § 5:1. Efterutdelningen uppgår till sammanlagt 3 350 mnkr från bostadsbolagen. Enligt kommun-



fullmäktiges beslut, och i enlighet med § 5:1, lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, har 1 900 mnkr avsatts för integrations- och bostadsfrämjande projekt inom staden. Efterutdelningen, som kommunfullmäktige tog beslut om år 2012, med anledning av 2011 års bokslut, har godkänts av förvaltningsrätten och kammarrätten. Domen har överklagats och vi avvaktar beslut från Högsta förvaltningsdomstolen i fråga om prövnings-tillstånd. Efterutdelningen som kommunfullmäktige beslutade om 2013, gällande 2012 års bokslut, har även den överklagats till förvaltningsrätten för laglighetsprövning. Enligt länsstyrelsen, som tillsammans med Boverket har tillsyn över kommunala bostadsföretags värdeöverföringar, är stadens beslutade utdelningar korrekta.

Arbetet med att anpassa bostadsbolagens verksamhet till den ändrade lagstiftningen för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag har fortsatt under 2013. Lagen förutsätter bland annat att kommunerna ska ställa marknadsmässiga avkastningskrav på sina bostadsbolag, som i princip ska verka som andra långsiktiga privata bostadsförvaltare – samtidigt som bostadsbolagen har ett allmännyttigt syfte med ett socialt ansvarstagande. Genom lagen har de kommunala bostadsbolagens särställning i bruksvärdesystemet upphört.

Från vision till verklighet

De kommunala bostadsbolagen har ett ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden och göra hela Stockholm attraktivt. Vision Järva och Vision Söderort är samlingsnamn på Stockholms stads och andra aktörers breda och långsiktiga satsningar i stadsdelarna kring Järvafältet och i stadens södra delar. Bostadsbolagen har fortsatt sitt arbete med att utveckla och förnya ytterstadsområdena inom ramen för dessa visioner. Som exempel har fastigheter rustats i hög takt och renoveringarna genomförs så att fastigheterna ska få en tydlig miljöprofil, vilket bland annat innebär att energianvändningen i de upprustade fastigheterna minskar med 30 procent. Svenska Bostäders ombyggnader på Järvafältet ingår i statens projekt Hållbara städer, där de har ännu högre målsättningar i vissa delar. Långsiktigt innebär en positiv utveckling av områdena att värdeutvecklingen i bolagens fastighetsinnehav säkras.

Huvudkontor i ytterstaden

Ett ytterligare led i stadens ytterstadssatsning är att nämnder och bolag lokaliserar sina huvudkontor till ytterstadsområden. Under året har ett antal bolag inom koncernen analyserat möjligheterna, bland annat Stockholmshem, Stockholm Vatten och Micasa Fastigheter.

Under 2013 har koncernledningen genomfört en



Irene Svenonius, VD
Per Blomstrand, vice VD



undersökning i samråd med berörda aktörer i miljonprogram-områdena. Resultatet visar att det råder en samsyn om att bostadsområdenas utveckling måste bedrivas på två fronter. I det korta perspektivet med insatser som riktar sig till befintliga hyresgäster och den fysiska närmiljön. På längre sikt gäller det att förbättra de socioekonomiska förutsättningarna och öka områdenas attraktivitet. Arbetet med att konkretisera förslagen kommer att pågå under 2014.

Ännu bättre boende

Arbetet med att skapa en bättre balans mellan olika boendeformer har fortsatt. I ett antal stadsdelar i ytterstaden har de boende haft möjlighet att friköpa de fastigheter de bor i och ombilda dem till bostadsrätter. Under 2013 har cirka 1 250 lägenheter sålts till bostadsrättsföreningar, med realisationsvinster om cirka 1,1 miljarder. Antalet bostadsrättsombildningar har succesivt minskat under de senaste åren.

Under året har en total över-

syn av bostadsbolagens bestånd genomförts med målet att skapa förutsättningar för ännu bättre boende för stockholmarna. Översynen visade att genom att omstrukturera fastighetsbestånden skulle man bland annat kunna uppnå en effektivare och bättre fördelning av underhållsbehoven. Våren 2013 beslutade kommunfullmäktige om en omstrukturering av fastigheter mellan bostadsbolagen, vilket innebär att cirka 10 000 lägenheter planeras att flyttas mellan bolagen. Svenska Bostäder får därmed tyngdpunkten i västerort medan Stockholmshem och Familjebostäder får sina tyngdpunkter sektoriellt i söderort. Frågan är för närvarande föremål för skatterättslig prövning med anledning av att skatterättsnämnden i ett förhandsbesked uttalat att en omflyttning inte kan ske utan att utlösa beskattning av reavinster.

Utbyggnad och miljöanpassningar

För att möta stadens utveckling behöver stadens hamnar utvecklas. Utbyggnaden av Värtapiren i

Värtahamnen har pågått sedan 2012 och ingår i stadsutvecklingen av Norra Djurgårdsstaden. Piren flyttas längre ut i vattnet för att göra plats åt bostäder och handelslokaler. Utbyggnaden på 85 000 kvadratmeter kommer att ge fem kajlägen samt en direktanslutning till Norra Länken.

Under 2013 beslutades och startade utbyggnad och modernisering av hamnen i Kapellskär. Projektet omfattar bland annat en helt ny pir med två nya kajlägen för att klara av att ta emot fartyg och laster på ett säkert, effektivt och miljömässigt sätt.

Framtidens förskola och reningsverk

I Råcksta har den första förskolan, enligt konceptet Framtidens förskola, byggts färdigt av SISAB. Konceptet ger kort produktionstid och lägre kostnader samt en energieffektiv och miljövänlig byggnad. SISAB har även under året färdigställt Sveriges första miljöcertifierade Svanenmärkta förskola; Temmelburken 2 i Annedal.

Stockholm växer med cirka 1,5 procent per år, det motsvarar 15 000–20 000 personer, och är därmed en av Europas snabbast växande städer. Sveriges åtagande enligt Baltic Sea Action Plan, BSAP och EU:s vattendirektiv kommer att resultera i skärpta reningskrav. Mot bakgrund av de stora investeringarna som måste genomföras i reningsverken och behovet att bygga bostäder, har Bromma reningsverks verksamhet utretts.

Utifrån ett antal prioriteringar visar utredningen att Bromma-verket bör läggas ned, området bebyggas och vattnet ledas till ett uppgraderat Henriksdalsverk. Detta alternativ ger staden möjlighet att fortsätta växa och samtidigt minska stadens miljöbelastning. Investeringen bedöms uppgå till 6 miljarder kronor. Ärendet







STOCKHOLMSHEMS PASSIVHUS I HÖKARÅNGEN KL. 17.43



FOTO: LENA SKOGSBERG

Tele2 Arena: Söderstaden, som byggs vid den nya arenan, kommer att fungera som Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt.

beräknas bli föremål för genomförandebeslut i kommunfullmäktige under 2014.

I december 2013 fattade Stockholm Vattens styrelse ett inriktningsbeslut avseende byggandet av ett vattenreningsverk vid Bornsjön, Stockholms reservvattentäkt. Den direkta effekten är att Bornsjöns ekologiska status förbättras. På så vis kommer Bornsjön, även i framtiden, kunna användas som vattentäkt och säkra leveransen av dricksvatten.

I slutet av år 2013 har stadsledningskontoret, Stockholms Stadshus AB, trafiknämnden och Stockholm Vatten undersökt hur stadens avfallshantering kan samordnas och effektiviseras i bolagsform, tillsammans med Stockholm Vatten. Beslut i frågan väntas under våren 2014.

Evenemang och näringsliv
Stockholmsregionen fortsätter

att expandera och för att möta utvecklingen arbetar staden med olika stadsutvecklingsprojekt. Ett av projekten är Söderstaden, en ny sammanhållen stadsdel som omfattar Globen- och Slakthusområdet samt Gullmarsplan. Söderstaden ska fungera som Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt. Genom ett brett utbud av arrangemang inom idrott, kultur och nöjen bidrar området till att stärka hela Stockholmsregionens attraktivitet, som en plats för upplevelser i världsklass. Området ska innehålla evenemang, handel, arbetsplatser och bostäder som knyter samman Södermalm med söder om söder. Ett av naven i området är Tele2 Arena, vilken togs i bruk under sommaren, med 420 000 besökare år 2013. Under året har även arbetet med att planera och utveckla de byggrätter, som ska delfinansiera den nya arenan,

fortsatt. Byggrätterna omfattar dels nuvarande Söderstadion (Norra byggrätten), dels området direkt söder om nya arenan (Södra byggrätten). Ett intentionsavtal har träffats med IKEA/Ikano om en handels-etablering i området, där bland annat området söder om arenan är berört.

Stockholms Stadsteater och Kulturhusets verksamheter har gått ihop i ett gemensamt bolag efter beslut i kommunfullmäktige. Genom samgåendet har Stockholm och stockholmarna fått en ny kulturinstitution, som erbjuder en mer varierad kulturupplevelse genom samarbete över genregränserna.

Effektivisering och samordningsprojekt

Som en del av stadens arbete för att effektivisera och samordna stadens verksamheter ska ett nytt stadsövergripande ekonomisystem införas. Arbetet med upphandling har pågått under 2013 och införandet av systemet hos stadens bolag och nämnder beräknas pågå till och med år 2017. Även ett stadsgemensamt personalsystem är under utredning. Parallellt med arbetet har kommunfullmäktige under våren 2013 beslutat om införande av ett gemensamt ärendehanteringssystem med tillhörande arbetssätt för hela staden. Upphandling pågår och införandet inom stadens verksamheter kommer att fortsätta fram till 2016.

Stockholms Stadshus AB bedriver i nära samarbete med berörda dotterbolag ett gemensamt projekt, som syftar till att implementera K3, det nya regelverket för redovisning, från 2014. Det nya regelverket innebär en ökad differentiering av avskrivningstider, genom att nya krav ställs på att komponentavskrivningar ska tillämpas.

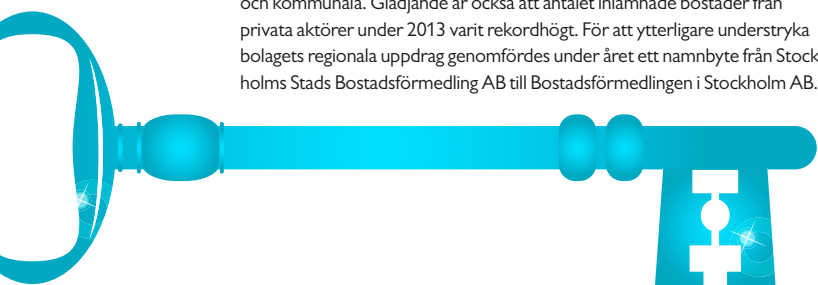
PROJEKT UNDER ÅRET



Under 2013 genomförde dotterbolagen många intressanta projekt. På detta uppslag presenteras ett axplock av dessa.

Bostadsförmedlingen växer och byter namn

Bostadsmarknaden är, liksom arbetsmarknaden i hög grad regional. Därför arbetar Bostadsförmedlingen med både privata och kommunala aktörer i hela Stockholmsregionen. 2013 har varit ett framgångsrikt år och Bostadsförmedlingen har knutit till sig ytterligare fastighetsägare i hela regionen, både privata och kommunala. Glädjande är också att antalet inlämnade bostäder från privata aktörer under 2013 varit rekordhøgt. För att ytterligare understryka bolagets regionala uppdrag genomfördes under året ett namnbyte från Stockholms Stads Bostadsförmedling AB till Bostadsförmedlingen i Stockholm AB.



Järva solcellstätast i Sverige

Svenska Bostäder kommer fram till år 2022 att bygga om sina 5 200 lägenheter i Järva – en satsning på cirka 500 mnkr per år. Ombyggnaden sker i nära dialog med hyresgästerna. Tillsammans med andra aktörer inom Stockholms stad ska Svenska Bostäder montera 10 000 kvm solceller, vilket innebär att Järva blir det solcellstätaste området i Sverige 2014. Solcellerna ska varje år producera el motsvarande hela 1,3 miljoner tvättar i 60 grader. Solcellssatsningen sker inom projektet Hållbara Järva.

Avloppsrening hos Stockholm Vatten för stockholmarnas och Östersjöns bästa



Då Stockholm växer krävs en betydande kapacitetsförbättring gällande stadens avloppsrening, såväl volymmässigt som för att ta höjd för framtidens skärpta reningskrav. Under hösten togs ett inriktningsbeslut om att utreda alternativet att lägga ned Bromma reningsverk och leda avloppsvattnet från västerort i en tunnel till Henriksdals reningsverk för rening. Detta är en hållbar lösning för en avloppsrening som tar hänsyn till framtida krav och utmaningar.



FOTO: KRISTIAN POH

Från Stockholm till Toulouse

Ökad biogasproduktion bidrar till Stockholms koldioxidmål. För det behövs mer matavfall. 49 procent av Familjebostäders hyresgäster har sorteringsmöjligheter. För att öka sorteringen tävlade under hösten boende i Bandhagen i Matavfallskampen. Mängden matavfall i det närmaste tredubblades. På bara några veckor återvanns matavfall som räcker till biogas för en bilresa från Stockholm till Toulouse. Matavfallskampen fortsätter i flera områden under 2014.



Omvandling av Rinkebystråket

I över 40 år har Familjebostäder varit hyresvärd till rinkebybor. Nu vidareutvecklar bolaget engagemanget i stadsdelen. Under 2013 påbörjades ombyggnaden av det som idag är Rinkebys infartsgata med buss och biltrafik, Rinkebystråket. Kuperingen i dagens gata jämnas ut och längs gatan byggs låga paviljongbyggnader med ett fyrtiotal lokaler med plats för handel, kultur och nöjen. Breda trottoarer ger utrymme för gående, uteserveringar, träd och planteringar. Det nya Rinkebystråket beräknas vara klart hösten 2015.

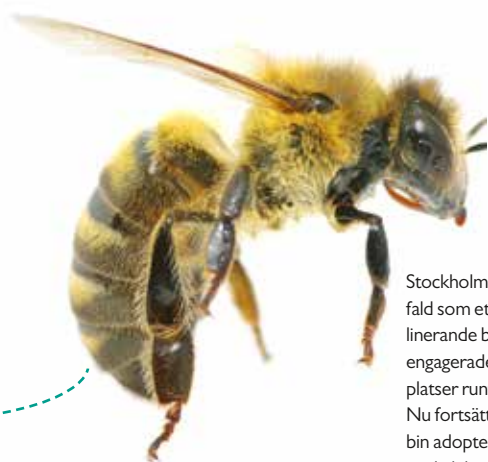


Kulturhuset och Stadsteatern går samman

I februari 2013 tog Stockholms stads kommunfullmäktige beslut om ett samgående mellan Stadsteatern och Kulturhuset i ett gemensamt bolag. Samgåendet skulle ske snarast, dock senast den 1 juli 2013. Ett intensivt projektarbete har involverat hela personalen under 2013.

En projektorganisation med representanter för Kulturhuset, kulturförvaltningen och Stockholms Stadsteater arbetade i tolv arbetsgrupper med inriktningsområden som spant från arkiv och avtal, biblioteksfrågor och fastighet till ekonomi och organisation. I april påbörjades en omfattande rekryterings-

process och i augusti presenterades åtta konstnärliga chefer inom områdena teater, dans, musik, litteratur, konst & design och debatt men även för verksamheterna Stadsteatern Skärholmen och Parkteatern. I början av december presenterades det nya allkonsthuset i en ny programtidning och med en ny sajt.



Satsning på bin för en grönare stad

Stockholmshem bidrar till att skapa en större biologisk mångfald som ett led i företagets miljöarbete. Det är brist på pollinerande bin i Stockholm och tillsammans med Bee Urban och engagerade hyresgäster har det blivit sju bikupor på fem olika platser runt om i staden. 250 000 bin har på så sätt adopterats. Nu fortsätter arbetet med att bidra till en grönare stad – fler bin adopteras och bikupor placeras ut bland annat i den nya stadsdelen Norra Djurgårdsstaden.

Bäst på kundvård

Svenska Bostäder har under året tilldelats hederskristallen på Benchmark Event 2013, där privata och kommunala fastighetsbolag tävlar i service och kvalitet. Svenska Bostäder har varit tidigt ute med att fråga hyresgästerna om deras boende, både i nybyggnation och ombyggnation, och omnämns i nomineringen som ett föredöme i branschen. I motiveringen till priset lyfts att Svenska Bostäder under många år arbetat målmedvetet och systematiskt med att prioritera kundernas synpunkter och önskemål om bostäder och lokaler.



Sveriges första Svanenmärkta förskola

I den nybyggda stadsdelen Annedal har SISAB byggt Sveriges första Svanenmärkta förskola, Temmelburken 2. Målet med projektet var bland annat att prova hur SISAB:s anvisningar för förskolor står sig mot Svanens krav för en miljöcertifierad byggnad. Lärdomarna från förskolan i Annedal tas vidare till framtida projekt med det självklara målet att fortsätta bygga hållbara skolor och förskolor för Stockholms unga medborgare.







SVENSKA BOSTÄDERS RENOVERADE RADHUS I KISTA KL.16.12

Satsningar i ett hållbart växande Stockholm

Med ett fastighetsinnehav på cirka 10,5 miljoner kvadratmeter uthyrmingsbar yta, till ett marknadsvärde om cirka 130 miljarder kronor, är Stockholms Stadshus AB en av Sveriges största fastighetsägare. Bolagen har under året bedrivit en aktiv fastighetsförvaltning och fortsätter att renodla, effektivisera, förvalta och utveckla sina fastighetsbestånd, för att möta stockholmarnas behov. Under 2013 investerades cirka 8,1 miljarder kronor i olika projekt, där den största delen är kopplad till nyproduktion av bostäder. En fortsatt aktiv fastighetsförvaltning har inneburit en värdetillväxt i identiskt bestånd med 6 procent.

En övervägande del av stadens fastigheter förvaltas av bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB. Fastigheterna representerar olika verksamhetsområden. Det är bostäder, skolor, omsorgsfastigheter, lokaler för evenemang, kommersiella anläggningar samt hamn- och parkeringsanläggningar. Fastigheterna utgör en betydande del av stadens samlade förmögenhet och bolagen har i uppgift att förvalta fastigheterna på ett rationellt och effektivt sätt, som tillgodoser stadens krav på långsiktig avkastning.

Bostäder

Stockholm växer och är på väg att bli en miljonstad. Fram till 2022 kommer Stockholm att öka med sammanlagt 100 000 invånare.

Den växande staden förutsätter fler bostäder och stadens mål är att det totalt, av såväl privata som kommunala aktörer, ska byggas 140 000 nya bostäder till år 2030. Fram till år 2022 ska 58 000 bostäder vara klara att flytta in i. Stadens bostadsbolag har som års mål att påbörja byggandet av 1 500 lägenheter per år. Under 2013 påbörjades bygget av cirka 1 170 lägenheter, vilket på grund av bland annat uppskjutna, överklagade eller upphävida detaljplaner, är lägre än målsättningen. Stadens bostadsbolag är dock väl rustade för att under kommande period öka nyproduktionstakten.

Under året fattade kommunfullmäktige inriktningsbeslut om Svenska Bostäders projekt kvarteret Björnlandet. Projektet



SISAB:S FÖRSKOLA TEMMELBURKEN 2 I ANNEDAL KL.18.22

omfattar cirka 150 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden. Svenska Bostäder har även förvärvat fastigheten Vallgossen 14 (S:t Görans Gymnasium) från SISAB, där man har börjat ombyggnaden till cirka 250 studentlägenheter.

Familjebostäder avslutade projektet Pendlaren 1 i Älvsjö under hösten 2013. Bolaget har även köpt tomträtten Gyllene Ratten i Fruängen, för att bygga nya bostäder. Tillsammans ger de två projekten möjligheter till 270 lägenheter. Familjebostäder och JM har under året gemensamt förvärvat en kontorsfastighet i LM Ericssons gamla fabriksområde i Älvsjö. Familjebostäders

andel uppgår till en tredjedel. Familjebostäder har under året arbetat med en ny detaljplan rörande Årstastråket, med planer på cirka 400 bostäder, fördelade på tre fastigheter. För den första etappen är detaljplanen nära att vinna laga kraft och rör cirka 160 lägenheter.

Stockholmshem byggstartade under året projekt Bjällerkranen i Västertorp och Golvläggaren i Årstadal. Tillsammans omfattar de två projekten cirka 430 lägenheter. Dessutom startade även projekt Töfsingdalen i Norra Djurgårdsstaden, som omfattar cirka 150 lägenheter och en förskola.

År 2013 har präglats av arbete

med att stärka bostadsbolagens projektportföljer inför kommande nyproduktion, liksom av fortsatta ombildningar till bostadsrätter. Under år 2013 valde cirka 1 250 lägenhetsinnehavare i 14 bostadsrättsföreningar att köpa sina lägenheter. Försäljningarna genererade reavinster om cirka 1,1 miljarder kronor. Därutöver har flera projektförvärv genomförts av bostadsbolagen.

Koncernens fastigheter genomgår en fortsatt omfattande upprustning genom bland annat Stimulans för Stockholm, Järvlyftet och Söderortsvisionen. De medel som frigjorts genom bostadsrättsomvandlingen har gjort

det ekonomiskt möjligt att förbättra boendemiljön i flera avseenden för hyresgästerna. Detta har skett genom upprustning av fastigheter och lägenheter samt genom trygghetsåtgärder i och kring fastigheterna. En annan effekt är att energianvändningen kunnat minskas. Under 2013 satsade Svenska Bostäder, Stockholmshem, SISAB, Familjebostäder och Stockholm Parkering mer än 3 miljarder kronor extra genom Stimulans för Stockholm. Av dessa har cirka 850 mnkr satsats i ny produktion av lägenheter. Återstående 1,2 miljarder kronor har satsats på upprustning av det befintliga fastighetsbeståndet, främst i

miljonprogramsområden. Närmare 650 mnkr har investerats i energibesparande åtgärder och drygt 340 mnkr i trygghetsskapande åtgärder.

Bostadsförmedlingen i Stockholm förmedlade under 2013 cirka 10 100 lägenheter åt kommunala och privata fastighetsägare. Antalet köande ökade under året med ungefär 32 000 till drygt 431 000 personer.

Bostadsbolagen har fortsatt arbeta med Järvalyftet och Söderortsvisionen och upprustningar med tydlig miljöprofil genomförs i miljonprogramsområden. Under året har underhållsåtgärder, ombyggnationer av gårdar, trygghetsinstallationer, tillgänglighetsanpassningar och energieffektiviseringar genomförts. För att öka områdenas attraktivitet har även andra insatser genomförts, som exempelvis erbjudande av sommarjobb, läxhjälp, brandinformatörer och skärpt utredning av olagliga andrahandsuthyrningar. Under året har även västerort blivit föremål för ytterstadssatsningar med boendedialog i Hässelby Gård och Grimsta.

Lokaler

Stadens ökade befolkning ställer stora krav på framkomlighet, offentlig service, nya bostäder och arbetsplatser. Staden arbetar med Söderstaden, där målet är att skapa en tätare, mer funktionell stadsmiljö som länkar samman Globenområdet, Slakthusområdet, södra Skanstull och Gullmarsplan-Nynäsvägen. Söderstaden ska fungera som Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt med ett brett utbud av arrangemang inom idrott, kultur och nöjen samt etableringar inom handel, kontor, service samt bostäder. I området invigdes den 24 augusti Tele2 Arena, som under året har haft 420 000 besökare. Responsen från media

och besökare har varit positiv, och byggnaden har nominerats till flera priser. Under hösten har arbetet med att färdigställa arenan fortsatt och ett slutligt övertagande från entreprenören, efter godkänd slutbesiktning, väntas under våren 2014.

Nöjesdestinationen Tolv Stockholm, som ligger under Tele2 Arena, invigdes under hösten 2013. Tolv Stockholm har fått stor uppmärksamhet och har haft fler besökare än beräknat. Även arenagaraget invigdes under hösten och har mottagits väl.

I enlighet med Vision Söderstaden har S:t Erik Markutveckling köpt fastigheten Palmfelt Center i Slakthusområdet. Dessutom förvärvades ytterligare en tomträtt i området. Fastighetsförvärv innebär att staden får ytterligare rådgivning över området inför den pågående stadsutvecklingen.

2007 togs beslut, tillsammans med närliggande kommuner, om Bällstavisionen, där områdena kring Bällstaviken ska omvandlas till bland annat barnvänliga bostadsområden. I enlighet med visionen genomför S:t Erik Markutveckling en successiv utveckling av före detta Carlsberg/Prippsbryggeriet från en industrifastighet till ett attraktivt handelsområde som kan utvecklas både med ytterligare kommersiella fastigheter samt bostäder. Tvärsparvägen anslöt till handelsområdet

under oktober 2013, med station "Norra Ulvsunda".

Familjebostäder skapar en ny handelsplats i Rinkeby, Rinkebystråket, med fokus på matkultur. Tanken är att det ska bli en levande mötesplats med utserveringar, restauranger, kaféer och delikatesser. Det kommer även finnas butiker, vardagsservice och tjänster. I en av bolagets fastigheter förbereds också för kulturnämndens flytt till området.

Skolor

Under de kommande åren förväntas befolkningsökningen i Stockholm att fortsätta. Detta ställer krav på en stor utbyggnad av främst grundskolor och förskolor. SISAB har under året medverkat i skolplaneringen för ett växande Stockholm och utarbetat områdesplaner för att möta behoven. Kommunfullmäktige har tagit beslut avseende en om-, ny- och tillbyggnad av Fridhemsskolan/Kungsholmens grundskola för att tillgodose områdets växande efterfrågan. SISAB har under året arbetat fram ett koncept för byggande av standardiserade förskolor. Idén är att på ett nytänkande sätt och genom standardisering minska kostnaderna, korta produktionstiderna samt garantera en energieffektiv och miljövänlig byggnad. Under året har även två olika system för miljöklassning av byggnader



Solcellsanläggning: Micasas fastighet Katrumpstullen har fått solceller installerade under året.

ÅTERGÄRDER GENOMFÖRDA 2013 INOM RAMEN FÖR STIMULANS FÖR STOCKHOLM

Åtgärder	Utfall 2013 i mnkr	% Andel
Nyproduktion	850	28 %
Trygghetsskapande åtgärder	341	11 %
Energieffektiviserande åtgärder	650	21 %
Upprustning – standardhöjande åtgärder	1 157	38 %
Övrigt	69	2 %
Totalt	3 067	100 %



testats. Systemen ställer bland annat högt ställda krav gällande energi, inommiljö, material, kemikalier samt byggprocess. SISAB har dels byggt Sveriges första Svanenmärkta förskola, Temmelburken 2 i Annedal, dels prövat certifieringssystemet Miljöbyggnad. Detta är det system som bolaget fortsättningsvis kommer att använda.

Äldreboenden

En ny inventering av stadens totala tillgång på vårdplatser och framtida behov har genomförts av äldrenämnden, stadsledningskontoret och Micasa Fastigheter. Den visar att det totala behovet av nya vårdplatser ökar först 2033. Det är en förändring från tidigare utredningar som pekat på en ökad efterfrågan från 2020. Under de år då behovet av bostäder för äldre inte är så stort, hyr Micasa Fastigheter ut bostäder till studenter.

Bolaget har börjat se över standard och funktionalitet i de fastigheter som idag används för särskilt boende. I flera fall kan det bli aktuellt att ersätta slitna fastigheter med nya byggnader. Micasa Fastigheter har ett nära samarbete med stadsdelsnämnderna för att arbeta med markanvisningar, dels för att bygga nytt i exploateringsområden och dels för att ersätta nedslitna lokaler där så behövs.

Hamn

Globaliseringen ställer Stockholmsregionen inför nya möjligheter och utmaningar. Nya marknader öppnar sig och handeln expanderar, samtidigt som konkurrensen om företags-etableringar, investeringar och besökare från andra regioner i världen ökar. För att möta den internationella konkurrensen krävs kraftfulla satsningar på olika håll i Stockholm. Som en del av stadens arbete med Norra Djurgårdsstaden, som sträcker sig från Husarviken i norr till Loudden i söder, har Stockholms Hamn arbetat med ombyggnaden av Värtahamnen. Den nya hamnen har fem kajlägen och totalt 1 200 meter kaj. Hamnytan blir lika stor som den bolaget har i Värtahamnen idag. Hamnen får en direkt anslutning till Norra Länken, Spårväg City och handelsplatsen i kvarteret Valparaiso.

Arbetet med att utvidga hamnen i Nynäshamn med Stockholm – Norvik fortsätter. Utdragna tillståndprocesser försenar projektet ytterligare, vilket gör att byggstart kan ske tidigast under 2014. I Kapellskärs hamn pågår planering inför moderniseringen av hamnen, vilket bland annat innefattar bygget av en ny pir med två nya färjelägen. Syftet är att möta marknadens behov samt

att få en säkrare, effektivare och mer miljöanpassad hamn med en bättre arbetsmiljö. Det slutgiltiga genomförandebeslutet togs i Kommunfullmäktige i september 2013 och under oktober startade muddringsarbetena.

Stockholms Hamnar har under året färdigställt ombyggnaden av Strömkajen, vilken även omfattar nybyggnation av tre paviljonger för försäljning och service till båttrafikens kunder och ett café i Grand Hôtels regi.

Parkering

Parkeringsplanen är en av handlingsplanerna som utpekats i framkomlighetsstrategin, som i sin tur tar sin utgångspunkt i Vision 2030 och Promenadstaden. Planen fastställdes av kommunfullmäktige i juni 2013. I planen föreslås konkreta åtgärder för parkering för att förbättra framkomligheten och närheten i Stockholm.

I enlighet med planen har Stockholm Parkering arbetat med att öka belägningsgraden i sina garage och på sina parkeringsplatser. Det har medfört att bolaget har uppnått en hög beläggning under 2013. Under året har Stockholm Parkering och SISAB undertecknat ett avtal, vilket innebär att alla grund- och gymnasieskolor har fått parkeringsregle-

ring. Regleringen innebär att 400 nya parkeringsplatser öppnats för allmänheten innanför tullarna.

För att bidra till att minska biltrafiken i innerstaden har Stockholm Parkering skapat två nya infartsparkeringar, en i Åregaraget i Vällingby City och en vid T-bana Globen.

Infrastruktur

I planeringen för avloppsrening tar Stockholm Vatten hänsyn till stadens behov fram till år 2040. Kommunfullmäktige har fattat ett inriktningsbeslut under 2013, som gäller västerorts framtida avloppsrening. Projektet innebär en nedläggning av Bromma reningsverk med möjlighet att bygga bostäder där istället. Avloppsvattnet leds från Bromma till Henriksdals reningsverk, som anpassas till det ökade flödet och byggs om för att klara högre reningsgrad än i dag med hjälp av så kallad biomembranteknik. Investeringsutgiften bedöms till 6 miljarder kronor och projektet är en förutsättning för att klara en fortsatt hållbar expansion av Stockholm.

Marknaden för Stokab utvecklas positivt och efterfrågan på bolagets fiberförbindelser är fortsatt hög. Efterfrågan förklaras av hushållens och företagens behov av nya och mer bandbreddskrävande tjänster.

FASTIGHETSBESTÄNDET 2013

Användning	Area (m ²)	Antal lgh/lok (st)	Bokfört värde (mnkr)	Verkligt värde* (mnkr)	Hysesintäkter (mnkr)
Bostäder	4 949 873	78 491	41 848	94 244	5 611
Lokaler	4 811 668	8 132	5 514	25 096	3 069
Butiker	283 120	1 734	1 400	2 066	294
Övrigt	438 952	6 109	4 375	8 494	560
Totalt	10 483 613	94 466	53 137	129 900	9 535

* Normalt marknadsvärde exklusive mark Stockholm Vatten



BRUTTOINVESTERINGAR 2013

mnkr	Finansiella anlägg.	Imateriella anlägg.	Pågående anlägg.	Maskiner och inv.	Byggnader	Mark	Summa bokslut
Moderbolaget							
Stockholms Stadshus AB	28						28
Dotterbolagen							
AB Svenska Bostäder	19		1 868	1			1 887
AB Familjebostäder			1 016	8	27	112	1 163
AB Stockholmshem			1 245	2	145	21	1 413
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB				1			1
Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)			756	2	11		770
Micasa Fastigheter i Stockholm AB			390	2			392
S:t Erik Markutveckling AB					84		84
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB			896				896
Stockholm Vatten AB			645				645
Stockholms Hamn AB			433	4		2	438
AB Stokab			172				172
Stockholm Stads Parkerings AB		2	41				43
Stockholms Stadsteater AB		1		16			17
Stockholm Business Region AB							0
S:t Erik Försäkrings AB							0
S:t Erik Livförsäkring AB	190	3					193
Koncernjusteringar, netto					-22	-8	-30
Koncernen	237	6	7 462	36	245	127	8 112

Kommentarer till Bruttoinvesteringar

Investeringsnivån i bolagskoncernen är fortsatt hög. Den totala investeringsvolymen uppgår till 8,1 mdkr, drygt 1,4 mdkr lägre än budget. De främsta skälen till avvikelser är tidsförskjutningar i nyproduktionsprojekt hos bostadsbolagen och i Stockholm Hamnars projekt Stockholm – Norvik. Tidsförskjutningarna beror främst på överklaganden i plan- och tillståndprocesser.

Bostadsbolagen har under 2013 påbörjat cirka 1 170 lägenheter, vilket på grund av bland annat uppskjutna eller överklagade detaljplaner är något lägre än årsmålet. Stockholmshem har påbörjat nyproduktion i Bjällerkransen i Västertorp och Töfsingdalen på Östermalm.

Svenska Bostäder har startat

ombyggnationen av före detta S:t Görans gymnasium till studentlägenheter på Kungsholmen. Familjebostäder har påbörjat kvarteret Gyllene Ratten i Fruängen.

För att producera ytterligare lägenheter har bostadsbolagen under året genomfört vissa förvärv. Familjebostäder har förvärvat fastigheterna Sandaletten 1 i Älvsjö och Kransbindarvägen i Midsommarkransen. Stockholmshem har förvärvat tomträtter i Årsta och Skärholmen.

För femte året i rad svarar Stimulans för Stockholm för en betydande del av bolagskoncernens investeringar. För året uppgår investeringarna till cirka 2,3 mdkr, vilket är cirka 30 procent av bolagens totala investeringsvolym.

Projekten avser bland annat nyproduktionsprojekt, 0,9 mdkr, upprustning av fastighetsbestånd samt energieffektiviseringsprojekt.

SISAB har under året färdigställt Lugnets skola i Hammarby sjöstad samt fortsatt byggandet av den nya skolan i Mariehäll för 720 elever. På Engelbrektsskolan slutfördes en omfattande renovering och tillbyggnad av idrottshall. Stockholm Vattens investeringar uppgår till sammanlagt 570 mdkr, varav närmare 50 procent avser investeringar i exploateringsområden. Övriga större projekt avser investeringar i ledningsnät samt vatten- och avloppsverk.

Micasa Fastigheter har under året genomfört ombyggnad och upprustning av boenden i Dalen, Rio seniorboende på Gärdet samt

Tunet i Vällingby. Under året har stadens tillgång på vårdplatser och långsiktiga behov utretts, vilket ska ligga till grund för Micasa Fastigheters fortsatta planering. I avvaktan på utredningen har vissa projekt senarelagts.

Det största projektet under året svarar SGA Fastigheter för, med byggandet av Tele2 Arena, vilken togs i bruk under sommaren. Övriga stora projekt som slutförts, i samband med detta, är nöjesdestinationen Tolv Stockholm och Arenagaraget.

Stockholm Hamnar har under året fortsatt ombyggnaden av Värtahamnen, vilket är en del av stadsutvecklingen av Djurgårdsstaden. Moderniseringen av Kapellskärs hamn har också startat under året.



Stadens bolag är rustade för en hållbar tillväxt

Styrningen för staden utgår från Vision 2030, vilken är stadens långsiktiga vision om hur Stockholm ska utvecklas. Styrsystemet för staden kallas ILS, integrerat system för ledning och uppföljning av verksamhet och ekonomi. I budgeten för staden beslutar kommunfullmäktige om inriktningsmål, mål för verksamhetsområdena, indikatorer och aktiviteter. Indikatorerna mäter måluppfyllelsen, för varje indikator finns ett årsmål och aktiviteterna ska bidra till att målen nås.

För mandatperioden har tre övergripande inriktningsmål (effekter som staden vill uppnå), beslutats för staden:

- Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök.
- Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras.
- Stadens verksamheter är kostnadseffektiva.

I styrsystemet ILS rapporterar stadens verksamheter hur de uppfyller stadens inriktningsmål. Bolagen redovisar att de sammantaget uppfyller stadens inriktningsmål. Fullständiga rapporter finns i det webbaserade verktyget ILS-webb, vilket man kan nå via Stockholms Stadshus AB:s hemsida (www.stadshusab.se).

Inriktningsmål: Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad

Konjunkturen är fortfarande god i Stockholm. Antalet sysselsatta invånare ökade med 22 500 under det tredje kvartalet, vilket är 5 procent fler än under samma period 2012. Stockholms stad har ökat med 17 500 invånare. Under året har 355 ungdomar fått sommarjobb hos koncernens bolag och 39 har fått praktikplats genom Jobbtorg Stockholm.

De tre bostadsbolagen har påbörjat cirka 1 170 lägenheter. På grund av förskjutningar i planprocesser och överklaganden av flera projekt, uppnår bolagen inte fullt ut målet om 1 500 per år. Sedan 2006 har bolagen tillsammans påbörjat cirka 9 500 lägenheter. Bolagen har under året färdigställt 590 lägenheter och nettotillskottet av studentbostäder uppgår till 310. Micasa Fastigheter har bidragit med cirka 70 lägenheter som renoverats till studentbostäder i avvaktan på beslut om kommande användning.

Genom Stimulans för Stockholm har bolagen kunna tidigarelägga upprustning av fastigheter och bostadsbyggande för cirka 3,1 mdkr under 2013. Cirka 41 000 bostäder/vårdplatser, cirka 440 toaletter och tre duschrum på skolor har åtgärdats eller renoverats under året. Sammantaget har cirka 14,5 miljarder kronor satsats i Stimulans för Stockholm sedan 2009, varav drygt 4 mdkr avser nyproduktion. Nyproduktionen som tidigarelagts genom Stimulans för Stockholm omfattar drygt 2 600 lägenheter.

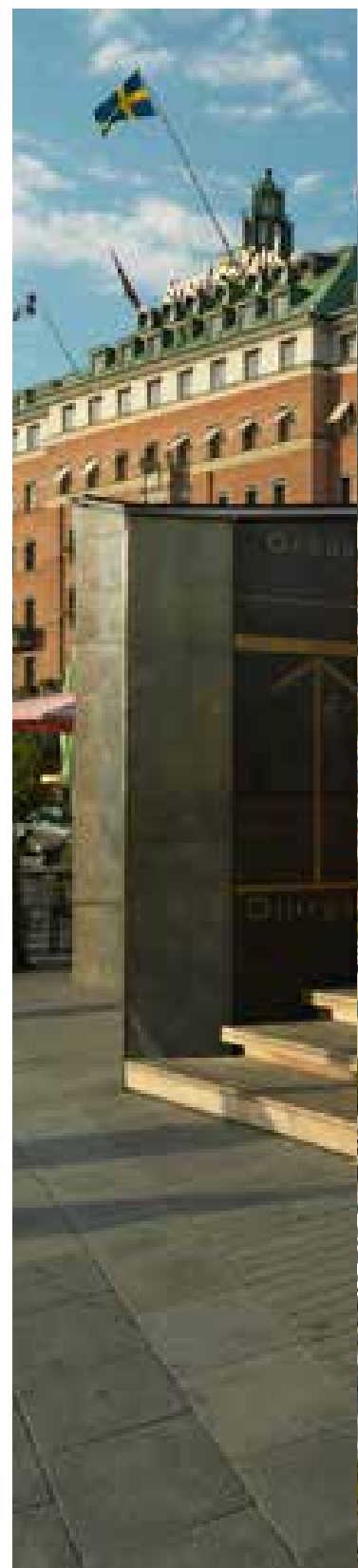
Stockholms stad har höga ambitioner för att kunna växa och utvecklas hållbart. Bostadsbolagen har därför genomfört

energieffektiviseringar i samband med ombyggnader. Andelen av fastighetsbeståndet som omfattats av energieffektiviseringar har under 2013 överträffat målet på 3 procent. Den genomsnittliga energianvändningen i koncernens fastigheter understiger kommunfullmäktiges målsättning om 170 kWh/kvm. Bland goda exempel kan nämnas SISAB:s åtgärder som under 2013 har minskat energianvändningen med cirka 8 procent. Under 2013 har värme- och ventilationssystem i 120 fastigheters optimerats. SISAB har också gjort klart två förskolor som har mycket goda förutsättningar att kunna förvaltas energieffektivt.

Under 2013 har Stockholm Parkering bidragit till en bättre tillgänglighet på stadens vägnät, genom att garage och parkeringar har haft en rekordhög beläggning på 86 procent.

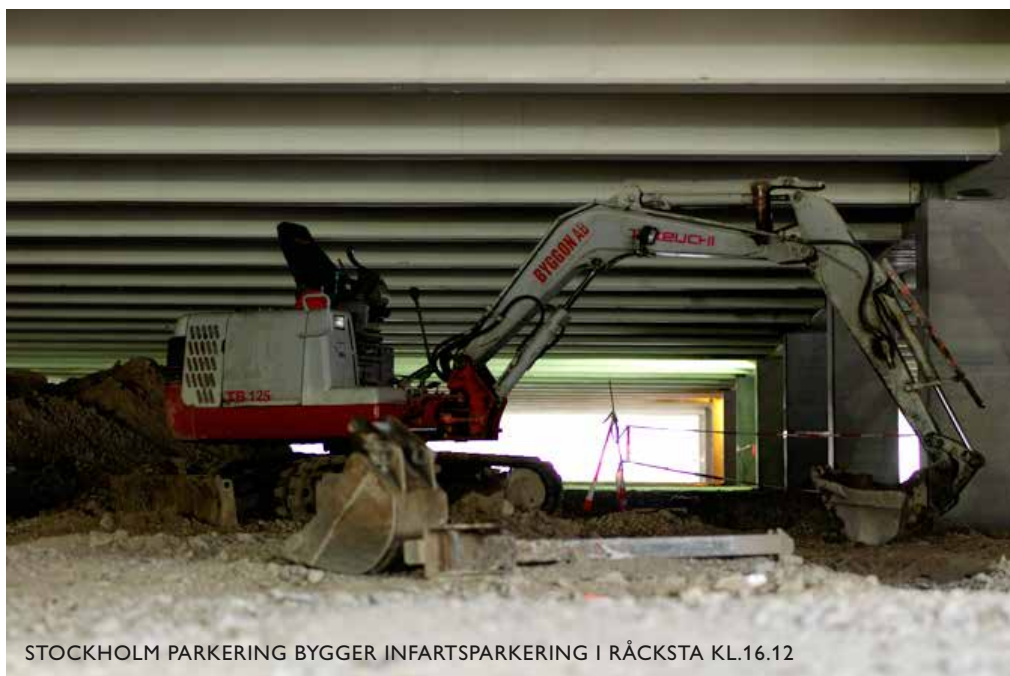
Stockholm är fortsatt attraktivt för besökare. Under 2013 uppgick antalet gästnätter till cirka 6,4 miljoner, vilket motsvarar en ökning om 1 procent för staden. Under 2013 anlände 12 miljoner passagerare och 278 kryssningsfartyg anlöpte via Stockholms Hamnar.

Stadsteatern har bidragit till ett attraktivt kulturliv genom





STOCKHOLMS HAMNARS UTSIKTSTRAPPA VID STRÖMKAJEN KL.18.59



STOCKHOLM PARKERING BYGGER INFARTSPARKERING I RÅCKSTA KL.16.12

1 850 föreställningar, med i genomsnitt 82 procent beläggning. Antalet besök av barn och ungdomar har överträffat målet och uppgår till drygt 150 000. Parkteatern har genomfört 186 föreställningar, vilket är fler än något tidigare år.

Stockholm Vatten har överträffat målet om biogasproduktion vid reningsverken.

Inriktningsmål: Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras

En prioriterad uppgift för bostadsbolagen har under mandatperioden varit att skapa en mångfald och balans mellan olika boendeformer. Bland kommunfullmäktiges direktiv finns att stadens bostadsbolag ska erbjuda sina hyresgäster, i ett antal stadsdelar, möjlighet att förvärva fastigheter för ombildning till bostadsrätt. De ombildningar som genomförts de senaste fem åren har medfört mer blandade upplåtelseformer och under 2013 har 1 253 lägenheter sålts till de boende.

Bostadsförmedlingen i Stockholm bidrar till ökad rörlighet på bostadsmarknaden genom en ökad regionalisering och samarbete med privata fastighetsägare. Bolaget har under året fått in 10 110 lägenheter för förmedling, varav cirka 4 140 kommer från privata fastighetsägare, vilket är rekordhög. Av dessa har cirka 900 förmedlats som studentlägenheter, cirka 750 som ungdomsbostäder samt 75 lägenheter till trygghetsboenden. Målet för förmedlingen av ungdomsbostäder har överträffats och resultatet är rekordhög.

Micasa Fastigheter fortsätter sitt arbete med att öka kvaliteten i stadens vård- och omsorgsboenden. Satsningarna genom Åldreliftet har gett möjlighet att påskynda utvecklingen. De största projekten under året har varit renovering av Skolörtens servicehus och Skärholmens trygghetsboende, samt tak- och fasadrenoveringar.

Under 2013 har Stokab bidragit till att fler av stadens invånare och näringsliv har fått tillgång

till bättre datakommunikation. Utbyggnaden av fibernätet har fortsatt och efterfrågan på nya fiberförbindelser är fortsatt hög. Antalet levererade förbindelser har uppgått till 1 785, vilket överträffat målsättningen om 1 600.

Under de senaste åren har bostadsbolagen förbättrat resultaten i hyresgästundersökningar avseende trygghets-, produkt- och serviceindex. Service- och trygghetsindex ligger nu kring 80 procent hos de tre bolagen. Även hos SISAB och Micasa Fastigheter har serviceindex samt produkt- och serviceindex ökat.

Stockholm Vatten har under 2013 lyckats avhjälpa avloppstoppen inom 4–8 timmar i över 99 procent av fallen och erhåller ett Nöjd Kundindex på höga 82 procent.

Resultaten i medarbetarundersökningar hos flertalet av bolagen pekar på ett index mellan 74–95 procent, vilket betyder att stadens målsättning om att vara en attraktiv arbetsgivare i huvudsak uppfylls.

Inriktningsmål: Stadens verksamheter är kostnadseffektiva

Majoriteten av bolagen uppnår och överträffar de budgeterade resultatkraven. Ett undantag är Stadsteatern, som genom samgåendet med Kulturhuset fått helt förändrade förutsättningar och en avsevärt ökad verksamhet.

På grund av förskjutningar, till följd av överklaganden i planprocesser, har bolagen inte genomfört den volym investeringar som var målsättningen i budgeten. Den totala investeringsvolymen har under året uppgått till 8,1 mdkr, mot budgeterade 9,5 mdkr.

Samtliga bolag arbetar för att minska sina administrativa kostnader och ett övervägande antal bolag överträffar sin målsättning om en minskande andel administrativa kostnader.

Huvuddelen av bolagen redovisar en fortsatt minskad sjukfrånvaro och i nästan samtliga bolag är sjukfrånvaron lägre än kommunfullmäktiges mål på 4,4 procent.



Jämställdhet och mångfald i fokus

Bolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB föregår med gott exempel inom mångfaldsarbetet genom att systematiskt och i allt högre grad arbeta med jämställdhets- och mångfaldsfrågor som en integrerad del av det dagliga arbetet. Medarbetarna får löpande kompetensutveckling för att säkra kommande generationsväxlingar och för att kunna fortsätta bidra till ett Stockholm i världsklass. Sjukfrånvaron är fortsatt låg och minskar successivt.

Antalet anställda ökar i samband med övertagande av verksamhet

I stadens bolag arbetade den 31 december 2013 totalt 2 545 årsarbetare*, vilket är en ökning jämfört med samma tidpunkt 2012 då 2 397 personer arbetade i bolagen. Ökningen förklaras av Stadsteaterns samgående med Kulturhuset per den 1 juli 2013.

Medelantalet årsarbetare, enligt avtalad tid, var under året 2 392 (2 307). Mätt som faktiskt arbetad tid var medelantalet årsarbetare 2 128 (2 061). Utöver denna tid arbetades på timbasis ytterligare motsvarande drygt 83 årsarbeten.

Könsfördelningen på koncernnivå är relativt jämn, cirka 42 procent av de anställda är kvinnor. I jämförelse med stadens nämnder är det fler medarbetare inom bolagssektorn som är i åldersspannet 30–49 år. Andelen anställda under 30 år är fem procent i stadens bolag, vilket är jämförbart med stadens facknämnder.

Sjukfrånvaron är låg och fortsätter att minska

År 2013 var sjukfrånvaron 3,3 procent, vilket är en något lägre nivå jämfört med föregående år (3,4 procent). Av detta var andelen som utgörs av långtidssjukfrånvaro (60 dagar eller mer) 35 procent, vilket är ungefär samma nivå som föregående år. En tendens är att männen är sjuka i åldersgruppen

50 eller äldre, vilket skiljer sig från kvinnorna vars sjukskrivningar är mer jämt fördelade över åldersgrupperna.

Flera bolag arbetar med förebyggande insatser för att säkra de anställdas hälsa och för att fortsätta sänka sjukfrånvaron. Detta sker bland annat i form av hälsoundersökningar, ergonomironder, friskvårdsbidrag samt olika gruppaktiviteter. Att stödja gemensamma aktiviteter och uppmuntra till motion ger inte bara en bättre hälsa bland koncernens medarbetare utan skapar även bättre sammanhållning. Några bolag har utbildat sin personal i hjärt- och lungräddning och installerat hjärtstartare.

Samordnad rapportering och kompetensbaserad rekrytering

Bolagen arbetar aktivt med jämställdhet och mångfald. Enligt lag ska arbetsgivare med fler än 25 anställda upprätta jämställdhets- och mångfaldsplaner (JMP)

var tredje år. För att samordna, effektivisera och underlätta uppföljningen har stadsledningskontorets personalstrategiska avdelning tagit fram en separat modul för planerna i stadens integrerade ledningssystem ILS. Vidare arbetar bolagen med likabehandlingsprogram och lönekartläggning för att se att det inte finns osakliga löneskillnader mellan könen samt genom att integrera jämställdhets- och mångfaldsfrågor i utbildningar och i det dagliga arbetet. Männen inom bolagskoncernen är mer föräldralediga än tidigare.

Flera bolag använder former av kompetensbaserad rekrytering, för att säkerställa att rekryteringen sker på rätt grunder, där fokus läggs på kompetens och beteende istället för person.

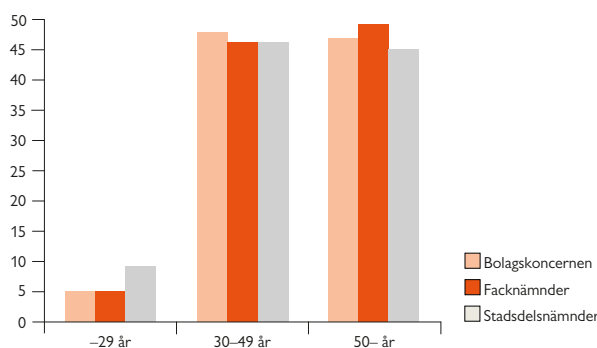
Genom de pågående och kommande generationsväxlingarna, som bolagen ser under de närmaste fem åren, är rekrytering en allt viktigare fråga för flera av bolagen. Därför arbetar

* Årsarbetare och antal anställda

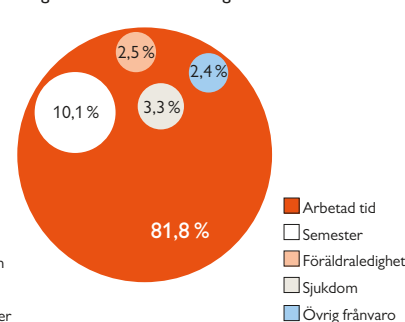
Personalstatistik innehåller många olika begrepp och mått. Inom koncernen används måttet "antal anställda", vilket dock kan mätas på flera olika sätt: som "antal" eller som "årsarbetare". Årsarbetare innebär att man för tillsvidareanställda och visstidsanställda summerar ihop de två gruppernas sysselsättningsgrad. Exempelvis blir två visstidsanställda (deltidsanställda) på 50 procent en årsarbetare. Sysselsättningsgraden kan sedan baseras på den "avtalade" eller den "faktiskt arbetade" tiden. Vidare uttrycker "medelantalet årsarbetare" ett genomsnitt under året. De olika måtten på årsarbetare ("avtalad tid" och "faktiskt arbetad tid") kompletterar varandra då de fångar två olika aspekter; den avtalade tiden inbegriper exempelvis sjukskrivna och föräldralediga och visar på de årsarbetare som bolagen har arbetsgivaransvar för. Faktiskt arbetad tid visar däremot hur många årsarbetare som är i tjänst.

de med att bland annat undersöka de framtida kompetens- och rekryteringsbehoven. Man arbetar även aktivt med att möta de kommande personalavgångarna med att anställa trainees och genomföra lärlingsprogram. Under året har 355 ungdomar fått sommarjobb hos koncernens bolag och 39 har fått praktikplats genom Jobbtorg Stockholm.

Åldersstruktur inom Stockholms stad



Fördelning av arbetstid inom bolagskoncernen



Tele2 Arena är försedd med skjutbart tak, som uppfyller UEFA:s och FIFA:s regelverk för internationell fotboll, gällande sittplatser, storlek, säkerhet, belysning, ljudanläggning och krav på lokaler och omgivning. Via en utvändigt foajé är det möjligt att promenera runt arenan i nivå med Arenatorget.

Hemmaarena:

För Djurgården Fotboll och Hammarby Fotboll.

Publikkapacitet: 30 000 sittplatser, 15 000 platser per etage. 45 000 åskådarplatser vid konserter.

Läge: Globenområdet, i anslutning till Gullmarsplan. Cirka 2 kilometer från Slussen.

Byggstart: Hösten 2010.

Första evenemang:

Sommaren 2013.

Utförning: Transparent fasad. Två etage. Symmetrisk i det nedre etaget. Asymmetrisk i det övre etaget.

Takhöjd: Cirka 35 meter.

Finansiering: Kostnaden för Tele2 Arena, inklusive produktionskostnad, mark och nettokostnad för garage, är cirka 2,7 miljarder. Det kommer att motsvaras av intäkter från försäljning av byggrätter och av hyra från operatören, som driver arenan.

Ägare: Tele2 Arena ägs av Stockholms stad, via dotterbolaget SGA Fastigheter AB.



FOTO: LENA SKOGSBERG



Tele2 Arena – en av Europas modernaste arenor

Dotterbolaget SGA Fastigheter har ansvarat för utvecklingen av idrotts- och evenemangsarenan Tele2 Arena i Globenområdet. Bygget av arenan startade 2010 och under sommaren 2013 togs arenan i bruk med en fotbollsmatch mellan Hammarby IF och Örgryte IS.

Tele2 Arena ersätter områdets äldsta anläggning, Söderstadion, vilken uppfördes 1928 och moderniserades 1967. För att möta den ökade efterfrågan på evenemang och nöjen, byggdes

Tele2 Arena. Arenan rymmer 30 000 personer och har ett skjutbart tak, för att kunna användas året om. Färdigställandet av Tele2 Arena är en central del i arbetet med Vision 2030, där ett av del-

målen är att Stockholm ska vara en evenemangsstad i världsklass. Stadens ambition är att Globenområdet, som en del av Vision Söderstaden, ska utvecklas till ett centrum för evenemang och

nöjen, bostäder, kontor, butiker och restauranger. Tele2 Arena är en viktig del i det arbetet.



Ägarstyrning – koncernen Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB är sedan 1991 moderbolag i en koncern som består av 16 aktiva dotterbolag och ett intressebolag. Mer än hälften av bolagen har i sin tur egna dotterbolag underkoncerner. Stockholms Stadshus AB ägs av Stockholms kommun (Stockholms stad) och fungerar som en sammanhållande funktion för flertalet av stadens aktiebolag.

De folkvalda ledamöterna i kommunfullmäktige (KF) beslutar om frågor som berör alla som bor i Stockholms stad. Ledamöterna utses vart fjärde år då val till kommunen hålls. En representant i KF innebär ett mandat. För att

få majoritet i fullmäktige krävs 51 mandat. Ungefär var tredje måndag sammanträder KF och mötena är öppna för allmänheten.

KF fastställer mål och riktlinjer för Stockholms stads verksamheter. KF fastställer bolagens

bolagsordningar och därmed det kommunala ändamålet för bolagens verksamhet. Bolagsordningen får inte ändras utan KF:s medgivande. KF ska även ta ställning till beslut som är av större vikt eller principiell karaktär, till exempel bolagsförsäljningar eller bildande av bolag. KF väljer samtliga ledamöter i de kommunala bolagens styrelser, om inte lagstiftningen anger andra former eller om bolaget inte är helägt av staden. Bolagens styrelser och verkställande ledningar har det operativa ansvaret för att KF:s beslut verkställs.

Bolagsstämman är det högsta beslutande organet i bolaget, där aktieägarna utövar sin rätt att besluta i bolagets angelägenheter. Kommunstyrelsen som, enligt § 6:1 kommunallagen, har uppsiktsplikt över bolagen, utser ombud till årsstämman och extra bolagsstämma för moderbolaget Stockholms Stadshus AB. Koncernstyrelsen, styrelsen i Stockholms Stadshus AB, utser årligen ombud till såväl ordinarie årsstämmor som extra bolagsstämmor i dotterbolagen.

Ägardirektiven för bolagen fastställs av KF i samband med beslut om budget för Stockholms stad. Uppföljning av direktiven sker löpande under året och i Stockholms stads årsredovisning. KF:s ägardirektiv för Stockholms Stadshus AB är bland annat att svara för övergripande utveckling, strategisk planering och löpande översyn av bolagskoncernen. Stockholms Stadshus AB ska även utöva ekonomisk kontroll och följa upp bolagens verksamheter samt utveckla effektivare styrformer och samspel mellan ägare, koncernledning och dotterbolag. Koncernens bolag revideras av dels auktoriserade revisorer, dels lekmanrevisorer som är utsedda av KF. Koncernens bolag finns angivna i not 14 och nyckeltal för koncernen finns på sidan 28.

Medarbetare vid moderbolaget

I moderbolaget finns åtta personer, som svarar för koncernövergripande frågor, för att ägardirektiv verkställs samt att verksamheterna inom koncernen koordineras och följs upp. Förutom uppföljning av att bolagen uppnår satta mål och genomför KF:s ägardirektiv, samordnar moderbolaget rapportering och erbjuder stöd till de enskilda dotterbolagen vid exempelvis investerings- eller finansieringsbeslut, beskattningsfrågor samt ekonomiska och administrativa frågor.



Längst fram, från vänster: Irene Svenonius, VD (tillika stadsdirektör Stockholms stad), Susanna Höglund, koncerncontroller, Inger Johansson Kjaerboe, ekonomidirektör. Längst bak, från vänster: Sara Feinberg, administrativ direktör, Per Blomstrand, vice VD, Jennie Landegren, administrativ sekreterare, Andreas Jaeger, koncerncontroller, Christian Nyström Schraml, bolagsjurist (tillika stadsadvokat Stockholms stads juridiska avdelning).





RESULTAT PER BOLAG

Resultat efter finansiella poster (mnkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Moderbolaget					
STOCKHOLMS STADSHUS AB	3 647	1 576	438	402	447
Realisationsvinster	–	–	25	–	–
Varav utdelning från dotterbolag	3 372	1 310	123	31	37
Dotterbolagen					
AB SVENSKA BOSTÄDER (K)	383	305	318	217	125
Stimulans för Stockholm	-500	-465	-445	-360	-250
Realisationsvinster	522	1 376	480	3 891	4 231
AB FAMILJEBOSTÄDER (K)	238	233	195	101	144
Stimulans för Stockholm	-133	-184	-198	-174	-189
Realisationsvinster	563	1 171	534	2 138	2 082
AB STOCKHOLMSHEM (K)	251	332	216	124	204
Stimulans för Stockholm	-143	-241	-199	-194	-257
Realisationsvinster	57	388	203	1 657	2 171
BOSTADSFÖRMEDLINGEN I STOCKHOLM AB	8	9	9	12	23
SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AB (SISAB)	-2	-18	-10	-18	-7
Stimulans för Stockholm	-20	-82	-140	-80	-40
Realisationsvinster	–	–	–	11	–
MICASA FASTIGHETER I STOCKHOLM AB	34	-74	-67	-74	-34
Stimulans för Stockholm	-55	-61	-70	-200	-85
Realisationsvinster	–	–	–	–	–
S:T ERIK MARKUTVECKLING AB (K)	30	25	10	8	8
STOCKHOLM GLOBE ARENA FASTIGHETER AB (K)	-156	-79	-84	-64	-74
STOCKHOLM VATTEN AB (K)	-65	42	-41	-20	64
Realisationsvinster	–	–	–	45	–
STOCKHOLMS HAMN AB (K)	106	109	107	71	36
AB STOKAB (K)	175	174	171	168	149
STOCKHOLMS STADS PARKERINGS AB	67	58	28	31	33
Stimulans för Stockholm	-20	-20	-20	-19	-14
STOCKHOLMS STADSTEATER AB	-286	-222	-219	-215	-210
STOCKHOLM BUSINESS REGION AB (K)	2	1	0	1	1
S:T ERIK FÖRSÄKRINGS AB	0	38	33	21	21
S:T ERIK LIVFÖRSÄKRING AB	90	62	-166	54	286
STOCKHOLMS STADS UTREDNINGS- OCH STATISTIKKONTOR*	–	–	–	6	3
Intressebolag					
MÄSSFASTIGHETER I STOCKHOLM AB**	-13	–	–	–	–
Koncernjusteringar, netto	-3 440	-1 446	-185	-324	-224
Koncernen	1 341	3 006	923	7 217	8 644
varav realisationsvinster, netto	1 103	2 827	1 185	7 492	8 329
varav Stimulans för Stockholm	-816	-1 053	-1 072	-1 026	-835
Resultat exkl. realisationsvinster	238	179	-263	-275	315

Notering: Dotterbolag med beteckningen (K) har egna underkoncerner

Realisationsvinster över 10 mnkr särredovisas för respektive bolag

* Bolaget har sålts 2011-06-01

** Stockholms stads andel om 50,4 %, förvärvades år 2013



Kommentarer till resultat per bolag

Resultatutvecklingen i koncernen Stockholm Stadshus AB är fortsatt positiv. En anledning till de senaste årens starka resultatutveckling är de realisationsvinster, som uppkommit vid bolagens försäljningar av anläggningstillgångar. Sammantaget uppgår koncernens realisationsvinster under de senaste sju åren till drygt 35 miljarder kronor.

År 2013 redovisar bolagskoncernen ett resultat, efter finansnetto, på drygt 1,3 miljarder kronor. I resultatet ingår realisationsvinster med cirka 1,1 miljarder kronor. Det är bostadsbolagens försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar som bidrar till årets vinster. Koncernens resultat efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår år 2013 till 238 mnkr. Det är en förbättring med närmare 59 mnkr, jämfört med föregående år.

Det goda ekonomiska läget har bidragit till att fastighetsbolagen och Stockholm Parkering har kunnat genomföra ett omfattande åtgärdsprogram under de senaste fem åren, Stimulans för Stockholm. Syftet har varit att öka nyproduktionen och tidigare lägga angelägna underhållsinsatser med fokus på miljöprogramsområden, skolor, förskolor och boenden för äldre. För berörda bolag uppgår stimulansinsatserna för 2013 till närmare 3 100 mnkr. De stimulansåtgärder, som kostnadsförs, särredovisas i resultatsammanställningen och uppgår sammanlagt till 816 mnkr för berörda bolag år 2013. Resterande stimulansmedel redovisas som nyproduktions- och upprustningsprojekt under bolagens investeringar. Se tabell på sid 15 för fördelningen av insatserna. Även Micasa Fastigheter genomför förstärkta underhållsinsatser om 55 mnkr genom Äldrelyftet.

Bostadsbolagen har under året genomfört ombyggnad och underhåll av stora delar av fastighetsbeståndet och genom Stimulans för Stockholm har dessa insatser kunnat tidigare läggas. Det innebär att flera tusen lägenheter har omfattats av åtgärder under året, som upprustning av bostadslägenheter, energibesparande och trygghetsskapande åtgärder och gårdsupprustningar. Majoriteten av insatserna har omfattat fastigheter i miljöprogramområden. Samtliga bostadsbolag redovisar lägre reavinster i jämförelse med föregående år, men med ett starkare underliggande resultat.

SISAB har inom ramen för Stimulans för Stockholm genomfört renoveringar av närmare 450 toaletter och ett stort antal duschutrymmen. Bolagets resultat är närmare 80 mnkr bättre än föregående år, beroende på att insatserna inom Stimulans för Stockholm fasats ut.

Micasa Fastigheter har begränsat sitt budgeterade underskott. Det beror bland annat på att Skatteverket har beslutat att omdefiniera vissa av bolagets fastigheter till specialfastigheter, vilket har inneburit en återbetalning till bolaget och en sänkning av fastighetsskatten om 87 mnkr för åren 2004–2006. Därutöver har bolaget minskade kostnader genom förskjutningar i vissa underhållsprojekt. Även de finansiella kostnaderna har minskat i jämförelse med föregående år. Det beror framförallt på ett lägre upplåningsbehov och en lägre räntenivå.

Stockholm Parkering redovisar för andra året i rad ett ökat positivt resultat. Resultatet förklaras

av lägre kostnader för parkeringsövervakningen och IT, samt ökad omsättning för hyrda parkeringsplatser och besöksparkeringar.

St Erik Livförsäkring redovisar ett positivt resultat om 90 mnkr. Orsaken till det högre resultatet är inflationsförväntningar och högre nominella räntor under året, vilket medförde att bolagets pensionsåtagande, fram till årsskiftet, minskade mer än bolagets finansiella tillgångar. Bolagets redovisning styrs av lagen om årsredovisning i försäkringsföretag, Finansinspektionens föreskrifter samt så kallad lagbegränsad IFRS. Det medför större resultatsvängningar mellan åren, eftersom bolagets tillgångar/skulder redovisas till marknadsvärde.

Stockholms Hamnar redovisar, i likhet med föregående år, ett fortsatt starkt resultat. Det beror på ökade hyresintäkter och hamnavgifter. Räntekostnaderna är lägre än förväntat, på grund av en lägre upplåningsnivå. Upplåningen har begränsats på grund av senareläggning av investeringsobjekt.

Stockholm Vatten redovisar ett negativt resultat om 65 mnkr. Underskottet beror på en dom i VA-nämnden. Trafikverket har begärt prövning av Stockholm Vattens rätt att debitera väghållarna för dagvattenhantering. Bolagets differentierade taxa godkändes inte av VA-nämnden. Beslutet innebär att bolaget har rätt att debitera för avledning av dagvatten, men inte för rening av vattnet. Stockholm Vatten har överklagat domen till Hovrätten. Den uppkomna förlusten i Stockholm Vatten täcks genom upplösning av den obeskattade reserven med motsvarande belopp.

Stockholms Stadsteater har, i jämförelse med föregående år, ökat underskottet med 64 mnkr till -286 mnkr. Avvikelsen beror på att Kulturhuset och Stockholms Stadsteater har gått samman i en gemensam ny kulturinstitution, Kulturhuset Stadsteatern, från den 1 juli 2013. Kulturhuset var tidigare en verksamhet under stadens kulturnämnd.

Moderbolaget Stockholms Stadshus AB:s, resultat, exklusive utdelningar, är 9 mnkr högre än föregående år. Det beror på ökade ränteintäkter och lägre administrativa kostnader.

Utdelningen från dotterbolagen uppgår till 3 372 mnkr, varav bostadsbolagen svarar för merparten. Utdelningen från Stockholm Vatten uppgår till 3 mnkr. Eftersom utdelningen är en internpost inom koncernen, elimineras den under koncernjusteringar. Utdelningen påverkar därigenom inte resultatet för den samlade bolagskoncernen. Resterande koncernjusteringar avser avskrivningar på övervärden i koncernen.

Stockholms Stadshus AB har under år 2013 förvärvat stadens aktieandel, 50,4 procent, i bolaget Mässfastigheter i Stockholm AB. Bolaget redovisar ett sammantaget underskott på 26 mnkr, varav stadens andel om -13 mnkr redovisas i koncernens bokslut.



KONCERNEN I SAMMANDRAG

Finansiella nyckeltal (mnkr om ej annat anges)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelseintäkter	12 953	12 499	12 079	12 158	13 291
Resultat efter finansiella poster	1 341	3 006	923	7 217	8 644
Skatt enligt resultaträkningen	288	500	278	2 008	2 052
Årets resultat	1 050	2 503	642	5 206	6 589
Avkastning på totalt kapital %	1,6	5,1	2,6	11,8	14,6
Avkastning på sysselsatt kapital %	2,9	11,0	5,8	28,9	29,5
Avkastning på eget kapital %	2,1	8,6	1,5	12,1	16,3
Räntetäckningsgrad	1,2	3,9	1,9	7,9	8,0
Vinstmarginal %	10,4	24,0	7,6	59,4	65,0
Antal anställda	2 392	2 307	2 379	2 498	2 533
Bruttoinvesteringar	8 112	9 419	8 567	8 022	8 503
Anläggningstillgångar	85 056	80 056	74 945	69 454	67 247
Omsättningstillgångar	2 139	1 700	2 223	1 725	2 201
Minoritetsintresse	28	25	21	20	15
Eget kapital	47 919	48 769	46 936	46 294	42 012
Räntebärande skulder (brutto)	43 773	36 616	33 362	28 563	32 377
Balansomslutning	87 195	81 756	77 168	71 179	69 448
Soliditet %	55,0	59,7	60,9	65,1	60,5
Skuldsättningsgrad	0,9	0,7	0,7	0,6	0,8

Definition av nyckeltal

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader dividerat med balansomslutning, minskat med icke räntebärande skulder inklusive uppskjuten skatt.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster och avdrag för schablonskatt dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Vinstmarginal

Resultat efter finansiella poster dividerat med rörelseintäkterna.

Antal anställda

Medelantalet årsarbetare enligt avtalad tid. Årsarbetare innebär att tillsvidareanställdas och visstidsanställdas sysselsättningsgrad summeras ihop. Avtalad tid inbegriper till exempel sjukskrivna och föräldralediga och visar på de årsarbetare som man har arbetsgivaransvar för.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balans omslutningen, enligt koncernbalansräkningen. I eget kapital ingår kapitalandelen av obeskattade reserver.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.



Kommentarer till Koncernen i sammandrag

Koncernen Stockholms

Stadshus AB redovisar en omsättning på 12 953 mnkr. Det är en ökning med cirka 450 mnkr, jämfört med föregående år. Flera bolag visar på en ökad omsättning. Största ökningen, med drygt 300 mnkr, svarar SISAB för. Ökningen är en effekt av det nya hyresramavtalet med Stockholms stad som gäller från och med 2013. S:t Erik Markutveckling har ökat hyresintäkterna med 100 mnkr, beroende på förvärv av nya kontorsfastigheter.

Resultat efter finansnetto för koncernen, uppgår till 1 341 mnkr. I resultatet ingår reavinsten med närmare 1 103 mnkr. Det har uppkommit genom bostadsbolagens försäljningar av fastigheter under året.

Årets resultat, efter skatt och

minoritetsintressen, uppgår till 1 050 mnkr. Aktuell skatt på årets resultat uppgår till 288 mnkr. Enligt beslut i riksdagen har skatten sänkts från 26,3 procent till 22 procent från och med år 2013.

Balansomslutningen uppgår till 87 195 mnkr. Det är framförallt anläggningstillgångar i fastigheter och mark, som ökat med närmare 5 mdkr. Det egna kapitalet uppgår till 47 919 mnkr och har minskat med närmare 850 mnkr, i jämförelse med föregående år. Det beror på att finansieringen av bolagens investeringsverksamhet medför ett ökat upplåningsbehov, i kombination med lägre realisationsvinster under året. Därtill har kommunfullmäktige under våren tagit beslut om efterutdelning från bolagskoncernen till Stockholms stad

med 1 900 mnkr. Efterutdelningen ska användas till integrations- och bostadsfrämjande åtgärder i staden.

Soliditeten är fortsatt hög och uppgår till 55 procent. Investeringsnivån i bolagskoncernen är omfattande. Vid sidan av bland annat bostadsbolagens nyproduktion, är en bidragande orsak till årets investeringsvolym satsningarna inom Stimulans för Stockholm och färdigställandet av Tele2 Arena.

De goda resultat som bolagen redovisat under de senare åren har varit en viktig förutsättning för att kunna genomföra Stimulans för Stockholm.

Antalet anställda har ökat i koncernen. Det beror på att verksamheten i Kulturhuset gick samman med Stadsteatern från och med halvårsskiftet 2013.



BOKSLUTSDISPOSITIONER KONCERNEN ÅR 2013

tkr	Lämnade koncern- bidrag	Erhållna koncern- bidrag	Lämnade aktieägar- tillskott	Erhållna aktieägar- tillskott	Utdelning Stadshus AB koncernen	Utdelning Stockholms stad
Moderbolaget						
Stockholm Stadshus AB	-273 531				-1 000 000	1 000 000
Dotterbolagen						
AB Svenska Bostäder					-19 144	
AB Familjebostäder					-1 656	
AB Stockholmshem					-1 896	
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB						
Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)		35 600				
Micasa Fastigheter i Stockholm AB		2 000				
S:t Erik Markutveckling AB	-53 769					
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB		155 000				
Stockholm Vatten AB					-3 684	
Stockholms Hamn AB	-48 000					
AB Stokab	-56 000					
Stockholms Stads Parkerings AB	-47 300					
Stockholms Stadsteater AB		286 000				
Stockholm Business Region AB						
S:t Erik Försäkrings AB						
S:t Erik Livförsäkring AB						
Övriga bolag						
Koncernjusteringar						
	-478 600	478 600	0	0	-1 026 380	1 000 000



Kommentarer till Bokslutsdispositioner

Bolagskoncernens samlade resultat är positivt i bokslutet för 2013. Några enskilda dotterbolag redovisar negativa resultat. För-lusterna för dessa bolag uppgår till sammanlagt 479 mnkr, vilket täcks via koncernbidrag från det positiva resultatet från andra bolag i koncernen.

Utdelning från bostadsbolagen uppgår till närmare 23 mnkr, enligt § 3 i lagen om allmännyttiga bostadsaktiebolag. Även Stockholm Vatten lämnar utdelning om närmare 4 mnkr. Utdelningen avser avkastning på bolagets grundkapital. Koncernbidragen bokförs i bokslutet för år 2013, till skillnad från utdelningen som redovisas först året efter.

Den budgeterade utdelningen till staden uppgår till 1 000 mnkr i

budget 2014. Stadens utdelning är preliminär och slutligt beslut om utdelning tar kommunfullmäktige i samband med beslut om tertialrapport 2. Det innebär att staden kan avstå eller begränsa utdelningen om den ekonomiska situationen medger. Under de senaste tre åren, 2010–2012, har kommunfullmäktige tagit beslut varje år om att avstå från utdelning de aktuella åren.

Under år 2013 har kommunfullmäktige beslutat om efterutdelning från bostadsbolagen enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag § 4 och § 5:1, med anledning av 2012 års bokslut. Efterutdelningen uppgår till sammanlagt 3 350 mnkr från bostadsbolagen. Enligt kommunfullmäktiges beslut

har 1 900 mnkr avsatts för integrations- och bostadsfrämjande projekt och åtgärder inom staden enligt § 5:1. Efterutdelningen är för närvarande föremål för laglighetsprövning hos förvaltningsrätten. Efterutdelningen som kommunfullmäktige tog beslut om år 2012, med anledning av 2011 års bokslut, har godkänts av förvaltningsrätten och kammarrätten, men är nu föremål för prövningstillstånd av Högsta förvaltningsdomstolen.

Enligt länsstyrelsen, som tillsammans med Boverket har tillsyn över kommunala bostadsföretags värdeöverföringar, är bedömningen att stadens beslutade utdelningar är korrekta.

DOTTER- BOLAGEN





Svenska Bostäder

Svenska Bostäder erbjuder bra bostäder, god service och trygga bostadsområden. Genom upprustningsprogram och bra förvaltning är bolaget på väg att nå målen: väl underhållna, energieffektiva fastigheter och Storstockholms nöjdaste kunder.

Svenska Bostäder har en viktig uppgift med att bidra till stadens försörjning av nya hyresrätter. Under 2013 färdigställdes 145 lägenheter i nya lågenergi- eller passivhus. Bolaget började även bygga 41 lägenheter i Vällingby och 19 lägenheter i Spånga samt 243 studentlägenheter i kv. Vallgossen, före detta S:t Görans gymnasium. För 2014 finns planer för cirka 450 nya lägenheter.

Under året såldes sju fastigheter med 403 lägenheter till bostadsrättsföreningar. En kom-

mersiell fastighet, Riddaren 23 på Östermalm, har avyttrats.

Järvalyftet är en långsiktig satsning för att tillsammans med Stockholms stad och övriga aktörer skapa en positiv social och ekonomisk utveckling och öka attraktiviteten och tryggheten i stadsdelarna kring Järvafältet. Svenska Bostäder är en stor fastighetsägare i området och värnar om den långsiktiga utvecklingen med fokus på hyresgästerna och boendemiljön. Nu pågår en intensiv upprustningsfas med ombyggnad och renovering av gårdar och hus i nära samarbete med hyresgästerna.

Inom Söderortsvisionen har boendedialoger och återkoppling skett i Vårberg och Bagarmossen. Svenska Bostäder bidrar med utökat underhåll, energispar- och trygghetsåtgärder samt gårdsupprustningar.



Perenniparken i Skärholmen, med Svenska Bostäders upprustade och energieffektiva hus.

Inom Vision Hässelby-Vällingby har boendedialoger skett i Hässelby Gård och Grimsta. Dialogerna görs för att stadsdelarna ska bli mer attraktiva för invånarna och de verksamma. Återkoppling sker 2014.

Svenska Bostäder mäter kundnöjdhet genom en årlig kundundersökning till en tredjedel av de boende. Resultaten i årets kundundersökning visar en fortsatt positiv utveckling. Resultaten bekräftar att det systematiska upprustningsarbetet och det enhetliga, målstyrda förvaltningsarbetet uppskattas av hyresgästerna.

» Resultaten i årets kundundersökning visar en fortsatt positiv utveckling.

Bolagets andel av koncernens omsättning



NYCKELTAL

	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsesintäkter, mnkr	2 481	2 524	2 534	2 636	3 068
Rörelseresultat, mnkr	475	1 269	363	3 782	4 308
Resultat efter finansnetto, mnkr	406	1 216	353	3 748	4 106
Avkastning totalt kapital, %	2,8	8,2	2,4	25,5	27,5
Soliditet, %	70,7	82,0	82,3	87,9	67,0
Räntetäckningsgrad, ggr	6,5	23,2	27,3	82,6	19,9
Balansomslutning, mnkr	17 711	16 545	15 795	14 588	15 136
Bruttoinvesteringar, mnkr	1 887	2 145	2 018	1 483	1 852
Avskrivningar, mnkr	-534	-515	-492	-466	-497
Medelantalet årsarbetare, st	264	275	298	362	394

Svenska Bostäder äger och förvaltar totalt 25 425 lägenheter, 4 062 lokaler samt fem affärscentra. Bolaget har utvecklat och byggt nya stadsdelar, bostadsområden och hem sedan 1944. I vårt bestånd finns allt från student- och forskarlägenheter till seniorboende. Genom dotterbolaget Stadsholmen förvaltar vi dessutom stadens allra finaste kulturarv – 1 631 hyreslägenheter och 796 lokaler.

Pelle Björklund, VD





Familjebostäder

I det dagliga arbetet och med sikte på framtiden, erbjuder Familjebostäder hem, bygger och förvaltar hus och är med och skapar staden. Året har präglats av ett utvecklingsarbete för att möta de krav som ställs på ett modernt fastighetsbolag i en växande stad.

Familjebostäder har förstärkt arbetet för att bidra till stadens byggnationsmål och bolagets uppdrag om minst 500 nya bostäder per år. 2013 erhöll bolaget markanvisningar för 970 bostäder. I planering finns projekt som kommer att ge minst 1 800 nya hyresrätter åren 2015–2020. 2013 färdigställdes 238 nya hyresrätter i Norra Djurgårdsstaden, Älvsjö och Farsta. Byggnation pågick i Fruängen, Farsta och Midsommarkransen. 2014 planeras byggstart för 278 nya bostäder i Årsta och Svedmyra.

Genom Stimulans för Stockholm har bolaget under

åren 2009–2013 investerat drygt 2 miljarder i underhåll, miljöeffektiviseringar och nyproduktion. Investeringen är till förmån för såväl hyresgäster som miljö under en mycket lång tid framöver och ett kraftfullt bidrag till värdet på stadens fastighetsinnehav.

Förvaltning och service till hyresgästerna är ett av bolagets kärnuppdrag. För att förstärka Familjebostäders förvaltningsförmåga har bolaget under året övergått till en samlad förvaltningsorganisation. Med detta skapas förutsättningar att ytterligare utveckla och förstärka daglig förvaltning och skapa samsyn i förvaltningsnivåer och arbetssätt. En samlad kundservice med ett nummer för alla frågor förstärker ärendehantering från kundkontakt till utförande, uppföljning och återkoppling.



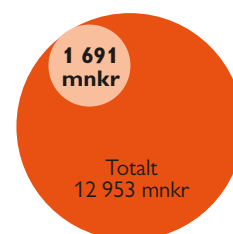
Dansgruppen Kaosz Unity på spadkalaset för Rinkebystråket, augusti 2013.

FOTO: DAVID BICH

Bygget av Rinkebystråket, en ny mötes- och handelsplats på Järva, startade under hösten. I augusti firade över 1 500 rinkebybor spadkalas och trafikgatan omvandlas nu med butiker, restauranger, mötesplatser, planteringar och träd. Projektet beräknas vara klart hösten 2015. Ett år innan dess flyttar Kulturförvaltningen, Familjebostäder och Polisen in i gemensamma lokaler i bolagets fastighet strax bredvid handelsplatsen. Ett tillskott om cirka 120 arbetsplatser som ger underlag för handel och service och en tydligare förankring av offentlig verksamhet i området.

» I planering finns projekt som kommer att ge minst 1 800 nya hyresrätter åren 2015–2020.

Bolagets andel av koncernens omsättning



Familjebostäder, grundat 1936, erbjuder hyresrätter i attraktiva och trygga områden. Idag har cirka 40 000 stockholmare sitt hem i våra 368 fastigheter. Vi bygger nytt i hög takt, underhåller befintligt bestånd för en långsiktig stabil värdetillväxt för Stockholms stad och är med och utvecklar de stadsdelar där våra tyngdpunkter finns.

Magdalena Bosson,
VD



FAMILJEBOSTÄDER

NYCKELTAL

	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsesintäkter, mnkr	1 691	1 773	1 713	1 724	1 641
Rörelseresultat, mnkr	767	1 312	606	2 137	2 027
Resultat efter finansnetto, mnkr	667	1 221	531	2 065	2 037
Avkastning totalt kapital, %	5,8	10,6	5,0	18,5	20,8
Soliditet, %	60,5	73,5	72,8	72,3	63,0
Räntetäckningsgrad, ggr	7,6	14,4	7,9	27,1	23,7
Balansomslutning, mnkr	13 841	12 726	12 352	11 926	11 356
Bruttoinvesteringar, mnkr	1 163	1 366	1 249	2 069	2 968
Avskrivningar, mnkr	-265	-274	-253	-224	-203
Medelantalet årsarbetare, st	277	267	267	288	265



Stockholmshem

Stockholmshems verksamhet präglades under året av nyproduktion, upprustning och en ny organisation med ökad närhet till kunder och fastigheter. Passivhuset i Hökarängen utsågs både till Stockholms första Guldhushus och Årets Miljöbyggnad.

Stockholmshem har i uppdrag att hålla en hög takt i nyproduktionen och bolaget har en omfattande projektportfölj. Under året påbörjades byggande av fem större bostadsprojekt med sammanlagt 672 lägenheter.

Det omfattade upprustningsprogram av 50-talshus som genomförts de senaste åren är nu i stort sett genomfört. Totalt har drygt 9 200 lägenheter stambytt och de sista knappt 200 åtgärdas nästa år.

Inför upprustningen av företa-

gets yngre bestånd har fastigheter byggda på 1960–1980-talet inventerats. Detta bestånd är inte lika omfattande som det äldre och mindre delupprustningar har redan genomförts. Det innebär att kommande rustningsprogram skräddarsys och anpassas efter den specifika fastighetens behov mer än byggår.

Förvärv av ett par projekt-fastigheter med byggbar mark gjordes för att säkerställa en hög nyproduktionstakt. Drygt 60 lägenheter ombildades till bostadsrätter i Solberga.

Stockholmshems passivhus i Hökarängen uppmärksammades för sina miljökvaliteter vid flera tillfällen under året. Dels klassades huset som Guldhushus i april – det första bostadshuset som nått den nivån i Stockholm – och dels utsågs det i september av Sweden Green Building Council till Årets Miljöbyggnad.



Stockholmshems passivhus i Hökarängen blev både Guldhushus och Årets Miljöbyggnad.

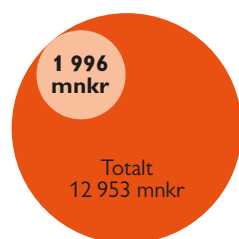
Motiveringen löd "Ett föregångsprojekt i svensk allmännytta som ger hyresgästerna en grön fastighet att vara stolta över". Huset använder mindre än hälften så mycket energi som dagens byggregler kräver och är bland annat utrustat med solfångare som värmer tappvarmvattnet.

Stockholmshems nya organisation sjösattes den 1 januari och innebär bland annat en ökad decentralisering för att ytterligare utveckla hyresgästservice och skötsel.

Resultatet efter finansnetto blev 108 mnkr, exklusive engångsposter och realisationsvinster, vilket var högre än det åsatta resultatet på 75 mnkr. Detta berodde bland annat på lägre uppvärmningskostnader.

» Ett föregångsprojekt i svensk allmännytta.

Bolagets andel av koncernens omsättning



NYCKELTAL

	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsesintäkter, mnkr	1 996	1 912	1 824	1 830	1 917
Rörelseresultat, mnkr	339	627	349	1 709	2 077
Resultat efter finansnetto, mnkr	165	479	220	1 588	2 118
Avkastning totalt kapital, %	2,2	4,5	2,6	13,6	18,7
Soliditet, %	51,7	57,9	60,5	66,0	59,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	4,2	2,6	12,9	13,1
Balansomslutning, mnkr	16 300	15 211	14 327	12 885	12 454
Bruttoinvesteringar, mnkr	1 413	1 930	1 594	1 460	1 525
Avskrivningar, mnkr	-351	-300	-274	-245	-262
Medelantalet årsarbetare, st	284	302	315	312	307

Stockholmshem är ett av landets största bostadsföretag. Hos oss bor närmare 50 000 hyresgäster i våra drygt 25 000 bostäder. Vi äger och förvaltar också drygt 300 000 kvm lokaler och parkeringsplatser. Drygt 91 procent av hyresgästerna rekommenderar Stockholmshem som hyresvärd. Vår vision är att erbjuda alla våra hyresgäster ett boende som på alla sätt är Välkommande, Bekvämt och Tryggt. Varje dag. Ingela Lindh, VD



Stockholmshem



Bostadsförmedlingen i Stockholm

Under 2013 förmedlades över 10 000 bostäder från Uppsala i norr till Nyköping i söder. Aldrig tidigare har bolaget förmedlat så många privatägda bostäder.

Trycket på bostadsmarknaden i det växande Stockholm är stort med en efterfrågan på bostäder som vida överstiger tillgången. Nu finns planer att bygga 12 000 bostäder per år i regionen de närmaste åren, vilket innebär en fördubbling av nybyggnadstakten. Bara i Stockholm finns cirka 450 projekt i olika faser.

På denna marknad har Bostadsförmedlingen en viktig uppgift – att få in så många bostäder som möjligt från regionens alla fastighetsägare och förmedla dessa till kunderna i bostadskön.



Bostadsförmedlingen

bildades 1947 och har drivits i bolagsform sedan 1999. Bolagets uppgift är att förmedla bostäder och svara för information till allmänheten om bostadsmarknaden. Förutom den vanliga förmedlingen svarar vi även för förmedling av förturs-, försöks- och träningslägenheter samt stadens internköförmedling. Vi är en självklar arena för hyresmarknaden i Stockholmsregionen som kännetecknas av en aktiv, enkel och säker förmedlingstjänst av hyresrätter.

Lena Daag, VD

**BOSTADS
FÖRMEDELINGEN**
HETTA HEM I STOCKHOLM

Genom att tillhandahålla ett aktivt och enkelt system för förmedling av hyresbostäder samt råd och kunskap om Stockholm som bostadsort underlättar bolaget sökandet för den som vill hitta sitt hem i Stockholm. Genom att erbjuda fastighetsägare tillgång till en professionell, trygg och kostnadsfri förmedlingstjänst knyter bolaget fler och fler relationer. Bostadsförmedlingen samarbetar med mer än 240 fastighetsägare, från Uppsala i norr till Nyköping i söder.

Under 2013 lämnades 10 139 bostäder in för förmedling. Antalet inlämnade successionslägenheter ökade till rekordnivå 8 837. Antalet inlämnade bostäder från privata fastighetsägare ökade med närmare 900 till över 4 100. Aldrig tidigare har så många privatägda bostäder lämnats in för förmedling. Av de förmedlade bostäderna förmedlades 51 procent



Aldrig tidigare har bolaget förmedlat så många privatägda bostäder som 2013.

med en kötid om 5,6 till 8,3 års kötid, en ökning med ett drygt halvår jämfört med 2012.

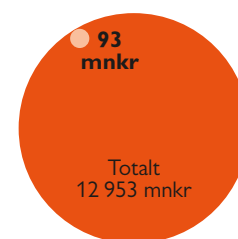
Under 2013 förmedlades 10 079 bostäder. 8 149 av dessa förmedlades till bostadskön, 1 278 till stadens internkö och 586 som förturs-, försöks- och tränings- samt evakueringsbostäder.

Antalet kunder i bostadskön uppgick vid årsskiftet till 431 144, vilket innebär en nettoökning under året med 32 457 personer. Ökningstakten motsvarar den som rådde 2012.

Under året genomfördes ett namnbyte från Stockholms Stads Bostadsförmedling AB till Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, för att understryka bolagets regionala uppdrag.

» **Bostadsförmedlingen samarbetar med mer än 240 fastighetsägare.**

Bolagets andel av koncernens omsättning



NYCKELTAL

	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsesintäkter, mnkr	93	88	83	82	84
Rörelseresultat, mnkr	7	8	7	10	22
Resultat efter finansnetto, mnkr	8	9	9	12	23
Avkastning totalt kapital, %	13,7	15,5	15,4	20,7	38,9
Soliditet, %	14,6	4,7	4,0	4,2	3,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1 055,3	634,9	800,2	e.t	e.t
Balansomslutning, mnkr	63	60	59	55	63
Bruttoinvesteringar, mnkr	1	1	0	0	0
Avskrivningar, mnkr	0	0	0	0	-6
Medelantalet årsarbetare, st	76	73	71	70	69



Skolfastigheter i Stockholm (SISAB)

En Guldskola och en Svanenmärkt förskola färdigställdes under året, två stora projekt som hjälpt SISAB att avancera sitt miljöarbete. Bolagets arbete för att bidra till ett hållbart Stockholm har också lett fram till stora energibesparingar.

SISAB:s anvisningar och referenser vid alla nybyggen ställer stora krav på hållbarhet när förskolor och skolor byggs. Under 2013 har dessa krav ställts mot två olika miljöcertifieringssystem – Svanen och Miljöbyggnad.

Sveriges första Svanenmärkta förskola invigdes under hösten i stadsdelen Annedal och i december kunde SISAB lämna över nycklarna till Lugnets skola i Hammarby sjöstad. Skolan har tilldelats betyget Guld, den högsta nivån enligt kraven för Miljöbyggnad.

Bolagets andel av koncernens omsättning



nad. För SISAB har detta varit en mycket lärorik process som innebär viktiga lärdomar inför framtida projekt.

1 januari 2013 trädde ett nytt hyresramavtal i kraft som bland annat innebar att SISAB tog över ansvaret för elkostnaderna i stadens skolor och förskolor. Under året har SISAB fortsatt att arbeta för att optimera och effektivisera energiförbrukningen. Målet för året var ett pressa energiförbrukningen med tre procent men när 2013 summerades så visade resultatet en nedgång på hela åtta procent.

Arbetet med att minska skadegörelse på stadens skolor och förskolor har gett fortsatt goda resultat. Under 2013 minskade antalet anmälningar av skadegörelse med drygt fem procent.



FOTO: THOMAS BERGSELL

Barnen i Lugnets skola går i en riktig guldskola. Det är Stockholms första skola att tilldelas det högsta betyget Guld enligt miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad.

Under vårens upplopp som startade i Husby visade SISAB:s organisation på en hög beredskap och tillsammans med väktarbolag, Lugna gatan och positiva motkrafter, bland annat medborgare som nattvandrade, undveks stora skador på stadens skolor.

Vartannat år genomför SISAB en kundundersökning. Svaren som samlades in 2013 gav det bästa resultatet sedan undersökningarna infördes för tio år sedan. Undersökningen pekade också ut ett antal förbättringsområden, bland annat utomhusmiljön. SISAB har därför påbörjat ett arbete med att inventera och rusta upp skolgårdar.

» Under 2013 minskade antalet anmälningar av skadegörelse med drygt fem procent.

SISAB är ett kommunalt bolag, bildat 1991, som äger och förvaltar merparten av Stockholms förskolor, grundskolor och gymnasieskolor. Vi tar hand om och utvecklar 1,7 miljoner kvadratmeter, där mer än hundra tusen människor vistas dagligen. Vårt uppdrag är att tillhandahålla ändamålsenliga, flexibla och kostnadseffektiva lokaler för Stockholms förskole- och skolverksamhet. Med engagerade medarbetare och hyresgäster skapar vi tillsammans utbildningsmiljöer med kvalitet, sund ekonomi och långsiktig miljöhänsyn.

Åsa Öttenius, VD



NYCKELTAL

	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsesintäkter, mnrk	2 024	1 717	1 699	1 756	1 778
Rörelseresultat, mnrk	191	121	87	165	201
Resultat efter finansnetto, mnrk	-22	-100	-150	-87	-47
Avkastning totalt kapital, %	2,2	1,5	1,1	2,0	2,5
Soliditet, %	2,8	2,6	2,7	2,7	2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	0,9	0,5	0,4	0,7	0,8
Balansomslutning, mnrk	8 760	8 489	8 228	8 242	8 233
Bruttoinvesteringar, mnrk	770	739	469	435	533
Avskrivningar, mnrk	-464	-437	-432	-416	-397
Medelantalet årsarbetare, st	173	151	157	165	159



Micasa Fastigheter i Stockholm

Bolaget har genomfört en omorganisation för att förstärka affärsmässighet och fokus på förvaltning. Arbetet med tillgängliga och trygga bostäder för äldre och för personer med behov av extra stöd och trygghet i boendet är bolagets prioriterade mål.

Ett omfattande underhållsarbete inom ramen för "Äldrelyftet" har pågått och ombyggnader till följd av myndighetskrav har genomförts parallellt med arbetet att åstadkomma minskad miljöbelastning. En satsning på upprustning och samtidig tillgänglighetsanpassning av utemiljön har skett och ses som en viktig del av boendet då trädgårdarna ska inbjudas till utevistelse och fungera som ett vardagsrum med plats för möten och aktiviteter.

I Norra Djurgårdsstaden har Micasa Fastigheter erhållit en

Micasa Fastigheter i Stockholm, bildat 1999, är det bolag som äger och förvaltar Stockholms stads omsorgsfastigheter. Bolagets affärsidé är att erbjuda ett attraktivt och anpassat boende för människor i Stockholms stad som är i behov av stöd och trygghet. Micasa Fastigheter har ett särskilt uppdrag att aktivt medverka till att utveckla boendet för äldre, funktionsnedsatta och andra med särskilda behov.

Patrik Emanuelsson, VD



markanvisning för en fastighet med ett vård- och omsorgsboende och med seniorlägenheter. För att uppmärksamma Stockholms stads höga ambitioner för äldres boende samt de höga kraven på hållbart byggande inom stadsdelen genomfördes en projekttävling under våren och Micasa Fastigheter har handlat upp den vinnande arkitekten White Arkitekter i Göteborg.

Bolaget har under året sålt fastigheten Kvarnberget 2 i Rinkeby till AB Familjebostäder då fastigheten inte kunde byggas om till att möta morgondagens krav på ett bra vård- och omsorgsboende.

I trygghetsboendena är Micasa-värdarnas aktiviteter för att främja den sociala gemenskapen mycket uppskattade. Under året har det arrangerats gemensamma aktiviteter i varje fastighet med flera hundra besökare samt aktiviteter där alla trygghetsboenden mötts



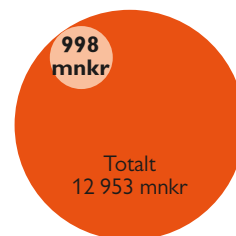
I Micasaspelen tävlar hyresgästerna i lag mot de andra trygghetsboendena.

och skapat ytterligare kontakter. Fotoutställningen "Sakta vi gå genom stan" är en vandringsutställning, som har visats i ett tjugotal av Micasas Fastigheters boenden. Utställningen har varit ett samarbete mellan Stockholm konst och Micasa Fastigheter.

Som ett led i arbetet att vårda och förvalta 1 % -konst och övrig konst har bolaget dokumenterat all fastighetsbunden konst. Det har resulterat i en konstabok och fyra konstvandringar som beskriver fastigheternas historia, arkitektur och konst. De bidrar till att göra konsten tillgänglig även för dem som inte fysiskt kan göra vandringarna.

» Trädgårdarna ska inbjudas till utevistelse och fungera som ett vardagsrum med plats för möten och aktiviteter.

Bolagets andel av koncernens omsättning



NYCKELTAL

	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsesintäkter, mnkr	998	965	946	954	921
Rörelseresultat, mnkr	160	57	71	-69	71
Resultat efter finansnetto, mnkr	-21	-135	-137	-274	-119
Avkastning totalt kapital, %	2,3	0,8	1,1	neg	1,2
Soliditet, %	1,9	2,0	2,2	2,3	2,7
Räntetäckningsgrad, ggr	0,9	0,3	0,3	neg	0,4
Balansomslutning, mnkr	7 107	7 039	6 871	6 764	6 327
Bruttoinvesteringar, mnkr	392	309	455	462	424
Avskrivningar, mnkr	-148	-147	-129	-127	-119
Medelantalet årsarbetare, st	69	83	83	81	73



S:t Erik Markutveckling

I enlighet med Bällstavisjonen utvecklar bolaget f.d. Carlsberg/Prippsbryggeriet i Ulvsunda, från en industrifastighet, till ett handelsområde som kan vidareutvecklas med ytterligare med kommersiella fastigheter och bostäder.

S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger lokaler med närmare 200 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda och Slakthusområdet.

I Ulvsunda har bolagets fastigheter nu helt skiftat inriktning från lokaler för tillverkningsindustri till en modern och välbelägen handelsplats. Under året har fortsatt utveckling och uthyrning

skett med hänsyn till den långsiktiga planen för fastigheterna. Främst kan nämnas uthyrning av Carlsberg/Prippsbryggeriets tidigare lokaler till Stockholm Vatten. Detta inkluderar Carlsbergs tidigare huvudkontor, lager och verkstad. Efter genomförd uthyrning av dessa lokaler är fastigheten i princip fullt uthyrd.

I oktober började Tvärbanan Norr mellan Alvik och Solna trafikeras. I syfte att säkerställa tillgängligheten till hållplatsen "Norra Ulvsunda", har bolaget anlagt ett stationstorg i anslutning till den nya hållplatsen.

Bolagets fastigheter i Slakthusområdet innehåller såväl kontorslokaler som lokaler för tillverknings- och lager. Lokaler till största delen uthyrda och flera av stadens förvaltningar och bolag är hyresgäster hos bolaget. I oktober



I oktober började Tvärbanan Norr mellan Alvik och Solna trafikeras.

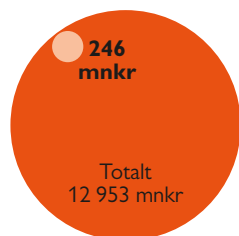
2013 förvärvades ytterligare en tomträtt i slakthusområdet.

Slakthusområdet kommer enligt Vision Söderstaden 2030 genomgå stora förändringar. För närvarande pågår programarbete med inriktning mot en blandad stadsdel med 2 500 till 3 000 nya bostäder. Enligt nuvarande tidplan kommer första detaljplan att kunna antas tidigast i juli 2016.

Bolaget har i slutet av året beslutat om förvärv av ytterligare två dotterbolag med tre tomrätter, belägna i Slakthusområdet och Västberga. Förvärven är villkorade av beslut i kommunfullmäktige senast 30 juni 2014.

Slakthusområdet kommer, enligt vision Söderstaden 2030, genomgå stora förändringar.

Bolagets andel av koncernens omsättning



NYCKELTAL

	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsesintäkter, mnkr	246	146	117	105	81
Rörelseresultat, mnkr	82	56	34	31	26
Resultat efter finansnetto, mnkr	30	25	10	8	8
Avkastning totalt kapital, %	3,7	3,7	3,1	3,9	3,9
Soliditet, %	2,1	3,0	3,6	5,8	7,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,8	1,4	1,4	1,4
Balansomslutning, mnkr	2 232	2 218	1 326	869	707
Bruttoinvesteringar, mnkr	84	954	472	163	56
Avskrivningar, mnkr	-49	-25	-15	-14	-10
Medelantalet årsarbetare, st	4	3	2	2	2

S:t Erik Markutveckling

har bedrivit verksamhet sedan 2004. Verksamheten bedrivs i dotterbolag:

Fastighets AB G-mästaren, Fastighets AB Runda Huset, Fastighets AB Charkuteristen, Fastighets AB Styckmästaren, Fastighets AB Tuben, Kylfacket Förvaltning AB, Fastighets AB Kylrummet och Fastighets AB Palmfelt Center. Dotterbolagen äger fastigheter i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda och Söderstaden.

Marie Wallhammar, VD



S:T ERIK MARKUTVECKLING AB



Stockholm Globe Arena Fastigheter

Under 2013 invigdes stockholmarnas nya arena, Tele2 Arena. Detta följdes av ytterligare två invigningar, nöjesdestinationen Tolv Stockholm i arenans gatuplan samt Arenagaraget. Globenområdet är nu ett av Europas största evenemangsområden.

SGA Fastigheter ska utveckla det egna fastighetsbeståndet och, tillsammans med övriga fastighetsägare, arbeta med utvecklingen av Globenområdet. Tele2 Arena är en viktig del i detta och den 20 juli 2013 togs arenan i bruk med efterföljande officiell invigning den 24 augusti. Under 2013 genomfördes 30 evenemang på Tele2 Arena, med totalt 420 000 besökare. Stockholm har i och med invigningen av Tele2 Arena stärkt sin ställning som en attraktiv evenemangsstad.

Att Tele2 Arena nu är i bruk innebär att Söderstadions verksamhet lagts ner. Under våren 2013 togs ett inriktningsbeslut avseende byggnation av Stockholms stads nya Tekniska nämndhus på ungefär hälften av marken på nuvarande Söderstadion. På resterande mark planeras bostäder. Bolaget har även mark söder om arenan, där planering för handel och bostäder pågår tillsammans med IKEA/Ikano. Avyttrandet av byggrätter är en del i finansieringen av Tele2 Arena, vilket innebär att bolaget enligt ägardirektiven förbereder försäljning då marknadsläget möjliggör detta.

Den 24 oktober 2013 invigdes Tolv Stockholm, en 12 000 kvadratmeter stor nöjesdestination i Tele2 Arenas gatuplan, med fokus på att förena musik, mat, dryck, sport, lek, underhållning och kultur. Tolv Stockholm ger både evenemangsbesökare möjlig-

het till en förhöjd upplevelse och närboende möjlighet till en naturlig mötesplats. Tolv Stockholm är en viktig pusselbit i utvecklingen av Stockholm Entertainment District.

Arenagaraget invigdes den 16 november 2013. Bolaget har påbörjat planeringen med att avyttra detta till Stockholm Parkering.

Under 2013 har cirka 260 evenemang genomförts på SGA Fastigheters arenor, med ungefär 1,6 miljoner besökare, exklusive Tolv Stockholm. Invigningen av Tele2 Arena, Tolv Stockholm och Arenagaraget stärker områdets attraktionskraft och både antalet evenemang och besökare förväntas öka.

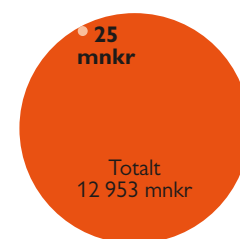


Stockholmarnas nya arena, Tele2 Arena, invigdes den 24 augusti 2013.

FOTO: PIXPROVIDER

Tolv Stockholm är en viktig pusselbit i utvecklingen av Stockholm Entertainment District.

Bolagets andel av koncernens omsättning



Koncernen SGA Fastigheter äger, förvaltar och utvecklar arenafastigheterna i Globenområdet, Tele2 Arena, Ericsson Globe inklusive SkyView, Annexet samt Hovet. Bolaget äger utöver detta också nöjesdestinationen Tolv Stockholm samt Arenagaraget i Tele2 Arena. Vår vision är att skapa en nöjesdestination i världsklass.

Mats Grönlund, VD



NYCKELTAL

	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsesintäkter, mnkr	25	24	24	27	27
Rörelseresultat, mnkr	-115	-71	-74	-50	-54
Resultat efter finansnetto, mnkr	-156	-79	-84	-64	74
Avkastning totalt kapital, %	0,0	0,0	neg	neg	neg
Soliditet, %	11,3	14,9	18,4	31,1	23,0
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	neg	neg	neg
Balansomslutning, mnkr	4 077	3 114	2 493	1 480	918
Bruttoinvesteringar, mnkr	896	686	1 037	560	154
Avskrivningar, mnkr	-23	-29	-23	-21	-23
Medelantalet årsarbetare, st	16	14	14	13	11



Stockholm Vatten

Stockholm Vattens senaste kundundersökning visar att nio av tio kunder ger högsta betyg till Stockholms dricksvatten. Undersökningen har gjorts gemensamt med Oslo, Göteborg, Malmö och Köpenhamn. Av nordborna var Stockholms kunder de mest nöjda.

Stockholm Vatten förser 1,3 miljoner stockholmare med dricksvatten. Innan vattnet lämnar vattenverken kontrolleras det noggrant för att säkerställa att det håller högsta kvalitet. Under året blev bolagets laboratorium ackrediterat för att själva utföra mikrobiologiska analyser på utgående vatten från vattenverken. Det ger snabbare och säkrare resultat. På Lovö vattenverk har en ny intagsledning kommit på plats och därmed säkras dricksvattenkvaliteten ytterligare. Med den nya intags-

Bolagets andel av koncernens omsättning



ledningen finns det möjlighet att ta in vatten på större djup, vilket minimerar risken för föroreningar till verket.

Drygt 300 hektar jordbruksmark kring reservvattentäkten Bornsjön sköts nu i egen regi för att minska näringsbelastningen på sjön. Målet är att i framtiden driva jordbruket ekologiskt. I december tog Stockholm Vattens styrelse ett inriktningsbeslut om att bygga ett vattenreningsverk vid Bornsjön för att minska den interna belastningen av fosfor.

Antalet matavfallskvarnar i Stockholms hushåll ökar stadigt. För att främja utvecklingen arrangerades under våren en utställning av kvarnar tillsammans med leverantörsföreningen för företag som arbetar med avfallskvarnar. Cirka en procent av totalt 400 000 hushåll i Stockholm uppskattas nu ha en avfallskvarn hemma.



FOTO: KARI KOHAKKA

Stockholm Vatten ska bidra till att Stockholmsregionen kan växa och utvecklas utan att vattenmiljön skadas.

Med stor inflyttning till staden krävs kapacitetsförbättringar gällande avloppsreningen, både volymmässigt och för att förbereda för framtida skärpta reningskrav. Detta innebär att stora investeringar måste göras för att bygga ut stadens kapacitet för rening av avloppsvatten. Under 2013 tog kommunfullmäktige ett inriktningsbeslut att i projektet Stockholms framtida avloppsrening utreda alternativet att lägga ned Bromma reningsverk och bygga ut Henriksdals reningsverk för att ta emot västerorts avloppsvatten. Projektet kommer att leda till en minskad tillförsel av kväve och fosfor till Östersjön.

» Innan vattnet lämnar vattenverken kontrolleras det noggrant för att säkerställa att det håller högsta kvalitet.

Stockholm Vattens uppgift är att tillgodose kundernas behov av vattentjänster. Vi levererar dricksvatten till Stockholm, Huddinge och tio grannkommuner, cirka 1,3 miljoner människor. Avloppsreningsverken renar avloppsvatten från Stockholm, Huddinge och sex grannkommuner. Vi ska även skydda vattenmiljön och restaurera sjöar så att Stockholmsregionen kan växa och utvecklas utan att naturen tar skada.

Gösta Lindh, VD



NYCKELTAL

	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsesintäkter, mnkr	1 311	1 307	1 175	1 189	1 158
Rörelseresultat, mnkr	121	233	165	236	255
Resultat efter finansnetto, mnkr	-65	42	-41	25	64
Avkastning totalt kapital, %	1,5	3,2	2,3	3,4	4,0
Soliditet, %	2,3	3,2	3,2	3,8	3,5
Räntetäckningsgrad, ggr	0,7	1,2	0,8	1,1	1,3
Balansomslutning, mnkr	8 236	7 703	7 409	7 061	6 777
Bruttoinvesteringar, mnkr	644	552	551	610	566
Avskrivningar, mnkr	-271	-250	-234	-220	-202
Medelantalet årsarbetare, st	377	397	380	407	408



Stockholms Hamnar

Under 2013 reste cirka 12 miljoner passagerare och drygt 8 miljoner ton gods passerade via Stockholms Hamnar. Det gör bolaget till den största passagerarhamnen och den näst största godshamnen i Sverige.

Under året slogs rekord i antalet kryssningspassagerare. Även containervolymer slogs nytt rekord i hamnens terminal.

Bolaget har arbetat intensivt med sin fastighetsorganisation och användningen av deras fastigheter för att på bästa sätt ta hand om sitt fastighetsbestånd och sina många hyresgäster. Stockholms Hamnar har en historiskt låg vakansgrad på 1,4 procent.

Stockholms stad arbetar med Vision 2030 som är en långsiktig och samlad vision för Stockholms utveckling. Arbetet i enlighet med

denna sker både i det dagliga arbetet i Stockholms Hamnar, och genom bolagets stora utvecklingsprojekt.

2013 blev historiskt eftersom det första spadtaget för den nya Värtahamnen togs. Det är ett viktigt projekt för sjöfarten i Stockholm och för den nya stadsdelen Norra Djurgårdsstaden. Här växer nu stad och hamn sida vid sida.

Stockholms Hamnar började också de förberedande arbetena för att möjliggöra ombyggnationen av Kapellskärs hamn. Häri från är det den kortaste vägen till Finland, vilket gör hamnen till en vinnare när svaveldirektivet träder i kraft nästa år. Här är det redan ont om plats och en ombyggnation är efterlängtat.

Prövningen av den nya godshamnen Stockholm-Norvik ligger

fortfarande i Mark- och miljödomstolen för fastställande av villkor för byggnation och drift. Processen drar ut på tiden, vilket är olyckligt eftersom behovet av kapacitet i containerterminalen i Frihamnen ökar samtidigt som den planerade stadsutvecklingen snart kan komma att begränsa verksamheten.

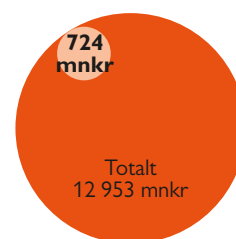
Miljön har som tidigare år stått i fokus och Stockholms Hamnar fortsätter ambitionen att komma längre i hållbarhetsarbetet. I år är det andra året bolaget hållbarhetsredovisar enligt GRI-standard. Bolaget har också arbetat om vision, affärsidé, mål och implementerat hållbarhet i affärsplaneprocessen.



2013 slog Stockholms Hamnar rekord i antalet kryssningspassagerare.

» Det gör bolaget till den största passagerarhamnen och den näst största godshamnen i Sverige.

Bolagets andel av koncernens omsättning



Stockholms Hamnar arbetar för att utveckla Stockholm som levande och modern sjöfartsstad för invånare, näringsliv och turism. I uppdraget ingår att främja sjöfarten och säkerställa regionens varuförsörjning. Bolaget ansvarar bland annat för kajplatser, anläggningar samt service och tjänster för färje-, kryssnings- och godstrafik. Stockholms Hamn AB bildades 1991 och är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB.

Johan Castwall, VD



STOCKHOLMS HAMNAR

NYCKELTAL

	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsesintäkter, mnkr	724	704	661	633	672
Rörelseresultat, mnkr	135	137	135	98	57
Resultat efter finansnetto, mnkr	106	109	107	71	36
Avkastning totalt kapital, %	7,2	8,6	8,6	7,2	4,8
Soliditet, %	27,1	29,0	28,5	29,5	30,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,8	4,7	3,7	2,7
Balansomslutning, mnkr	2 035	1 748	1 700	1 459	1 261
Bruttoinvesteringar, mnkr	438	128	306	328	250
Avskrivningar, mnkr	-112	-102	-90	-83	-74
Medelantalet årsarbetare, st	143	135	155	142	215



Stokab

Rörelsens intäkter ökade under året med tre procent till 705 miljoner kronor och det levererades totalt 1 785 fiberförbindelser. Efterfrågan på bolagets produkter är fortsatt hög från alla kundgrupper.

Resultat före skatt 2013 ökar med cirka 1 procent till 175 miljoner kronor jämfört med 2012, vilket är det bästa resultatet i bolagets historia. Resultatet beror på en fortsatt hög efterfrågan på bolagets produkter, en hög leveranskapacitet och en lägre kostnadsmassa till följd av effektiviseringar.

Orderingången uppgår till 274 miljoner kronor. Samtliga kundkategorier har under året beställt

produkter, vilket i huvudsak beror på en ökad efterfrågan från hushåll och företag på mera bredbandskrävande tjänster.

Den höga orderingången innebär att nettoomsättningen fortsatt att öka och uppgår till 712 miljoner kronor. Det är en ökning med 3 procent (20 mnkr) jämfört med föregående år.

Leveranser av fiberförbindelser ligger på en fortsatt mycket hög nivå. Under året har totalt 1 785 förbindelser levererats, vilket överträffat målsättningen om 1 600.

Stokabs fibernät har inneburit en samhällsekonomisk vinst

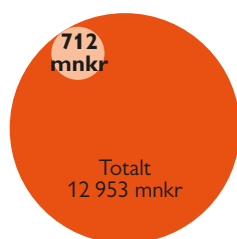
på minst 16 miljarder kronor, enligt forskningsinstitutet Acreo Swedish ICT. Vinsten består bland annat i fler jobb, ökat fastighetsvärde och lägre bredbandspriser. Fibernätet var en av huvudanledningarna till att Stockholm rankades som världens bäst uppkopplade stad i Ericssons "Networked Society City Index 2013".



Det omfattande fibernätet har varit en förutsättning för utbyggnaden av 4G/LTE-mobilnäten.

FOTO: PETER PHILIPS

Bolagets andel av koncernens omsättning



» Fibernätet har inneburit en samhällsekonomisk vinst på minst 16 miljarder kronor.

Stokab tillhandahåller ett passivt fibernät i Stockholmsregionen. Nätet är öppet för alla på likvärdiga villkor. Verksamheten syftar till att bidra till goda förutsättningar för IT-utvecklingen och en positiv utveckling av Stockholmsregionen. Genom att tillhandahålla en konkurrensneutral infrastruktur skapas konkurrens, mångfald och valfrihet.

Jörgen Kleist, VD



NYCKELTAL

	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsesintäkter, mnkr	712	692	662	638	570
Rörelseresultat, mnkr	203	207	204	200	182
Resultat efter finansnetto, mnkr	175	174	171	168	149
Avkastning totalt kapital, %	9,2	10,0	10,2	11,4	11,5
Soliditet, %	31,8	26,2	21,7	22,8	18,5
Räntetäckningsgrad, ggr	7,1	6,1	5,9	6,1	5,3
Balansomslutning, mnkr	2 164	2 273	2 154	1 875	1 656
Bruttoinvesteringar, mnkr	172	332	501	361	331
Avskrivningar, mnkr	-258	-244	-210	-190	-161
Medelantalet årsarbetare, st	93	94	100	100	101



Stockholm Parkering

Under 2013 beslutades om nya garage för en miljard kronor, bland annat ett med 1 340 p-platser under Hagastaden. Garage upprustades för över 24 miljoner kronor – ett rekord. Genom ett högt nyttjande av p-platser och nya uppdrag kunde bolaget leverera det bästa ekonomiska resultatet någonsin.

Bolagets vision är att skapa utrymme för Stockholm att växa. I enlighet med visionen har Stockholm Parkerings styrelse under året fattat beslut om nya investeringar för cirka en miljard kronor. Bygget av Stigbergsgaraget påbörjades under 2013. Förutom fler p-platser i Stigbergsgaraget fattades beslut om byggnationen av ett underjordiskt garage i Hagastaden med 1 340 p-platser samt ett beslut om förvärv av kommande Torsplansgaraget med 214 p-platser.

I bolagets långsiktiga plan ingår ett förvärv av garaget under Tele2 Arena. Under hösten 2013 har Stockholm Parkering som ett första steg övertagit driften av Arenagaraget från SGA Fastigheter.

Under året har Stockholm Parkering tecknat ett avtal med SISAB som innebär att alla stadens grund- och gymnasieskolor har fått parkeringsreglering. Samtidigt har dessa parkeringar öppnats för allmänheten. Enbart innanför tullarna medförde beslutet att 400 nya p-platser tillfördes för korttidsparkering.

Infartsparkeringarna bidrar till att minska biltrafiken i innerstaden. Två nya infartsparkeringar har tillkommit, en i Åregaraget i Vällingby City och en vid T-bana Globen. Samtidigt har Räcksta infartsparkering tillfälligt stängts för om- och tillbyggnad.



FOTO: THOMAS HENRIKSON

Trafikborgarrådet Ulla Hamilton genomförde den första ceremoniella sprängningen för Stigbergsgaraget den 9 september 2013.

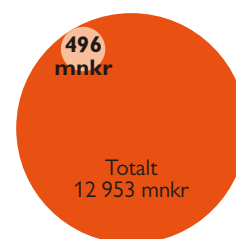
Bolaget arbetar intensivt med att skapa nya laddplatser för elbilar. Vid 2013 års utgång hade bolaget 308 laddplatser på besöksparkeringarna och 30 laddplatser för hyreskunder.

Bolaget har upprustat anläggningarna för över 24 mnkr, varav 20 mnkr är inom ramen för Stimulans för Stockholm. P-hus David Bagare har varit det enskilt största upprustningsobjektet under 2013.

Det ekonomiska resultatet har 2013 överträffat kommunfullmäktiges avkastningskrav. Resultatet efter finansnetto uppgick till 67 mnkr, exklusive stimulansåtgärder, vilket överstiger föregående års rekordresultat med 9 mnkr.

» Stockholm Parkerings underjordiska garage skapar utrymme för den rörliga trafiken och Stockholms tillväxt.

Bolagets andel av koncernens omsättning



Stockholm Parkering bildades 1976. Vi arbetar för att erbjuda stockholmare och besökare väl belägna och attraktiva parkeringsanläggningar. Vi ska avlasta gatunätet och verka för god stadsmiljö. En av våra viktigaste uppgifter är att bygga nya, i första hand underjordiska garage. Bolaget ansvarar för ca 76 500 p-platser som finns i garage, p-hus och på ytparkeringar.

Christian Rockberger
VD



NYCKELTAL

	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsesintäkter, mnkr	496	488	459	435	427
Rörelseresultat, mnkr	61	54	27	30	35
Resultat efter finansnetto, mnkr	47	38	8	12	19
Avkastning totalt kapital, %	8,0	7,1	3,5	4,1	5,1
Soliditet, %	13,6	13,6	13,3	13,5	14,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	3,3	1,4	1,6	2,2
Balansomslutning, mnkr	759	758	773	761	735
Bruttoinvesteringar, mnkr	43	28	59	62	148
Avskrivningar, mnkr	-43	-44	-42	-37	-29
Medelantalet årsarbetare, st	73	76	77	80	80

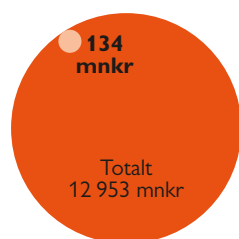


Stockholms Stadsteater

I februari 2013 tog Stockholms stads kommunfullmäktige beslut om ett samgående mellan Stockholms Stadsteater och Kulturhuset i ett gemensamt bolag. Samgåendet skulle ske snarast dock senast den 1 juli 2013. Ett intensivt projektarbete har involverat hela personalen under 2013.

Verksamhetsåret har för Stockholms Stadsteater till stor del präglats av samgåendet. En projektorganisation med representanter för Kulturhuset, kulturförvaltningen och Stockholms Stadsteater arbetade fram till den 1 juli 2013 för att säkerställa processen. Tolv arbetsgrupper med inriktningsområden som spant från arkiv och avtal, biblioteksfrågor och fastighet till ekonomi och organisation har arbetat intensivt.

Bolagets andel av koncernens omsättning



NYCKELTAL

	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsesintäkter, mnkr	134	135	124	119	124
Rörelseresultat, mnkr	-282	-218	-215	-210	-205
Resultat efter finansnetto, mnkr	-286	-222	-219	-215	-210
Avkastning totalt kapital, %	-83,9	-76,8	neg	neg	neg
Soliditet, %	0,5	0,9	0,7	0,8	1,4
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	neg	neg	neg
Balansomslutning, mnkr	380	292	287	274	277
Bruttoinvesteringar, mnkr	17	9	6	8	8
Avskrivningar, mnkr	-9	-8	-7	-8	-7
Medelantalet årsarbetare, st	384	330	349	339	327

Under våren 2013 fick undersökningsföretaget TNS-Sifo uppdraget att undersöka stockholmarnas syn på Kulturhuset och Stockholms Stadsteaters respektive verksamheter. Sammanfattningsvis blev det ett mycket gott resultat för både Stockholms Stadsteater och Kulturhuset – 83 procent av de tillfrågade uppgav att de kände stort förtroende för Stockholms Stadsteater och 77 procent för Kulturhuset. Det är mycket höga förtroendesiffror. Med undantag av Sveriges Radio och Sveriges Television är det få institutioner som ligger lika högt.

I april 2013 påbörjades en omfattande rekryteringsprocess och i augusti presenterades åtta konstnärliga chefer inom områdena teater (Eirik Stubø), dans

(Kenneth Kvarnström), musik (Sarah Riedel och Nils Landgren), litteratur (Ingemar Fasth), konst & design (Marianne Lindberg De Geer) och debatt (Johan Wirfält) men även för verksamheterna Stadsteatern Skärholmen och Parkteatern. Under hösten har ett omfattande arbete möjliggjort att en ny sajt kunde lanseras mindre än ett år efter det formella beslutet. I december presenterades den nya gemensamma programverksamheten för Kulturhuset Stadsteatern i en programtidning som gick som bilaga i de båda morgontidningarna.



Tiotretton är ett eget bibliotek för alla mellan tio och tretton år – med topputsikt över Sergels torg.

» Varje konstform får ett lustfyllt och starkt fokus i det nya huset – och förhoppningen om att nya grupper ska hitta hit är stor.

Stockholms Stadsteater AB etablerades 1960 som ett kommunalt aktiebolag och är sedan 1990 en del av Stockholms Stadshus AB. Bolagets styrelse utses av kommunfullmäktige. Styrelsen tillsätter VD för bolaget. Teaterverksamheten startade 1960 i Folkets hus vid Norra Bantorget och flyttade 1990 till Sergels torg. Sedan 1 juli 2013 ingår även Kulturhuset i Stockholms Stadsteater AB. Verksamheten heter Kulturhuset Stadsteatern.

Benny Fredriksson, VD

stockholms
stadsteater





Stockholm Business Region (SBR)

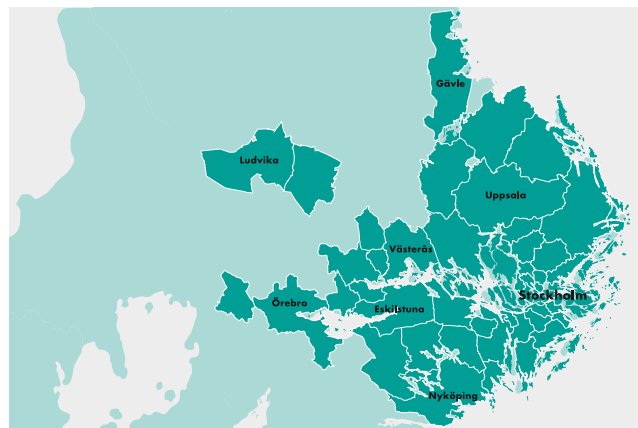
2013 blev ett framgångsrikt år för Stockholmsregionen. Vår attraktionskraft för människor och företag växte genom en stadig ekonomisk tillväxt, snabb befolkningsökning och viktiga nyinvesteringar.

Nyföretagande i Stockholm har fortsatt vara en av våra viktiga framgångsfaktorer. Det ”ekosystem” som finns och verkar för att attrahera flera nya företag att starta i Stockholm har varit avgörande för att vi alltmer beskrivs som en av världens mest intressanta startupscener. Det innovativa klimatet har manifesterats på många sätt och under året antog regionens olika parter en gemensam färdplan som benämndes innovationskraft Stockholm.

Musiken har alltid varit en viktig del i Stockholms identitet

varför öppnandet av ABBA the Museum blev en viktig händelse. Tusentals utländska besökare har vallfärdat till Stockholm enbart på grund av detta dragplåster. En annan viktig händelse av stor betydelse var öppnandet av Tele2 Arena som är en central del av det som ska bli Stockholms evenemangsområde.

Inom SBR:s frivilliga näringslivssamarbete i Storstockholm, Stockholm Business Alliance, kunde Danderyd välkomnas som den 52 kommunen i samarbetet. Stockholmsregionens starka position inom ICT och life science manifesterades genom att den unika konferensen Digital Health Days genomfördes för första gången och samlade ett stort antal utländska besökare. Den ska årligen samla människor för att vidareutveckla de stora möjligheter som ligger i att kombinera dessa branscher.



Stockholm Business Alliance.

De flesta siffror pekar stadigt åt rätt håll, antal invånare, ekonomiskt tillväxt, kommersiella övernattningar, men flera utmaningar finns att arbeta med framöver. Ett avgörande tillväxthinder är de dåliga internationella förbindelserna från Arlanda varför flera viktiga offentliga aktörer tillsammans med företrädare för näringslivet formerat samarbetet ”Connect Sweden” som syftar till skapa förutsättningar för fler internationella flyglinjer.

Regionen och stadens gemensamma budskap, Stockholm – The Capital of Scandinavia, har varit ett bra verktyg för att sammanfatta stadens position.

» Stockholm beskrivs alltmer som en av världens mest intressanta startupscener för nya företag.

Bolagets andel av koncernens omsättning



Målet för koncernen Stockholm Business Regions verksamhet är att Stockholm ska utvecklas till Europas ledande hållbara tillväxtregion. Stockholm Business Region ska, tillsammans med dotterbolagen Stockholm Business Region Development och Stockholm Visitors Board, utveckla och marknadsföra Stockholm som etablerings- och besöksort utifrån det gemensamma varumärket Stockholm - The Capital of Scandinavia

Olle Zetterberg, VD

Stockholm
Business Region

NYCKELTAL

	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsesintäkter, mnkr	246	241	240	228	219
Rörelseresultat, mnkr	0	-2	-3	-3	-2
Resultat efter finansnetto, mnkr	2	1	0	1	1
Avkastning totalt kapital, %	1,5	0,7	0,1	0,6	1,0
Soliditet, %	29,8	29,5	29,5	30,6	32,1
Räntetäckningsgrad, ggr	249,3	962,0	7,5	50,4	18,5
Balansomslutning, mnkr	153	147	144	139	130
Bruttoinvesteringar, mnkr	0	0	0	2	1
Avskrivningar, mnkr	0	-1	-1	-1	-1
Medelantalet årsarbetare, st	74	73	76	79	72



S:t Erik Försäkring

2013 var ett år med förhållandevis mycket försäkringsskador. Den totala skadekostnaden för bolaget beräknas till drygt 100 miljoner kronor. Av dessa härrör enbart 8 miljoner kronor från oroligheterna i stadens förorter under våren.

2013 var ett år med förhållandevis mycket försäkringsskador. Sedan 2009 har staden varit relativt skonade från större skador, vilket lett fram till goda ekonomiska resultat för S:t Erik Försäkring. 2013 bröts dock trenden. Den totala skadekostnaden för bolaget beräknas till drygt 100 miljoner kronor. Oroligheterna i stadens förorter under maj och juni må-

nad bedöms endast ha kostat bolaget cirka 8 miljoner kronor och fördelar sig på 24 skador. Istället har staden drabbats av en rad bränder fördelade jämt över året, företrädesvis i enplans träbyggnader i form av skol- och kulturbyggnader.

Återförsäkringsmarknaden präglas fortsatt av stabila priser. Det medförde att S:t Erik Försäkrings återförsäkringskostnader för 2013 låg förhållandevis stilla jämfört med föregående år.

Sedan halvårsskiftet 2013 är S:t Erik Försäkring även försäk-

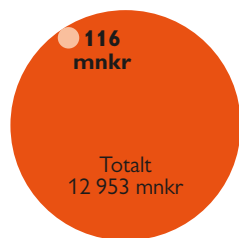
ringsgivare till stadens olycksfallsförsäkring för skolbarn. Vid den senaste upphandlingen av försäkringen erhöll staden enbart ett anbud till ett pris som var mer än dubbelt så högt jämfört med tidigare. Staden valde då att försäkra sig i sitt egna försäkringsbolag till en betydligt lägre kostnad.



FOTO: ERIK BICRAMFORD

Den 12 juni drabbades Eggebygård av en anlagd brand. Försäkringsskadorna beräknas uppgå till cirka 8,5 miljoner kronor.

Bolagets andel av koncernens omsättning



NYCKELTAL

	2013	2012	2011	2010	2009
Premieintäkter, mnkr	116	104	108	112	122
Resultat efter finansnetto, mnkr	0	38	33	21	21
Soliditet, %	32,3	32,6	36,4	38,5	29,2
Konsolideringskapital, mnkr	155,5	155,5	155,9	150,6	156,4
Balansomslutning, mnkr	328	326	291	275	363
Medelantalet årsarbetare, st	6	4	6	6	6

» 2013 var ett år med förhållandevis mycket försäkrings-skador.

S:t Erik Försäkring startade sin verksamhet 1986. Det försäkrar uteslutande förvaltningar och bolag som ägs av Stockholms stad. S:t Erik Försäkring samlar koncernens totala sakförsäkringsbehov i en gemensam försäkringsportfölj. Denna återförsäkras sedan på den internationella återförsäkringsmarknaden. Bolaget hjälper också sina kunder i det skadeförebyggande arbetet.

Jan Willgård, VD





S:t Erik Livförsäkring

Det gångna året har försäkringsverksamheten utvecklats bättre än budgeterat, bland annat beroende på en mycket god värdestegring i aktieportföljen. Bolagets solvensgrad var den 31 december 2013 uppe i 128 procent.

2013 var ett bra år för S:t Erik Livförsäkring. Försäkringsverksamheten har utvecklats bättre än vad som ursprungligen budgeterades. Det goda resultatet beror främst på att bolagets samlade pensionsåtagande sjunkit i värde i förhållande till bolagets tillgångsportfölj. Åtagandet har sjunkit i värde på grund av stigande obligationsräntor. Därtill har bolaget haft en mycket god värdestegring i sin aktieportfölj.

Det finansiella läget i Europa har lugnat ned sig något under

året. Svängningarna på den svenska finansmarknaden har varit mindre jämfört med situationen tidigare år. Obligationsräntorna har stigit och aktiemarknaden har haft stigande kurser.

Vid årsskiftet 2013–2014 var 75 procent av tillgångarna i bolaget placerade i svenska obligationer, 21 procent i aktier och 4 procent i likvida medel. Bolagets solvensgrad, det vill säga bolagets tillgångar i relation till det samlade pensionsåtagandet, var 128 procent.



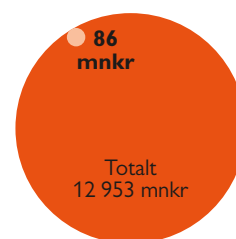
FOTO: COLOURBOX

S:t Erik Livförsäkring försäkrar pensionsåtaganden för anställda inom koncernen Stockholms Stadshus AB.

Bolaget har under året arbetat vidare med skapandet av ett nytt verksamhetssystem. Systemet beräknas vara klart första halvåret 2014. Anpassningen till det nya regelverket för försäkringsbranschen, Solvens II, har fortgått under året. Detta regelverk är mycket omfattande, och vissa effekter av detta har redan påverkat bolagets verksamhet även om det formella införandet beräknas till 2016.

» Bolaget har under året arbetat vidare med skapandet av ett nytt verksamhetssystem.

Bolagets andel av koncernens omsättning



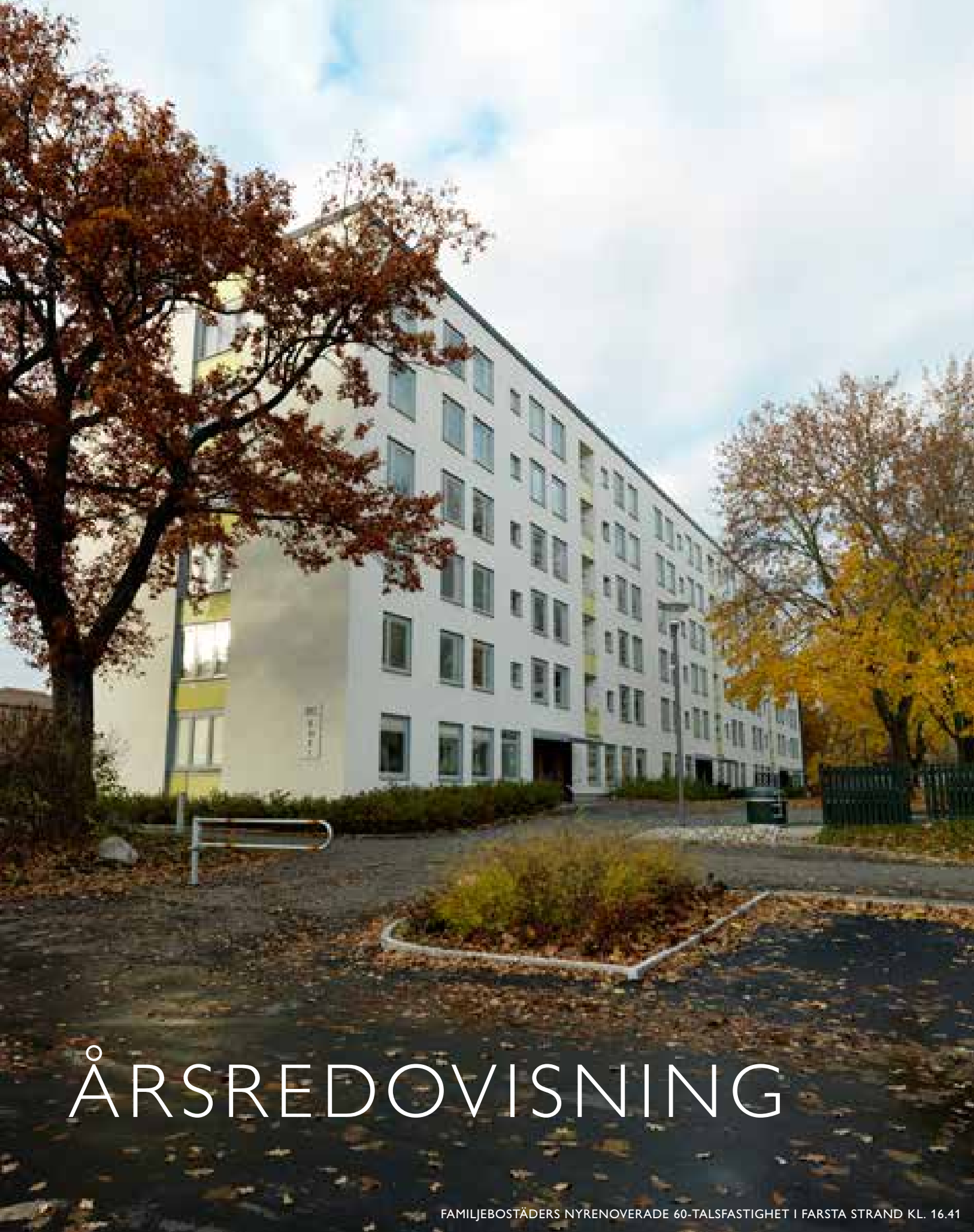
S:t Erik Livförsäkring är ett vinstdrivande livförsäkringsbolag som startade sin verksamhet 2006. Bolaget försäkrar förmånsbestämda tjänstepensionsåtaganden för anställda inom Stockholms Stadshus AB:s bolagskoncern enligt KAP-KL och PA-KFS-planen. Bolaget har sedan starten skapat ordning och reda i hanteringen av koncernens pensionslöften och säkerställt de framtida pensionsutbetalningarna.

Jan Willgård, VD



NYCKELTAL

	2013	2012	2011	2010	2009
Premieintäkter, mnkr	86	74	92	62	832
Resultat efter finansnetto, mnkr	90	62	-166	54	286
Soliditet, %	22,3	18,0	15,7	26,5	25,0
Solvensgrad	980,7	122,0	119,2	138,0	134,2
Konsolideringskapital	451,0	373,0	320,0	491,5	440,8
Balansomslutning, mnkr	2 019	2 074	2 035	1 855	1 766
Bruttoinvesteringar, mnkr	193	—	—	—	—
Medelantalet årsarbetare, st	4	3	3	3	3



ÅRSREDOVISNING



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Ägarförhållande

Stockholms Stadshus AB org.nr 556415-1727 ägs till 100 procent av Stockholms stad org.nr. 212000-0142. Bolaget fungerar som holdingbolag för stadens bolagskoncern. I bolagskoncernen ingår 17 dotterbolag, som i sin tur ägs till 100 procent av moderbolaget Stockholms Stadshus AB, med undantag för Stockholm Vatten AB som ägs till 98 procent och övriga 2 procent ägs av Huddinge kommun. Under 2013 har Stockholms Stadshus AB, enligt beslut i kommunfullmäktige, förvärvat stadens aktieandel om 50,4 % i bolaget Mässfastigheter i Stockholm AB. Bolaget redovisas som ett intressebolag och övriga andelar ägs av Stockholms Handelskammare. Verksamheten i bolagen inom koncernen bedrivs till övervägande del geografiskt inom Stockholms stad. Bolagskoncernen ingår och konsolideras in i Stockholms stads kommunkoncern. Kommunkoncernen redovisas i Stockholms stads årsredovisning.

Bolagens verksamhet

Dotterbolagen verkar inom flera områden till nytta för kommunens invånare. Verksamheterna omfattar tre kommunala bostadsbolag; AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem, AB Familjebostäder, ett skolfastighetsbolag; Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), ett omsorgsfastighetsbolag; Micasa Fastigheter i Stockholm AB, och

ett bolag för utvecklingsfastigheter; S:t Erik Markutveckling AB. Vidare finns ett fastighetsbolag som äger och förvaltar evenemangsarenorna i Globenområdet; Stockholm Globe Arena Fastigheter (SGA Fastigheter). Fastighetsbolagens primära uppgifter är att äga, förvalta och hyra ut och bygga bostäder och lokaler i Stockholm. Vidare finns Bostadsförmedlingen i Stockholm AB som förmedlar lägenheter.

Inom området infrastruktur återfinns bolag som Stockholm Vatten AB, Stockholm Parkerings AB, Stockholms Hamn AB samt AB Stokab. Därtill kommer de bolag som arbetar med evenemangs- och kulturverksamhet och marknadsföring av Stockholm såsom Stockholms Stadsteater AB och Stockholm Business Region AB. Stockholm Stadshus AB har två försäkringsbolag som arbetar inom koncernen, S:t Erik Försäkring AB med sakförsäkringar och S:t Erik Livförsäkring AB med koncernbolagens pensionsåtaganden.

Verksamhet och resultat i koncernen

Årets resultat efter finansnetto för koncernen uppgår till 1 341 (3 006) mnkr. De positiva resultaten under senare år förklaras främst av poster av engångskaraktär i form av realisationsvinster huvudsakligen från fastighetsförsäljningar. I resultaten ingår realisationsvinster från årets försäljningar med sammanlagt 1 103 (2 827) mnkr netto och återföring av

nedskrivningar med sammanlagt 11 (64) mnkr netto.

Det är framförallt bostadsbolagens försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar, som har genererat realisationsvinster om 1 103 mnkr. Övriga bolag redovisar realisationsvinster om 13 mnkr, varav SISAB svarar för 7 mnkr som uppkommit vid försäljning av fastighet. Årets realisationsförluster uppgår till 13 mnkr. Det är framförallt SGA Fastigheter som redovisar en realisationsförlust om -9 mnkr, som uppkommit i samband med utrangering av en byggnad.

Årets nedskrivningar är hänförliga till vissa ny- och ombyggnadsprojekt hos Micasa Fastigheter och uppgår till -3 (-14) mnkr. Därtill kommer reverseringar av tidigare gjorda nedskrivningar hos Stockholmshem och SISAB på 14 (78) mnkr.

Koncernens rörelseintäkter uppgår till 12 953 (12 499) mnkr. Intäkterna är något högre än föregående år. Största ökningen svarar SISAB för med drygt 300 mnkr. Ökningen är en effekt av det nya hyresavtalet med Stockholms stad som gäller från och med år 2013. Även S:t Erik Markutveckling har ökat sina intäkter med 100 mnkr, beroende på förvärv av nya kontorsfastigheter. Rörelsekostnaderna har ökat med 1 926 mnkr och det förklaras i huvudsak av att resultatet för försäljning av anläggningstillgångar har minskat, i jämförelse med föregående år. Resultatet för försäljning av

anläggningstillgångar redovisas som en nettopost under kostnader i resultaträkningen. Kostnader för avskrivningar enligt plan är 151 (174) mnkr högre än föregående år, vilket är en effekt av bolagens höga investeringsnivå.

Koncernens finansnetto försämrades under året med -75 (-83) mnkr. Räntekostnaderna ökade med -76 (-28) mnkr, samtidigt som ränteintäkterna var i stort sett var oförändrade 1 (-55) mnkr. Räntekostnadernas ökning är en effekt av bolagens höga investeringsvolym.

Koncernens skattekostnad uppgår till 288 (500) mnkr. Skattekostnaden är lägre än föregående år beroende på att realisationsvinster är lägre. Även riksdagens beslut om sänkt bolagsskatt från 26,3% till 22 % år 2013 bidrar till lägre skattekostnader.

Årets resultat för koncernen uppgår till 1 050 (2 503) mnkr.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 8 111 (9 419) mnkr. Av koncernens sammanlagda investeringsnivå år 2013 utgör 2 251 (2 192) mnkr insatser som stadens bolag genomfört inom ramen för "Stimulans för Stockholm".

Årets investeringar består främst av bostadsbolagens nyproduktion av bostäder och det omfattande upprustningsprogram som samtliga fastighetsbolag genomför.

Under året har bostadsbolagen påbörjat 1 170 nya lägenheter.



SGA Fastigheter svarar för koncernens enskilt största projekt under året, med byggandet av Tele2 Arena. Investeringsutgifterna uppgick till 896 mnkr. Micasa Fastigheter och SISAB har sammantaget investerat 1 162 mnkr i ny- och ombyggnad samt underhållsåtgärder i skolor, barnomsorgslokaler och äldreboende. SISAB har under året färdigställt Lugnets skola i Hammarby sjöstad. Nybyggnation av Mariehällsskolan pågår. Micasa Fastigheter har genomfört ombyggnad och upprustning av fastigheter i Dalen, Enskede, Rio seniorboende på Gärdet samt Tunet i Vällingby.

Stockholm Vatten har i första hand genomfört investeringar om drygt 570 mnkr i huvudsak i ledningsnät och exploateringsprojekt.

Stockholm Hamnar har under året fortsatt ombyggnaden av Värtahamnen.

Finansiell ställning

Koncernens eget kapital uppgick vid årsskiftet till 47 919 (48 769) mnkr. Soliditeten uppgick till 55 (60) %.

Moderbolaget

Resultat efter finansiella poster uppgår till 3 647 (1 576) mnkr för moderbolaget. I resultatet ingår utdelning 3 372 (1 310) mnkr. Finansnettot i moderbolaget är 4 mnkr bättre än föregående år beroende på ökade ränteintäkter.

Årets resultat efter skatt uppgår till 3 373 (1 337) mnkr.

Personal

Medelantalet årsarbetare (avtalad tid) i koncernen uppgick under året till 2 392 (2 307), varav 1 410 (1 399) män och 982 (908) kvinnor. Antalet anställda i moderbolaget uppgick till 6 (5) personer, varav 2 män och 4 kvinnor.

Stimulans för Stockholm

Stadens bolag har, genom Stimulans för Stockholm, en central roll i stadens program för att stabilisera Stockholms ekonomiska utveckling och arbetsmarknad. Våren 2009 tog kommunfullmäktige beslut om Stimulans för Stockholm och därefter har de sex bolag som omfattas, bostadsbolagen, Micasa Fastigheter, SISAB och Stockholms Stads Parkering genomfört omfattande åtgärder. Satsningen avslutades under 2013 avseende upprustning av befintligt fastighetsbestånd, men satsningen på tidigare lagd nyproduktion fortsätter under 2014.

Under åren 2009 till 2013 har framförallt koncernens fastighetsbolag genomfört betydande insatser i form av ett utökat bostadsbyggande och tidigareläggning av upprustningsprojekt i stadens miljonprogramområden, skolor och äldreboenden. Sammantaget uppgår insatserna till 14,5 mdkr under hela femårsperioden.

Under år 2013 har stadens bolag genomfört åtgärder motsvarande 3 067 mnkr. Genomförda investeringar, såsom nyproduktion av lägenheter och upprustningsinsatser, uppgår till

2 251 mnkr. Resterande upprustningsinsatser och energieffektiveringsprojekt har resultatförts och uppgår till 816 mnkr.

Genomförda åtgärder i bostadens fastighetsbestånd förväntas ge förbättrade driftnetton och miljövinster. Målet är att långsiktigt sänka stadens kostnader och generera en värdetillväxt.

Händelser under året

Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem har i uppdrag att medverka till att de boende, i ett antal områden i ytterstaden, kan förvärva sina lägenheter genom att bilda bostadsrättsförening och köpa sina fastigheter. Under året köpte cirka 1 250 lägenhetsinnehavare sina lägenheter.

En översyn har genomförts av bostadsbolagens fastighetsbestånd i syfte att uppnå en mer regionaliserad fördelning av beståndet. Kommunfullmäktige har därför under året tagit beslut om omstrukturering mellan bostadsbolagen. Vid tidpunkten för beslutet framkom att en ny dom i Högsta förvaltningsdomstolen kunde ge en parallell tolkning och därmed skattekonsekvenser för staden i samband med omstruktureringen. Ett förhandsbesked begärdes under året hos Skatterättsnämnden.

Skatterättsnämndens beslut innebär att omstruktureringen ur skattehänseende skulle ses som ett byte och att skatt skulle utlösas på övervärdena i de överförda fastigheterna. I samband med

beslut om årsredovisning 2013 föreslås därför att den planerade omfördelningen av drygt 10 700 lägenheter mellan koncernens tre bostadsföretag inte genomförs i nuläget. Anledningen är att skattekonsekvensen skulle innebära en kostnad som motverkar omfördelningens syfte.

Staden kommer genom bostadsbolagen, att överklaga beslutet för att få den principiella frågan prövad, det vill säga om ägaren har möjlighet att i framtiden påverka förvaltningen av koncernens fastigheter via omstruktureringar utan motsvarande skattekonsekvenser.

Under 2013 har nya lagkrav i kommunallagen (KL) samt det permanenta införlivandet av det så kallade teckal-undantaget i lagen om offentlig upphandling (LOU) medfört en revidering av stadens standardbolagsordning, med efterföljande förändringar för respektive bolag. Kommunstyrelsens uppsiktsplikt enligt KL har utökats och förstärkts. Det innebär att kommunstyrelsen årligen ska besluta om stadens bolag har bedrivit sina respektive verksamheter i enlighet med det fastställda kommunala ändamålet och inom ramen för de kommunala befogenheterna. Med anledning av de nya lagkraven har tillägg i bolagsordningarna genomförts så att de kommunala befogenheterna framgår samt att uppsiktsplikten tydliggörs. Vidare har förtydliganden gjorts mot bakgrund av ovan nämnt undantag i LOU. ►



Stockholms Stadshus AB har genomfört ett gemensamt projekt med berörda dotterbolag, som syftar till att implementera det nya regelverket för redovisning K3 som gäller från 2014. Det nya regelverket innebär bland annat en ökad differentiering av avskrivningstider, genom att nya krav ställs på att komponentavskrivningar ska tillämpas.

Koncernstyrelsen

Styrelsens ledamöter är valda av kommunfullmäktige. Styrelsens ordinarie ledamöter består av 3 kvinnor och 6 män. För suppleanterna är fördelningen 6 kvinnor och 3 män.

Koncernstyrelsen har under året följt upp den ekonomiska utvecklingen, bolagens finansiella ställning och bolagens arbete med ägardirektiven i budget och tertialrapporter. Koncernstyrelsen får även förlöpande rapporter och analyser avseende större projekt.

Koncernstyrelsen har i början av 2013 tillstyrkt genomförandebeslut avseende överföring av Kulturhusets verksamhet i gemensam organisation inom Stockholms Stadsteater AB.

Koncernstyrelsen har under året tillstyrkt flera stora inriktnings- och genomförandebeslut avseende nyproduktion av lägenheter hos de tre bostadsbolagen. Det gäller nyproduktion i kv. Golvläggaren och Syllen i Årstadal, kv. Björnlandet i Norra Djurgårdsstaden, Rosenlundsparken på Södermalm

samt ombyggnad till studentbostäder i kv. Vallgossen på Kungsholmen. Förvärv av fastigheten Instrumentet 5 i Örnberg har tillstyrkts.

Koncernstyrelsen har tillstyrkt att Stockholm Hamnar genomför om- och tillbyggnad av Kapellskärs hamn. Styrelsen har även tillstyrkt att SISAB genomför om- och tillbyggnad av Fridhemsskolan.

Under hösten har koncernstyrelsen fattat inriktningsbeslut om två stora infrastrukturprojekt. Ett projekt avser Stockholm Vatten och planeringen av Västerorts framtida avlopprening. Det andra avser Stockholm Parkerings planering av en ny parkeringsanläggning i Hagastaden.

Koncernstyrelsen har även tillstyrkt att S:t Erik Markutveckling förvärvar ytterligare 3 tomtträtter, Styckmästaren 3 och Hjälpslaktaren 9 i Slakthusområdet och Dikesrenen 18 i Västberga.

Kommunfullmäktige har därefter fattat beslut under år 2013 och i början av år 2014 för samtliga projekt.

Miljöredovisning och miljöprofilområden

Med utgångspunkt från stadens miljöprogram, som gäller för åren 2012–2015, har bolagen tagit fram egna miljöhandlingsplaner som beskriver den egna verksamhetens miljöpåverkan och de egna åtgärderna för måluppfyllelse.

Flera av bostadsbolagen och Stockholms Hamn har valt att certifiera sitt miljöarbete.

Stockholms Hamn bedriver tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Tillståndsplikten avser den del av koncernens verksamhet som utgörs av hamnar, lastnings- eller lossningskajer som medger fartygstrafik.

Stockholm Vattens verksamhet är beroende av den tillståndspliktiga verksamhet som bedrivs i anläggningar och de tillstånd som begränsar uttag och reglering av råvatten. Bolagets miljöpåverkan omfattar vattenpåverkan i Stockholmsområdet, Mälaren och skärgården.

Kommunfullmäktige har beslutat att stadens tekniska nämnder och bolag ska samverka kring ett antal Miljöprofilområden. Samtliga bostadsbolag och vissa infrastrukturbolag deltar i detta arbete. Främst handlar det om att minska energiförbrukningen samt att viss del av värme- och elförbrukning ska vara egenproducerad.

Framtida utveckling

En fortsatt prioriterad fråga är nyproduktion av bostäder. Kommunfullmäktige har under året höjt ambitionen och ytterligare 40 000 nya bostäder ska byggas fram till 2030, sammanlagt 140 000. Arbetet med en aktiv förvaltning av fastighetsportföljen kommer att fortgå. Under året har kommunfullmäktige tagit beslut om ett antal

bostadproduktionssprojekt som kommer att öka nyproduktionen av lägenheter hos stadens bostadsbolag. Bostadsbolagen arbetar intensivt för att få fram ytterligare bostadsprojekt. Tillsammans har bolagen projekt som omfattar cirka 7 800 lägenheter.

Arbetet med bostadsrättsombildningen försätter under år 2014 men antalet intresseanmälningar minskar succesivt.

Kommunfullmäktige har i budget 2014 beslutat att frågan om hur stadens avfallshantering kan samordnas och effektiviseras i bolagsform, tillsammans med Stockholm Vatten AB, ska utredas. Ett förslag till samordning av avfallshantering hos Stockholm Vatten har tagits fram tillsammans med berörda nämnder och bolag. Beslut väntas under våren 2014 i kommunfullmäktige.

Stockholm Vattens har analyserat västerorts framtida avloppsrening med utgångspunkt från stadens förväntade behov och krav år 2040. Utredningen visar att utifrån ett antal överväganden bör Bromma reningsverk avvecklas och avloppsvattnet ledas till Henriksdals reningsverk. Henriksdals reningsverk kommer då att anpassas för ökade flöden och högre reningsgrad. Avvecklingen av Brommaverket ger möjligheter till ny bostadsproduktion.

Investeringsutgiften beräknas till 6 mdkr och ett genomförandebeslut kommer att föreläggas kommunfullmäktige under år 2014.



Utvecklingen av Globen-området fortsätter med slutförandet av Tele2 Arena och fullföljandet av arbetet med att planera och utveckla de byggrätter som ska delfinansiera den nya arenan. Ett intentionsavtal har träffats med IKEA/Ikano om etablering i området. Ett led i utvecklingen av området är de förvärv som S:t Erik Markutveckling genomfört 2013.

Övriga stora projekt är Stockholm Hamns utbyggnad av Värtapiren och moderniseringen av Kapellskärs Hamn.

Byggandet av ny hamn i Norvik, som kommunfullmäktige fattat beslut om, avvaktas med hänsyn till pågående villkorsprövning i mark- och miljödomstolen.

Riksdagen har i slutet av år 2012 tagit beslut om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor. Stockholms Stad för, mot bakgrund av de nya reglerna, en dialog med skatteverket om huruvida rätt till avdrag föreligger för räntekostnader på lån från Stockholms stad. I bokslutet per 31 december 2013 har räntekostnaderna till fullo bedömts vara avdragsgilla.

Finansiella risker

Stockholms stads finansavdelning har ansvaret för den finansiella verksamheten inom kommunkoncernen. Kommunkoncernens lånebehov tillgodoses genom en central upplåning. All extern lånefinansiering och placering hanteras centralt av finansavdelningen och i stället för lån har bolagen en limit

i stadens koncernkontosystem. Kommunkoncernens finanspolicy anger mål och riktlinjer för finansverksamheten inom kommunkoncernen. Det innebär att finansavdelningen har ansvaret för bolagens ränterisk enligt fastställd policy och bolagen i sin tur ansvarar för sina investeringsbeslut och kapitalstruktur. Policyn identifierar även de finansiella risker kommunkoncernen är exponerad för och hur de ska hanteras. Riskerna följs upp löpande av en riskkontrollfunktion.

Kommunkoncernen Stockholms stad har en fortsatt stark finansiell ställning och en mycket hög kreditvärdighet. Bolagskoncernen bidrar i hög grad till detta. Bolagskoncernens samlade låneskuldportfölj uppgick vid årsskiftet till 43 754 mnkr brutto, en ökning på drygt 7 130 mnkr i jämförelse med föregående år. Ökningen beror på en hög investeringsvolym.

Kreditvärdigheten uppdateras årligen av Standard & Poor's och Stockholms stad har högsta möjliga betyg för både den korta och långa upplåningen, A-1+ respektive AAA.

Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden för kommunkoncernens externa korta skuldportfölj till 1,9 (1,9) år. Kommunkoncernens och bolagskoncernens målduration uppgår till 2,5 år med ett tillåtet avvikelseintervall på +/- 1 år. Kommunkoncernen har starka finanser och

räntekostnaderna är en förhållandevis liten del av de totala kostnaderna.

Riskhantering

Stockholms stad bedriver ett systematiserat arbete för att få en helhetsbild och samordning av stadens verksamheter utifrån ett risk- och sårbarhetsperspektiv. Samtliga bolag gör årligen egna risk- och sårbarhetsanalyser utifrån sin egen verksamhet. Dessa analyser sammanställs och där efter görs en övergripande analys för staden som helhet.

Koncernledningen genomför kontinuerligt granskningar avseende förtroenderisker inom bolagen. Dessa granskningar belyser eventuella risker avseende policyarbete, intern kontroll, ekonomi, inköp/ upphandling, uthyrning, projekt/underhåll, säkerhet, personal, representation, förmåner, media och kommunikation, IT med mera. Respektive område kommenteras och förslag till förbättrat kontroll- och/eller riskhanteringsåtgärd föreslås.

Vinstdisposition

Föregående år beslutade årsstämman om utdelning om 900 mnkr till Stockholms stad. Utdelningen var preliminär och slutligt beslut om utdelning tog kommunfullmäktige i samband med tertialrapport 2. Det innebär att staden kan avstå eller begränsa utdelningen om den ekonomiska situationen så medger. Under 2013 tog kommunfullmäktige beslut om att utdelning inte skulle utgå under

det aktuella året.

Under år 2013 har kommunfullmäktige beslutat om efterutdelning från bostadsbolagen enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag § 4 och § 5:1 med anledning av 2012 års bokslut. Efterutdelning uppgår till 3 350 mnkr. Enligt kommunfullmäktiges beslut har 1 900 mnkr avsatts för integrations- och bostadsfrämjande projekt och åtgärder enligt § 5:1. Efterutdelningen är för närvarande föremål för laglighetsprövning hos förvaltningsrätten. Efterutdelningen som kommunfullmäktige tog beslut om år 2012 med anledning av 2011 års bokslut, har godkänts av förvaltningsrätten och kammarrätten, men är nu föremål för prövningstillstånd av Högsta förvaltningsdomstolen.

Enligt Länsstyrelsen som tillsammans med Boverket har tillsyn över kommunala bostadsföretags värdeöverföringar, är bedömningen att stadens beslutade utdelningar är korrekta.

På sidan 70 framgår förslag till utdelning. Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om vinstutdelning med 1 000 mnkr. Totalt finns ett fritt eget kapital i moderbolaget om 16 852 mnkr.



RESULTATRÄKNINGAR

mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2013	2012	2013	2012
Rörelsens intäkter	1				
Nettoomsättning		12 280,1	11 849,6		
Aktiverat arbete för egen räkning		80,0	79,1		
Övriga rörelseintäkter		592,9	570,0	32,1	34,8
<i>Summa rörelsens intäkter</i>		12 953,0	12 498,7	32,1	34,8
Rörelsens kostnader					
Råvaror och förnödenheter		-314,1	-324,4		
Övriga externa kostnader	2	-7 289,5	-7 341,4	-48,9	-59,6
Personalkostnader	3	-1 740,4	-1 679,8	-14,1	-11,1
Avskrivningar	4	-2 558,1	-2 407,1	-0,2	-0,2
Nedskrivningar	5	11,0	64,0		
Resultat vid försäljning anläggningstillgångar		1 103,1	2 827,0		
<i>Summa rörelsens kostnader</i>		-10 788,0	-8 861,7	-63,2	-70,9
Rörelseresultat		2 165,0	3 637,0	-31,1	-36,1
Resultat från andelar i intresseföretag		-12,1	0,6		
Resultat från andelar i koncernföretag	6			3 372,0	1 309,9
Resultat från övriga värdepapper		-37,5	68,9		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	329,2	328,1	306,2	302,1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 103,9	-1 028,2		
Resultat efter finansiella poster		1 340,7	3 006,4	3 647,1	1 575,9
Bokslutsdispositioner				-273,5	-229,1
Skatt på årets resultat	8	-287,5	-499,7	-0,2	-9,5
Minoritetens andel i årets resultat		-2,9	-3,4		
Årets resultat		1 050,3	2 503,3	3 373,4	1 337,3



BALANSRÄKNINGAR

mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		13-12-31	12-12-31	13-12-31	12-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	9	73,0	85,4		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	10	65 175,1	61 945,2		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	5 502,7	5 391,6		
Inventarier	12	519,8	556,3	0,8	1,0
Pågående nyanläggningar	13	11 143,5	9 623,9		
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		82 341,1	77 517,0	0,8	1,0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	14			6 572,7	6 572,7
Fordringar hos Stockholms stad		180,0	150,0		
Fordringar hos intresseföretag		1,0	2,0	28,0	
Andelar i intresseföretag	15	20,8	5,2		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	1 954,9	2 003,0		
Uppskjuten skattefordran	8	250,8	247,4		
Andra långfristiga fordringar		234,6	46,3		
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 642,1	2 453,9	6 600,7	6 572,7
Summa anläggningstillgångar		85 056,2	80 056,3	6 601,5	6 573,7
Omsättningstillgångar					
<i>Varulager m m</i>					
Råvaror och förnödenheter		38,5	37,2		
<i>Summa varulager m m</i>		38,5	37,2	0,0	0,0
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		470,8	457,9	0,2	2,2
Fordringar hos Stockholms stad		277,4	254,9	13 848,7	12 372,3
Fordringar hos dotterföretag				228,0	194,7
Fordringar hos intresseföretag		1,0	1,0		
Skattefordringar	8	461,9	204,6	110,3	110,3
Övriga fordringar		276,8	358,2	0,3	35,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	402,8	381,5	0,2	0,8
<i>Summa fordringar</i>		1 890,7	1 658,1	14 187,7	12 715,7
<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		200,0			
<i>Likvida medel</i>					
Kassa och bank		10,0	4,3		
<i>Summa likvida medel</i>		10,0	4,3		
Summa omsättningstillgångar		2 139,2	1 699,6	14 187,7	12 715,7
Summa tillgångar		87 195,4	81 755,9	20 789,2	19 289,4



BALANSRÄKNINGAR

mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		13-12-31	12-12-31	13-12-31	12-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital, 2 850 000 aktier		2 850,0	2 850,0	2 850,0	2 850,0
Bundna reserver		6 163,6	6 495,5	570,0	570,0
Summa bundet eget kapital		9 013,6	9 345,5	3 420,0	3 420,0
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst		37 855,5	36 920,4	13 479,3	14 042,0
Årets resultat		1 050,3	2 503,3	3 373,4	1 337,3
Summa fritt eget kapital		38 905,8	39 423,7	16 852,7	15 379,3
Summa eget kapital		47 919,4	48 769,2	20 272,7	18 799,3
Minoritetsintresse		27,7	24,9		
Avsättningar	18				
Avsatt till pensioner		36,8	34,8	6,8	3,4
Avsatt till pensioner, S:t Erik Livförsäkring		1 566,7	1 699,4		
Uppskjutna skatter	8	1 766,9	1 827,1		
Övriga avsättningar		97,5	4,8		
Summa avsättningar		3 467,9	3 566,1	6,8	3,4
Långfristiga skulder					
Övriga långfristiga skulder		15,1	15,2		
Summa långfristiga skulder	19	15,1	15,2	0,0	0,0
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		1 744,2	1 982,0	4,3	4,8
Förskott från kunder		6,7	0,4		0,0
Skulder till koncernföretag				492,3	458,9
Skulder till Stockholms stad		30 718,4	24 888,6	7,3	10,1
Aktuella skatteskulder	8	144,8	49,4	0,2	9,5
Övriga kortfristiga skulder		638,8	513,7	3,5	0,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 512,4	1 946,4	2,1	3,0
Summa kortfristiga skulder		35 765,3	29 380,5	509,7	486,7
Summa avsättningar och skulder		39 248,3	32 961,8	516,5	490,1
Summa eget kapital och skulder		87 195,4	81 755,9	20 789,2	19 289,4
Poster inom linjen					
Ställda säkerheter		inga	inga	inga	inga
Ansvarsförbindelser	21	82,9	84,5	inga	3,0



EGET KAPITAL

mnkr	Aktiekapital	Kapital- andelsfond	Övriga bundna reserver	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt eget kapital
KONCERNEN						
Utgående balans 2011-12-31	2 850,0	6,5	6 214,1	37 223,0	642,2	46 935,8
Resultatdisposition				642,2	-642,2	0,0
Utdelning				-670,0		-670,0
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital		-3,4	278,3	-274,8		0,0
Årets resultat					2 503,3	2 503,3
Utgående balans 2012-12-31	2 850,0	3,1	6 492,4	36 920,4	2 503,3	48 769,1
Resultatdisposition				2 503,3	-2 503,3	0,0
Utdelning				-1 900,0		-1 900,0
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital		18,3	-350,0	331,7		0,0
Årets resultat					1 050,3	1 050,3
Utgående balans 2013-12-31	2 850,0	21,4	6 142,4	37 855,4	1 050,3	47 919,4
MODERBOLAGET						
Utgående balans 2011-12-31	2 850,0	0,0	570,0	14 555,5	156,6	18 132,1
Resultatdisposition				156,6	-156,6	0,0
Utdelning				-670,0		-670,0
Årets resultat					1 337,2	1 337,2
Utgående balans 2012-12-31	2 850,0	0,0	570,0	14 042,1	1 337,2	18 799,3
Resultatdisposition				1 337,2	-1 337,2	0,0
Utdelning				-1 900,0		-1 900,0
Årets resultat					3 373,4	3 373,4
Utgående balans 2013-12-31	2 850,0	0,0	570,0	13 479,3	3 373,4	20 272,7

Aktiekapitalet består av 2 850 000 aktier



KASSAFLÖDESANALYS

mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2013	2012	2013	2012
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansnetto		1 340,7	3 006,4	3 647,1	1 575,9
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	22	2 526,7	2 346,3	3,6	15,8
Nettoresultat försäljning av anläggningstillgångar		-1 103,2	-2 827,0		
Betald inkomstskatt		-513,0	9,2	-9,5	-3,6
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>		2 599,4	2 534,9	3 641,2	1 588,1
Förändring av varulager och pågående arbeten		-1,3	1,0		
Förändring av korta fordringar		27,7	-152,9	3,4	129,4
Förändring av kortfristiga skulder		257,0	266,6	-12,1	-109,3
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		3 193,6	2 649,6	3 632,5	1 608,2
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Förvärv av immateriella tillgångar		-4,8	-6,4		
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-208,8	-241,3	-28,0	
Investering kortfristiga placeringar		200,0			
Förvärv av fastigheter	23	-371,6	-2 301,7		
Investering i pågående nyanläggningar		-7 460,2	-6 844,7		
Förvärv av övriga materiella tillgångar		-38,5	-25,1		-0,5
Erhållen likvid vid försäljning av anläggningstillgångar		1 960,0	4 600,4		
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		-6 982,9	-4 818,8	-28,0	-0,5
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Förändring av långfristiga fordringar		-19,0	-23,9		
Amortering av skuld		-0,2	-0,7		
Koncernbidrag				-229,1	-334,9
Utbetald utdelning		-1 900,0	-670,0	-1 900,0	-670,0
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		-1 919,2	-694,6	-2 129,1	-1 004,9
Årets kassaflöde		-5 708,5	-2 863,8	1 475,4	602,8
Likvida medel vid årets början		-23 902,9	-21 039,1	12 372,3	11 769,5
Likvida medel vid årets slut		-29 611,4	-23 902,9	13 847,7	12 372,3
I kassaflödesanalysen ingår likvida medel på stadens koncernkonto.					
Saldot på koncernkontot ingår i kortfristiga fordringar/skulder hos Stockholms stad med:					
		29 621,4	-23 908,1	13 847,7	12 372,3



REDOVISNINGSPRINCIPER

Stockholms Stadshus AB:s årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens anvisningar för stora bolag samt Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden: RR1 Koncernredovisning, RR7 Kassaflöden, RR15 Immateriella tillgångar, RR24 Förvaltningsfastigheter.

Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där Stockholms Stadshus AB direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av rösterna eller bestämmande inflytande på annat sätt.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Om det koncernmässiga anskaffningsvärdet för aktierna överstiger det i förvärvsanalysen upptagna värdet av bolagets nettotillgångar, redovisas skillnaden som koncernmässigt övervärde. Om i stället det koncernmässiga anskaffningsvärdet för aktierna understiger det, i förvärvsanalysen, upptagna värdet av bolagets nettotillgångar, har skillnaden reducerat det förvärvade bolagets icke-monetära tillgångar. Om inte hela skillnaden eliminerats, genom reduktion av de icke-monetära, tillgångarna redovisas

kvarstående belopp som negativ koncerngoodwill under övriga avsättningar. Avsättningen upplöses baserat på förväntningar om resultatutvecklingen.

Under året förvärvade bolag inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende tiden efter förvärvet.

I koncernens resultaträkning redovisas minoritetens andel i årets resultat. Minoritetens andel i dotterbolags kapital redovisas i separat post i koncernens balansräkning.

I moderbolaget tillämpas samma redovisningsprinciper som i koncernen.

Koncernbidrag

Från och med år 2012 redovisas erhållna och lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Intresseföretagsredovisning

Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag men där Stockholms Stadshus AB direkt eller indirekt innehar minst 20 procent av rösterna för samtliga andelar.

I koncernens bokslut redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Andelar i ett intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde med justering för koncernens andel av förändringen i intresseföretagets nettotillgångar, inklusive goodwill (efter avdrag för ackumulerade avskrivningar). I koncernens resultaträkning ingår koncernens andel av intresseföretagets resultat. Ej utdelad ackumulerad vinstandel hänförlig

till intresseföretag redovisas i koncernbalansräkningen som kapitalandelsfond under bundna reserver. Orealiserade internvinster elimineras med den på koncernen belöpande andelen av vinsten.

Intäkter

Försäljning av varor och tjänster redovisas vid leverans av produkt eller tjänst till kunden, i enlighet med försäljningsvillkoren. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Intäkter redovisas netto efter moms och rabatter. I koncernredovisningen elimineras koncernintern försäljning.

Koncernen rapporterar inte per rörelsegren, eftersom koncernens moderbolag ägs av Stockholms stad.

Försäljning inom koncernen sker till ordinarie priser.

Statliga stöd

Stockholms Stadsteater erhåller statligt stöd i form av ett årligt verksamhetsbidrag som utgår till samtliga institutionsteatrar enligt regleringsbrev från regeringen till statens kulturråd. Stödet betalas ut kvartalsvis i förskott och bolaget periodiserar dem så att de intäktsförs per månad.

Bostadsbolagen hade rätt till investeringsbidrag för viss nyproduktion enligt tidigare regelverk.

För ytterligare information hänvisas till respektive dotterbolags årsredovisning.

Lånekostnader

Lånekostnader belastar den period till vilken de hänförs. All nyupplåning hanterar

Stockholms stads finansavdelning och respektive bolag har en limit i stadens koncernkontosystem.

Inkomstskatter

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

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

Skatteeffekter av poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom att avskrivning av fastigheter sker med andra belopp i bokföringen än vad som är skattemässigt tillåtet.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader i investeringar i dotterbolag och intresseföretag redovisas inte i kon-



cernredovisning då moderbolaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

I moderbolaget redovisas den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

Finansiella tillgångar

Alla placeringar sker hos Stockholms stads finansavdelning, enligt av kommunfullmäktige fastställd finanspolicy för hela kommunkoncernen. Styrelsen för Stockholms Stadshus AB antar årligen en finanspolicy för bolagskoncernen, som därefter antas av samtliga bolag i koncernen. Finansiella tillgångar är ej utsatta för finansiella ränterisker.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Varulager

Varulager värderas, med tillämpning av först-in först-ut-principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet på balansdagen.

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Balanserade utvecklingskostnader	3–5 år
Hyresrätter	50 år
Kontorsbyggnader	50 år
Industribyggnader	3–50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3–50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Fastigheter som inte används av koncernföretag och som innehas för långsiktig uthyrning klassificeras i koncernredovisningen som förvaltningsfastigheter.

Nedskrivningar görs per anläggningstillgång/kassagenererande enheter om verkligt värde understiger bokfört värde. Verkligt värde baseras på extern värdering eller nyttjandevärde beroende på typ av tillgång. *För närmare detaljer hänvisas till respektive dotterbolags årsredovisning.*

Forskning och utveckling

Utgifter för forsknings- och utvecklingsarbeten kostnadsförs vanligtvis löpande när de uppkommer. I koncernen har vissa större utvecklingsprojekt ansetts vara av väsentligt värde för företaget under kommande år och aktiverats i balansräkningen under rubriken "Balanserade utvecklingskostnader", framförallt inom IT-området.

Leasingavtal

Koncernen Stockholms Stadshus AB har inga finansiella leasingavtal. Operationella leasingavtal betraktas som hyror.

Pensioner och avsättningar

Flertalet bolag i koncernen Stockholms Stadshus AB har sina pensionsåtaganden försäkrade i S:t Erik Livförsäkring, som har till uppgift att samordna och strukturera hanteringen av pensioner inom bolagskoncernen. De avtal som är försäkrade är KAP-KL (tidigare PFA), PA-KFS och PA-KL.

De av S:t Erik Livförsäkring försäkrade åtagandena redovisas under posten, "Avsättning pensioner".

Därtill förekommer det att enskilda koncernföretag redovisar enstaka pensionsåtaganden enligt lagen (1967:531) om tryggnade

av pensionsutfästelser med mera. Dessa avsättningar avser särskilda pensionsåtaganden som inte försäkrats, exempelvis avtalspensioneringar.

Det innebär att koncernens pensionsavsättningar är uppdelade i två poster under avsättningar.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, tillgodohavanden hos finansavdelningen inom kommunkoncernen Stockholms stad. Alla likvida medel kan utnyttjas för koncernens räkning.

Transparensdirektivet

Från och med 1 januari 2006 gäller lagen om insyn i vissa finansiella förbindelser. Lagen ställer vissa krav på redovisning i offentliga företag genom krav på öppen och separat redovisning. Syftet med lagen är att implementera EU-kommissionens direktiv – transparensdirektivet – i svensk lag för att motverka otillbörlig konkurrens.

De dotterbolag inom koncernen som bedöms omfattas av direktivet är Stockholms Hamn, Stokab samt Stockholm Parkeering. Dessa bolag lämnar information i anslutning till respektive årsredovisning.

Övriga upplysningar

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet där inget annat anges.

Vid försäljning av fastigheter ska inkomsten i normalfallet bokföras vid dagen för tillträdet. Utgifter knutna till försäljningen ska beräknas och bokas vid samma

tillfälle. Tidigare hänfördes försäljningstransaktionen till det räkenskapsår under vilket försäljningsavtalet träffats.



NOTER

Verksamheten i koncernen bedrivs till allra största delen i Stockholmsområdet. I koncernöversikten på sid 28 finns utvecklingen över tiden för vissa nyckeltal och därefter redovisas nyckeltal och information för dotterbolagens verksamheter.

NOT 1 RÖRELSEINTÄKTER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Hyror och arrendeintäkter	9 111,5	8 735,0		
Fakturerad försäljning	3 088,5	3 039,8	32,1	34,8
Taxor	80,2	74,8		
Statligt stöd	51,3	51,9		
Aktiverat arbete för egen räkning	80,0	79,1		
Övriga rörelseintäkter	541,5	518,1		
Summa rörelseintäkter	12 953,0	12 498,7	32,1	34,8
varav försäljning till Stockholms stad	3 039,7	2 710,1	1,7	0,7
varav försäljning till koncernföretag			28,1	27,6

Av bolagens totala omsättning svarar fastighetsbolagen för 70 procent främst genom hyres- och arrendeintäkter. Under 2013 har hyresintäkterna ökat med 379 mnkr. Det är framförallt SISAB som ökar intäkterna med närmare 300 mnkr. Ökningen är en effekt av bolagets nya ramavtal med Stockholms stad som gäller från och med år 2013.

Fakturerad försäljning ökar i jämförelse med föregående år. Det är Stokab, Stockholms Hamnar och Stockholm Parkering som ökat försäljningsintäkterna. Även S:t Erik Markutveckling har ökat intäkterna beroende på förvärv av nya fastigheter.

Stockholms Stadsteater erhåller statligt stöd för sin verksamhet.

Av övriga rörelseintäkter är 105 (75) mnkr hänförliga till SISAB. De består av försäkringsersättning 23 (17) mnkr samt ersättning från Stockholms stad för särskilda arbeten såsom verksamhetsanpassningar av lokaler och ventilationsarbeten med mera 82 (58) mnkr.

Stockholm Business Regions övriga rörelseintäkter uppgår till 133 (130) mnkr varav 110 (107) mnkr är ersättning från staden. Resterande intäkter avser externa samarbetspartners.

Stockholm Vattens övriga rörelseintäkter uppgår till 147 (146) mnkr. De största posterna avser intäkter för särskilda arbeten, försäljning av värme i vatten till Hammarbyverket samt ersättning vid omhändertagande av industriavlopp.

Bostadsbolagens övriga intäkter uppgår till sammanlagt 127 (118) mnkr. En stor del av dessa tjänster består av försäljningar och vidarefaktureringar av sophämtning, värme, vatten samt kommunikations-tjänster.

NOT 2 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ersättning till revisorer ingår med följande värden: EY				
Revisionsuppdrag	4,9	5,4	0,1	0,5
Revisionsuppdrag utöver revisionsuppdraget	2,1	1,9	1,7	0,8
Skatterådgivning	2,3	1,6		0,1
Övriga tjänster	3,7	0,9		
Totalt ersättning till revisorer	13,0	9,8	1,8	1,4

Koncernföretagens inköp från Stockholms stad uppgår till 691,8 (624,7) mnkr. Stockholms stads försäljningar till koncernföretagen uppgår till 3 039,7 (2 710,1) mnkr.

Moderbolagets inköp från övriga koncernföretag uppgår till 2,1 (3,7) mnkr. Stockholms stads försäljningar till moderbolaget uppgår till 14,3 (16,6) mnkr.

NOT 3 PERSONAL

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Medelantal anställda	2 392	2 307	6	5
Varav män, %	59,0	61,0	30,0	40,0
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
Styrelse- och ledande befattninghavare, VD, vVD	35,8	35,8	2,0	2,0
Sociala kostnader	20,6	24,7	3,9	1,1
varav pensionskostnader	9,7	11,6	3,4	0,4
Övriga anställda	1 099,9	1 050,0	4,8	5,3
Sociala kostnader	557,8	506,6	1,4	2,7
varav pensionskostnader	169,6	149,7	0,9	1,0
Totalt löner och andra ersättningar	1 135,7	1 085,8	6,8	7,3
Sociala kostnader	578,4	531,3	5,8	3,8
varav pensionskostnader	179,3	161,3	4,3	1,4



Ersättningar till ledande befattningshavare inom koncernen

Koncernen

Inom koncernen utgår styrelsearvode enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om. Fast lön utgår till ledande befattningshavare i koncernen och det förekommer inga bonus- eller incitamentsystem.

Moderbolaget

Styrelsens ledamöter är valda av kommunfullmäktige. Av styrelsens ordinarie ledamöter är 3 kvinnor och 6 män. För suppleanterna är fördelningen 6 kvinnor och 3 män. Ordförande har arvoderats med 70 (69) tkr och vice ordförande med 56 (55) tkr.

Verkställande direktören i moderbolaget är samtidigt stadsdirektör i Stockholms stad och avlönas helt av staden. Vice VD är anställd på samma villkor som förvaltningschefer i staden. Dessa villkor innebär tillsvidareanställning med rätt till PA-KL efter tolv års tjänstgöring, dock tidigast från 60 års ålder. Rätt till två årslöners avgångsvederlag föreligger vid uppsägning från bolagets sida. Övriga anställda i moderbolaget är ledande befattningshavare. För dessa utgår ingen tilläggslön. De har rätt till pension enligt PA-KFS eller PFA/KAP-KL.

Ersättningar och övriga förmåner under året

Irene Svenonius, VD moderbolaget avlönas av Stockholms stad

Per Blomstrand, vice VD moderbolaget

Grundlön 1 735 (1 699)

Pensionsavsättning (2013-12-31) och ansvarsförbindelse (2012-12-31)

6 764 (6 384).

PA-KL pensionsålder från 60 år

Koncernens personal

I jämförelse med föregående år ökar antalet anställda (medelantalet årsarbetare faktiskt arbetad tid) i koncernen och uppgår vid årets slut till 2 128 (2 061). Av dessa var 1 290 män. Andelen män över 50 år eller

äldre uppgår till 50 procent och bland kvinnor är motsvarande andel 42 procent. En bidragande faktor till ökningen av antalet anställda är samordningen av Kulturhuset i bolaget Stockholms Stadsteater.

Av den totala årsarbetstiden inom koncernen Stockholms Stadshus AB var 86 procent arbetad tid dvs. närvaro på jobbet. Semester svarade för 11 procent, sjukdom uppgick till 3 procent, föräldraledighet svarade för 2 procent och resten var övrig ledighet.

Den totala sjukfrånvaron ligger kvar på en fortsatt låg nivå 3,3 (3,4) procent av ordinarie arbetstid och har minskat något i jämförelse med föregående år.

Långtidsfrånvaron (minst 60 dagar) utgör 35 procent av den totala sjukfrånvaron, vilket är ungefär samma nivå som föregående år. Den korta sjukfrånvaron (1 till 14 dagar) utgör 52 procent av den totala sjukfrånvaron.

Pensionsplaner i koncernen

PA-KL är en förmånsbestämd bruttopension som gällt anställda inom kommun och landsting. Pensionsavtalet är för flertalet anställda ersatt med annat avtal, men är fortfarande giltigt för vissa chefspersoner.

PA-KL innebär att arbetsgivaren utlovar en bruttopension motsvarande viss nivå av lönen.

PFA är en pensionsplan för anställda inom kommuner och landsting som innefattar avgiftsbestämd ålderspension och förmånsbestämd kompletterande ålderspension. PFA ersattes under 2006 av **KAP-KL** som också är en avgiftsbestämd ålderspension med kompletterande förmånsbestämda tillägg. Övergångsreglerna är komplicerade och kommer att påverka resultatet i koncernen under ett antal år.

PA-KFS är en ITP-liknande tjänstepensionsplan, som gäller anställda i kommunala bolag. Den innehåller i huvudsak förmånsbestämd ålderspension, kompletterande ålderspension och efterlevandepension.



NOT 4 AVSKRIVNING AV IMMATERIELLA OCH MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Immateriella anläggningstillgångar				
Balanserade utvecklingskostnader 20–33 %	-18,7	18,3		
Hysesrätter 20 %				
Summa	-18,7	-18,3	0,0	0,0
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark 2–20 %	-2 196,2	2 052,6		
Tekniska anläggningar 2–33 %	-272,0	262,3		
Inventarier 2–33 %	-71,2	73,9	-0,2	-0,2
Summa	-2 539,4	-2 388,8	-0,2	-0,2
Summa avskrivningar	-2 558,1	-2 407,1	-0,2	0,2

NOT 5 NEDSKRIVNINGAR OCH ÅTERFÖRINGAR AV TIDIGARE ÅRS NEDSKRIVNINGAR AVSEENDE MATERIELLA OCH FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	11,0	64,0		
Summa nedskrivningar	11,0	64,0	0,0	0,0

År 2013

Stockholmskem: Återföring av tidigare nedskrivningar i Bäverdalen 1 med 9,5 mnkr.

SISAB: Återföringen av tidigare nedskrivningar uppgår sammanlagt till 4 mnkr. Återföringarna är hänförliga till Kvarnpigan 2, Knutbyskolan.

Micasa Fastigheter: Nedskrivningarna i bolaget uppgår till -2,5 mnkr. Nedskrivningarna avser nybyggnad i gruppboende i fastigheterna Sjuksköterskan 7, -2,5 mnkr.

NOT 6 UTDELNING FRÅN DOTTERFÖRETAG

Utdelning dotterföretag Svenska Bostäder 1 351,0 (415,7) mnkr, Familjebostäder 1 506,4 (614,0) mnkr och Stockholmskem 511,6 (262,2) mnkr, Stockholm Vatten 3,1 mnkr, Stokab (18,0) mnkr.

NOT 7 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Räntor	329,1	327,2	306,2	302,1
Räntebidrag		0,5		
Övrigt	0,1	0,4		
Summa	329,2	328,1	306,2	302,1
Varav från Stockholms stad	315,8	316,7	305,5	301,4

Moderbolaget står för merparten av koncernens ränteintäkter. De statliga räntebidragen som bostadsbolagen tidigare erhållit vid nyproduktion har successivt fasats ut och upphör från och med år 2013.

**NOT 8 SKATTER**

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
<i>Upplysning om skatter i resultaträkningen</i>				
Gällande skattesats, %	22,0	26,3	22,0	26,3
<i>Aktuell skatt</i>				
Redovisat resultat före skatt	1 340,7	3 006,4	3 373,6	1 346,8
Skatt enligt gällande skattesats	-295,0	-790,7	-742,1	-354,2
Skatteeffekter av kostnader som inte är avdragsgilla	-12,5	-28,9		
Skatteeffekter av resultatmässiga koncernjusteringar	-19,2	24,3		
Skattemässig effekt av koncernmässig reavinst	11,0	9,9		
Skatteeffekt av obeskattade reserver	-13,4	-18,4		
Skatteeffekt av intäkter som inte är skattepliktiga	19,4	13,0	741,9	344,7
Utnyttjade, tidigare inte redovisade underskottsavdrag	5,1	1,6		
Aktuell skatt tidigare år	7,7	-3,0		
Effekt av förändring av skattesats	1,6	285,1		
Ej inkomstskattepliktig verksamhet (S:t Erik Livförsäkring AB)	7,8	7,4		
Redovisad skattekostnad	-287,5	-499,7	-0,2	-9,5
<i>Upplysning om skatter i balansräkningen</i>				
Aktuella skattefordringar	461,9	204,6	110,2	110,3
Aktuella skatteskulder	-144,8	-49,4	-0,2	-9,5
<i>Uppskjutna skattefordringar</i>				
Skillnad skattemässiga/bokföringsmässiga värden på fastigheter	173,0	156,2		
Ej skattepliktiga reserveringar	2,6	3,0		
UER investeringar 93/94	32,3	34,6		
Bostadslånepost	42,9	46,1		
Villkorade fastighetsförsäljningar		7,5		
Summa uppskjutna skattefordringar	250,8	247,4	0,0	0,0
<i>Uppskjutna skatteskulder</i>				
Uppskjuten skatt övervärden	-159,4	-231,2		
Obeskattade reserver	-1 578,1	-1 586,8	0,0	0,0
Övriga uppskjutna skatteskulder	-29,4	-9,1		
Summa uppskjutna skatteskulder	-1 766,9	-1 827,1	0,0	0,0

NOT 9 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Balanserade utvecklingskostnader				
Ingående anskaffningsvärde	157,5	132,6		
Årets anskaffningar	4,8	6,4		
Omklassificeringar	1,4	24,1		
Utrangeringar	-0,1	-5,6		
Utgående anskaffningsvärde	163,6	157,5	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	-72,9	-60,2		
Årets avskrivningar	-18,6	-18,3		
Utrangeringar	0,1	5,6		
Utgående avskrivningar	-91,4	-72,9	0,0	0,0
Utgående nettovärde	72,2	84,6	0,0	0,0
Hyresrätter				
Ingående anskaffningsvärde	27,6	27,6		
Utrangeringar				
Utgående anskaffningsvärde	27,6	27,6	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	-26,8	-26,8		
Utgående avskrivningar	-26,8	-26,8	0,0	0,0
Utgående nettovärde	0,8	0,8	0,0	0,0
Goodwill				
Ingående anskaffningsvärde	23,3	23,3		
Utgående anskaffningsvärde	23,3	23,3	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	-21,2	-21,2		
Utgående avskrivningar	-21,2	-21,2	0,0	0,0
Ingående nedskrivningar	2,1	2,1		
Utgående nedskrivningar	-2,1	-2,1	0,0	0,0
Utgående nettovärde	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa immateriella tillgångar	73,0	85,4	0,0	0,0


NOT 10 BYGGNADER OCH MARK

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärde	78 547,9	73 500,4		
Årets anskaffningar	245,5	2 090,8		
Försäljning/utrangeringar	-687,3	-2 128,2		
Omklassificeringar	5 662,7	5 089,0		
Kostnadsförda investeringar		-4,1		
Utgående anskaffningsvärde	83 768,7	78 547,9	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	-21 363,7	-19 857,2		
Årets avskrivningar	-2 186,8	-2 042,1		
Försäljning/utrangeringar	168,5	608,5		
Omklassificeringar	-47,3	-73,0		
Utgående avskrivningar	-23 429,4	-21 363,7	0,0	0,0
Ingående uppskrivningar	546,2	558,5		
Årets avskrivningar	-9,4	-10,5		
Försäljning/utrangeringar	-23,9	-46,7		
Omklassificeringar	0,0	44,9		
Utgående uppskrivningar	512,9	546,2	0,0	0,0
Ingående nedskrivningar	-1 656,6	-1 653,0		
Årets nedskrivningar	-2,5	-13,6		
Reversering nedskrivning	13,5	10,0		
Försäljning/utrangeringar	-5,5	-58,1		
Omklassificeringar		58,1		
Utgående nedskrivningar	-1 651,1	-1 656,6	0,0	0,0
Utgående nettovärde byggnader	59 201,2	56 073,9	0,0	0,0
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	5 871,4	5 766,0		
Årets anskaffningar	126,2	211,0		
Försäljning/utrangeringar	-23,6	-119,2		
Omklassificeringar	0,0	13,6		
Utgående anskaffningsvärde	5 973,9	5 871,4	0,0	0,0
Ingående nedskrivningar	0,0	-19,5		
Återföring av tidigare nedskrivningar		19,5		
Utgående nedskrivningar	0,0	0,0		
Utgående nettovärde mark	5 973,9	5 871,4	0,0	0,0
Taxeringsvärde byggnader	45 121,2	45 963,6		
Taxeringsvärde mark	29 477,5	28 037,9		
Verkligt värde	129 900,0	123 845,0		

Årets nedskrivningar och återföring av tidigare års nedskrivningar redovisas i not 5.

Verkligt värde är beräknat enligt följande:

Svenska Bostäder: Intern värdering av fastighetsbeståndet. I värderingsmodell som är utvecklad av Datcha för analys utifrån aktuell fastighetsmarknadsinformation. Extern värderare har gjort en kontroll av representativt urval av internt värderade fastigheter. För Vällingby City har en extern värdering gjorts.

Familjebostäder: Beståndsvärdering gjord av externa oberoende värderingsföretag.

Stockholms hem: Beståndsvärdering gjord av externa oberoende värderingsföretag.

Micasa: Beståndsvärdering i samråd med externa oberoende värderingsföretag.

Beståndsvärderingarna hos bostadsbolagen har kalibrerats och samordnats utifrån valda värderingsprinciper och kontrollerats av externa värderare.

SISAB: En intern avkastningsvärdering baserad på återvinningsvärdet.

Stockholms Hamnar: Värderingen gjord av externt oberoende värderingsföretag, baserat på marknadsvärde.

Sammanställning avseende förvaltningsfastigheter

	2013	2012
Av värdena för byggnader och mark ovan utgör följande nettovärden förvaltningsfastigheter:	53 258,1	50 654,8
Intäkter	6 323,9	4 922,7
Driftskostnader	-4 251,1	-3 571,6
Övriga kostnader	-1 187,5	-748,6
Finansiella kostnader	-343,0	-203,1
Resultat	542,1	399,4
Upplysning avseende statliga stöd:		
Statliga bidrag som ingår i intäkter		
Räntebidrag som ingår i finansiella intäkter	50,7	53,9

**NOT 11 MASKINER OCH TEKNISKA ANLÄGGNINGAR**

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	8 043,0	7 562,8		
Årets anskaffningar	6,9	10,7		
Försäljning/utrangeringar	-34,6	-63,2		
Omklassificeringar	868,5	532,7		
Utgående anskaffningsvärde	8 883,8	8 043,0	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	-2 650,5	-2 437,0		
Årets avskrivningar	-273,6	-262,3		
Försäljning/utrangeringar	24,2	48,8		
Omklassificeringar	-480,2	0,0		
Utgående avskrivningar	-3 380,1	-2 650,5	0,0	0,0
Ingående nedskrivningar	-1,0	-1,0		
Utgående nedskrivningar	-1,0	-1,0	0,0	0,0
Utgående nettovärde tekniska anläggningar	5 502,7	5 391,6	0,0	0,0

NOT 12 INVENTARIER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	1 058,3	1 054,4	1,3	1,2
Årets anskaffningar	31,6	14,4		0,6
Försäljning/utrangeringar	-76,4	-55,9		-0,4
Omklassificeringar	44,3	45,4		
Utgående anskaffningsvärde	1 057,8	1 058,3	1,3	1,4
Ingående avskrivningar	-496,4	-448,2	-0,4	-0,6
Årets avskrivningar	-71,2	-73,9	-0,1	-0,2
Försäljning/utrangeringar	35,8	26,0		0,4
Omklassificeringar	-0,6	-0,3		
Utgående avskrivningar	-532,5	-496,4	-0,5	-0,4
Ingående nedskrivningar	-5,6	-5,6		
Utgående nedskrivningar	-5,6	-5,6	0,0	0,0
Utgående nettovärde inventarier	519,8	556,3	0,8	1,0

NOT 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	9 637,1	8 464,0		
Årets anskaffningar	8 119,2	7 654,5		
Försäljning/utrangeringar	0,0	-56,2		
Omklassificeringar	-5 941,8	-5 619,6		
Kostnadsförda investeringar	-659,0	-805,7		
Utgående anskaffningsvärde	11 155,5	9 637,1	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	-1,2	0,0		
Årets avskrivningar	1,6	-1,2		
Omklassificeringar	-0,4			
Utgående avskrivningar	0,0	-1,2	0,0	0,0
Ingående nedskrivningar	-12,0	-13,1		
Omklassificeringar		1,1		0,0
Utgående nedskrivningar	-12,0	-12,0	0,0	0,0
Utgående nettovärde	11 143,5	9 623,9	0,0	0,0



NOT 14 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde			6 572,7	6 572,7
Utgående anskaffningsvärden			6 572,7	6 572,7

	Andel % kapital/ röster	Antal andelar	Bokfört värde		Org nummer	Säte:
			2013	2012		
AB Svenska Bostäder	100 %	15 190 000	2 087,9	2 087,9	556043-6429	Stockholm
Fastighets AB Burspråket	100 %				556021-5336	Stockholm
AB Stadsholmen	91 %				556035-1511	Stockholm
Fastighets AB Centrumhuset Vällingby	100 %				556203-5559	Stockholm
IT-BO i Stockholm AB	100 %				556615-7292	Stockholm
Svenska Bostäder L-Bolag 1 AB	100 %				556748-4141	Stockholm
AB Stadsholmen	9 %		0,4	0,4	556035-1511	Stockholm
AB Familjebostäder	100 %	7 500 000	1 398,2	1 398,2	556035-0067	Stockholm
AB Familjebostäder Fastighetsnät	100 %				556715-5386	Stockholm
Hemmahamnen Kontor AB	100 %				556736-2156	Stockholm
Hemmahamnen Bostad AB	100 %				556736-2222	Stockholm
Fastighets AB Pendlaren 1	100 %				556751-6223	Stockholm
Gyllene Ratten Ny AB	100 %				556876-3196	Stockholm
Micasa Fastigheter i Stockholm AB	100 %	15 000	29,9	29,9	556581-7870	Stockholm
AB Stockholmshem	100 %	17 640 000	1 630,2	1 630,2	556035-9555	Stockholm
Västertorp Energi AB	100 %				556052-2160	Stockholm
Bostads AB Hammarbygård	100 %				556664-4745	Stockholm
AB Stockholmshem Fastighetsnät	100 %				556715-5394	Stockholm
Asignalen S5 AB	100 %				556730-2681	Stockholm
Asignalen Å5 AB	100 %				556730-5783	Stockholm
Fastighets AB Syl 3	100 %				556660-5555	Stockholm
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB	100 %	1 000	0,1	0,1	556057-8303	Stockholm
Skolfastigheter i Stockholm AB	100 %	5 000	158,3	158,3	556034-8970	Stockholm
Stockholm Vatten AB	98 %	980	122,4	122,4	556210-6855	Stockholm
Stockholm Vatten VA AB	100 %				556175-1867	Stockholm
Stockholms Hamn AB	100 %	500 000	96,9	96,9	556008-1647	Stockholm
Kapellskärs Hamn AB	91 %				556189-1010	Stockholm
Nynärahavns Hamn AB	100 %				556038-0882	Stockholm
AB Stokab	100 %	500 000	159,9	159,9	556475-6467	Stockholm
S:t Erik Kommunikation AB	100 %				556738-9951	Stockholm
S:t Erik Fiber AB	100 %				556801-6603	Stockholm
Stockholms Stads Parkerings AB	100 %	40 000	49,8	49,8	556001-7153	Stockholm
Stockholms Stadsteater AB	100 %	12 500	1,2	1,2	556026-1553	Stockholm
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB	100 %	180	369,0	369,0	556206-4914	Stockholm
Stockholmsarenan AB	100 %				556564-2633	Stockholm
Arenan 9 Norra Fastigheten AB	100 %				556862-4182	Stockholm
Stockholm Entertainment District AB	100 %				556862-4166	Stockholm
Södra Byggrätten Globen AB	100 %				556862-4174	Stockholm
S:t Erik Försäkrings AB	100 %	100 000	119,8	119,8	516401-7948	Stockholm
S:t Erik Markutveckling AB	100 %	1 000	232,1	232,1	556064-5813	Stockholm
Fastighets AB G-mästaren	100 %				556605-2170	Stockholm
Fastighets AB Runda Huset	100 %				556605-2386	Stockholm
Stockholm Norra Station AB	100 %				556661-9929	Stockholm
Fastighets AB Styckmästaren	100 %				556026-2049	Stockholm
Fastighets AB Charkuteristen	100 %				556745-4862	Stockholm
Fastighets AB Tuben	100 %				556048-0328	Stockholm
Fastighets AB Kylrummet	100 %				556862-8142	Stockholm
Kylfacket Förvaltning AB	100 %				556566-6111	Stockholm
Fastighets AB Palmfelt Center	100 %				556833-4535	Stockholm
Stockholm Business Region AB	100 %	21 000	9,1	9,1	556491-6798	Stockholm
Stockholm Visitors Board AB	100 %				556027-5736	Stockholm
Stockholm Business Region Development AB	100 %				556083-1306	Stockholm
S:t Erik Livförsäkring AB	100 %	100 000	100,0	100,0	516406-0427	Stockholm
AB Glasbrukskvarteret SWF	100 %	40 000	7,5	7,5	556409-1832	Stockholm
Summa			6 572,7	6 572,7		



NOT 15 ANDELAR I INTRESSEBOLAG

mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2013	2012	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde		5,2	5,0		
Årets inköp		28,0		28,8	
Försäljningar/utrangeringar			-0,6		-0,6
Årets resultatandel		-12,4	0,8		
Utgående nettovärde		20,8	5,2	28,8	0,0

	Andel % kapital/röster	Antal andelar	Bokfört värde		Org nummer	Säte:
			2013	2012		
Sydvästra Stockholmsregionens VA-verks AB, SYVAB	33 %	40	3,2	3,2	556255-1928	Stockholm
Nynäshamns Mark AB	50 %	2 000	2,0	2,0	556314-3113	Stockholm
Mässfästigheter i Stockholm AB	50,4 %	100 800	15,6	0,0	556094-5627	Stockholm
Summa			20,8	5,2		

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	2 003,0	1 761,7		
Årets inköp	208,8	241,3		
Försäljning/Utrangering	-256,9			
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 954,9	2 003,0	0,0	0,0
Utgående nettovärde	1 954,9	2 003,0	0,0	0,0

Innehavet av värdepapper avser S:t Erik Livförsäkrings placeringar.

NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Upplupna ränteintäkter	7,5	4,4		
Upplupna hyror	1,8	2,3		
Övriga upplupna intäkter	162,2	142,0	0,2	0,8
Övriga förutbetalda kostnader	231,3	232,8		
Summa förutbetalda kostnader	402,8	381,5	0,2	0,8

NOT 18 AVSÄTTNINGAR

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Avsättningar för pensioner				
Avsättning vid årets ingång	34,8	43,2	3,4	3,0
Årets avsättningar, netto	2,0	-8,4	3,4	0,4
Avsättning vid årets utgång	36,8	34,8	6,8	3,4
Pensionsavsättningar S:t Erik Livförsäkring	1 566,7	1 699,4		
Övriga avsättningar				
Avsättning vid årets ingång	4,8	15,8		
Årets övriga avsättningar	94,7	0		
lanspråktaget under året	-2	-11,0		
Avsättning vid årets utgång	97,5	4,8	0,0	0,0

Flertalet bolag i koncernen har merparten av sina pensionskulder försäkrade i S:t Erik Livförsäkring (se redovisningsprinciper). Den pensionsavsättning som bolagen redovisar avser garanti- och avtalspensioner. Årets övriga avsättningar avser återbetalning till Stockholms läns landsting, Stokab 3,4 mnkr.

Under året har S:t Erik Markutveckling löst upp resterande reserv om 2,0 mnkr för oljesaneringskostnader.

Stockholm Vatten har avsatt 91 mnkr, varav 69 mnkr under år 2013. Avsättningen gäller en tvist avseende bolagets rätt att debitera väghållarna en differentierad taxa för dagvattenhantering. Stockholm Vattens taxesättning godkändes inte av VA-nämnden och bolaget har nu överklagat domen till Hovrätten. Stockholms Hamnar har under året avsatt 2,5 mnkr avseende tvistig fordran.


NOT 19 SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Övriga långfristiga skulder	15,1	15,2		
Summa långfristiga skulder	15,1	15,2		
Långfristiga räntebärande skulder		15,2		
Kortfristiga räntebärande skulder	43 773,1	36 616,3	0,0	0,0

Av långfristiga skulder förfaller i koncernen 0 (0) mnkr till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Bolagets upplåning sker enligt Stockholms stads finanspolicy för kommunkoncernen genom Stockholms stads finansavdelning.

NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Semesterlöneskuld	110,8	102,4	0,5	0,4
Sociala avgifter	43,3	41,5	0,1	0,1
Förutbetalda hyresintäkter	630,6	560,0		
Övriga förutbetalda intäkter	641,7	533,5		
Övriga upplupna kostnader	1 121,3	709,0	1,5	2,5
Summa upplupna kostnader	2 547,7	1 946,4	2,1	3,0

NOT 21 ANSVARSFÖRBINDELSER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Borgen och ansvarsförbindelser	75,3	75,1		
Pensionsförpliktelser	7,6	9,4		3,0
Summa ansvarsförbindelser	82,9	84,5	0,0	3,0

Familjebostäder redovisar en uppskjuten lagfartskostnad avseende fastighetsbeståndet i Farsta på 54,0 mnkr. Moderbolaget har utfärdat kapitaltäckningsgaranti till förmån för: Stockholms Stadsteater, S:t Erik Markutveckling, Stockholm Globe Arena Fastigheter samt Micasa Fastigheter. Kapitaltäckningsgarantierna är oberoende av belopp och ingår inte i summa ansvarsförbindelser.

NOT 22 POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Avskrivningar	2 558,1	2 407,1		0,2
Nedskrivningar	-11,0	-64,0		
Avsättningar	-37,9	-26,0		0,4
Förändring av räntefordran	-3,0	15,5		15,3
Övrigt	20,5	13,7		
	2 526,7	2 346,3	0,0	15,9

NOT 23 FÖRVARV AV FASTIGHETER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
AB Familjebostäder	104,1	175,4		
AB Stockholmshem	165,9	769,1		
AB Svenska Bostäder		352,0		
Stockholm Stads Parkering AB		20,9		
S:t Erik Markutveckling AB	84,3	954,3		
Övriga fastigheter	17,3	30,0		
	371,6	2 301,7	0,0	0,0

Familjebostäder har förvärvat fastigheter i Älvsjö.

Stockholmshem har förvärvat markområden och fastigheter, bland annat i Årsta.

S:t Erik Markutveckling har förvärvat Sandstuhagen 3 och slutlig reglering har skett av fastigheten Palmfelt Center i Globenområdet.

NOT 24 ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålls i Stadshuset den 3 april 2014 kl 09.00.



FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

KONCERNEN

Koncernens fria egna kapital enligt koncernbalansräkningen uppgår till 38 905,9 mnkr.

MODERBOLAGET

Till årsstämman förfogande står

Balanserat resultat

13 479 327 950 kr

Årets resultat

3 373 403 761 kr

Tillsammans**16 852 731 711 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen

disponeras på följande sätt:

Till aktieägaren delas ut (350,88 kr per aktie)

1 000 000 000 kr

I ny räkning överföres

15 852 731 711 kr

16 852 731 711 kr

Stockholm den 17 mars 2014

Sten Nordin
Styrelseordförande

Karin Wanngård
Vice ordförande

Lotta Edholm

Tord Bergstedt

Per Ankersjö

Anders Hellström

Daniel Helldén

Ann Mari Engel

Emilia Bjuggren
Sören Häggroth
Suppleant

Irene Lundquist Svenonius
VD

Min revisionsberättelse har avgivits
den 20 mars 2014

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

TILL ÅRSSTÄMMAN I STOCKHOLMS STADSHUS AB, ORG.NR 556415 - 1727

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stockholms stadshus AB för räkenskapsåret 2013. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 49-70.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för års- redovisningen och koncern- redovisningen

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 granskningsåtgärder 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncern-

redovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stockholms stadshus AB för 2013.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen

enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår 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. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 20 mars 2014

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor



GRANSKNINGSRAPPORT

TILL ÅRSSTÄMMAN I STOCKHOLMS STADSHUS AB ORG.NR 556415-1727

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat Stockholm Stadshus AB:s verksamhet under 2013.

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 2014-02-18 som har överlämnats till bolagets styrelse.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunalagen, 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 18 februari 2014

Bengt Akalla
Av kommunfullmäktige i
Stockholms stad utsedd
lekmannarevisor



Styrelse och revisorer

Styrelsen i

Stockholms Stadshus AB

Kommunfullmäktige i Stockholms stad har för bolagen delegerat det operativa ägarinflytandet över bolagen till styrelsen i Stockholms Stadshus AB – koncernstyrelsen – som består av en

politiskt sammansatt styrelse, vilken speglar mandatfördelningen i kommunfullmäktige.

Koncernstyrelsen består av lägst fem och högst nio ledamöter med lägst tre och högst nio suppleanter, vilka väljs av kommunfullmäktige. Koncernstyrelsen

har det överordnande samordningsuppdraget för bolagen inom koncernen och ska bland annat se till att bolagen följer de politiskt beslutade riktlinjerna och ekonomiska ramarna. Koncernstyrelsen ska även tydliggöra de strategiska vägvalen för kommunfullmäk-

tige och ge kommunfullmäktige underlag för att göra avvägningar mellan kraven på ekonomisk avkastning och de krav på samhällsinsatser som kommunfullmäktige kan ställa på bolagen. Mer information finns på sidan 24.



Styrelseledamöter ordinarie

Främre raden från vänster: Lotta Edholm (FP), Daniel Helldén (MP), Sten Nordin – ordförande (M), Karin Wanngård – vice ordförande (S), Per Ankersjö (C)

Bakre raden från vänster: Anders Hellström (M), Ann Mari Engel (V), Tord Bergstedt (M), Tomas Rudin (S).



Styrelsesuppleanter

Främre raden från vänster: Marie Antman (V), Lotta Juul Martin-Löf (M), Emilia Bjuggren (S), Mariam Lahdo (M).

Bakre raden från vänster: Elias Granqvist (M), Sussi Kvart (FP), Joakim Larsson (M), Sören Häggroth (S), Sara Pettigrew (MP).



Fackliga företrädare

Från vänster: Patrick Gavander (Vision), ledamot, Curt Öhrström (LO), suppleant, Mats Lagerman (LO), ledamot, Staffan Holmborn (Vision), suppleant.

Saknas på bild: Rita Gottberg (SACO), suppleant, Vakant (SACO), ledamot

Revisorer

Mikael Sjölander (EY), auktoriserad revisor, Ulrika Bergström (EY), revisorssuppleant auktoriserad revisor, Bengt Akalla (M), lekmannarevisor, Bosse Ringholm (S), lekmannarevisor suppleant



ADRESSER

Stockholms Stadshus AB (moderbolaget) • 105 35 Stockholm
Stadshuset, plan 3 • Telefon vx: 08-508 290 00
e-post: info@stadshusab.se • www.stadshusab.se
org.nummer: 556415-1727

AB Svenska Bostäder • Box 95 • 162 12 Vällingby
Vällingbyplan 2 • Telefon vx: 08-508 370 00
e-post: info@svenskabostader.se • www.svenskabostader.se
org.nummer: 556043-6429

AB Familjebostäder • Box 92100 • 120 07 Stockholm
Hammarby Fabriksväg 67 • Telefon vx: 08-737 20 00
e-post: kontakt@familjebostader.com • www.familjebostader.com
org.nummer: 556035-0067

AB Stockholmshem • Box 9003 • 102 71 Stockholm
Hornsgatan 128 • Telefon vx: 08-508 39 000
e-post: epost@stockholmshem.se • www.stockholmshem.se
org.nummer: 556035-9555

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB
Box 8317 • 104 20 Stockholm • Fleminggatan 6
Telefon vx: 08-785 88 00 • e-post: info@bostad.stockholm.se
www.bostad.stockholm.se
org.nummer: 556057-8303

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) • Box 47311 • 100 74 Stockholm
Förmansvägen 11 • Årstadal • Telefon vx: 08-508 460 00
e-post: diarie@sisab.se • www.sisab.se
org.nummer: 556034-8970

Micasa Fastigheter i Stockholm AB • Box 17211 • 104 62 Stockholm
Rosenlundsgatan 44 B • Telefon vx: 08-508 360 00 • www.micasa.se
org.nummer: 556581-7870

S:t Erik Markutveckling AB • 105 35 Stockholm.
Kaplansbacken 10 • Telefon vx: 08-508 290 00
e-post: info@sterikmark.se • www.sterikmark.se
org.nummer: 556064-5813

Stockholm Vatten AB • 106 36 Stockholm
Torsgatan 26 • Telefon vx: 08-522 120 00
e-post: stockholmvatten@stockholmvatten.se
www.stockholmvatten.se
org.nummer: 556210-6855

Stockholms Hamn AB • Box 27314 • 104 35 Stockholm
Magasin 2, Frihamnen • Telefon vx: 08-670 26 00 • Fax 08-665 08 38
e-post: info@stockholmshamn.se • www.stockholmshamn.se
org.nummer: 556008-1647

AB Stokab • Box 6813 • 113 86 Stockholm
Tulegatan 11 • Telefon vx: 08-508 30 200
e-post: stokab@stokab.se • www.stokab.se
org.nummer: 556475-6467

Stockholms Stads Parkerings AB • Box 4678 • 116 91 Stockholm
Palmfeltsvägen 5 • Telefon vx: 08-772 96 00
e-post: kundservice@stockholmparkering.se
www.stockholm-parkering.se
org.nummer: 556001-7153

Stockholms Stadsteater AB • Box 16412 • 103 27 Stockholm
Beridarbansgatan 5 • Telefon vx: 08-506 20 100
e-post: kundtjanst@stadsteatern.stockholm.se
www.stadsteatern.stockholm.se
org.nummer: 556026-1553

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB
Box 10026 • 121 26 Stockholm-Globen
Arenatorget 1 • Telefon vx: 08-508 353 40
e-post: info@sgafastigheter.se • www.sgafastigheter.se
org.nummer: 556206-4914

Stockholm Business Region AB
Box 16282 • 103 25 Stockholm • Drottninggatan 33
Telefon vx: 08-508 280 00 • e-post: info.sbr@stockholm.se
www.stockholmbusinessregion.se
org.nummer: 556491-6798

S:t Erik Försäkrings AB • Box 16179 • 103 24 Stockholm
Beridarbansgatan 1 • Telefon vx: 08-508 29 000,
e-post: info@sterikforsakring.se • www.sterikforsakring.se
org.nummer: 516401-7948

S:t Erik Livförsäkring AB • Box 16153 • 103 24 Stockholm
Beridarbansgatan 1 • Telefon vx: 08-508 29 000
e-post: info@sterikliv.se • www.sterikliv.se
org.nummer: 516406-0427







**STOCKHOLMS
STADSHUS AB**
En del av Stockholms stad