

års- redovisning 2019





Inledning	5
Ordförande & Direktörerna har ordet	7
Mångsidig storstad för alla	8
Hållbar, dynamisk och växande	12
En smart och innovativ storstad Personal	13
Organisation & Styrning	22
Dotter- & Intressebolagen	26
Förvaltningsberättelse	32
Noter	44
Styrelsens underskrifter	57
Revisionsberättelse	58
Granskningsrapport	60
Styrelse & Revisorer	62
Adresser	64



Stockholms stads organisation utifrån styrning och uppföljning



Stockholms Stadshus AB

En viktig del av staden

Stockholms Stadshus AB:s årsredovisning presenterar bolagskoncernens arbete 2019. Den nya färdriktning som denna majoritet har pekat ut är att utveckla Stockholm till en ännu mer ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar storstad. Genom målinriktat arbete läggs en grund för att Stockholm ska uppnå de globala målen i Agenda 2030 och att fler ska få möjlighet att växa och utvecklas.

Stockholms Stadshus AB ägs av Stockholms kommun (Stockholms stad) och fungerar som en sammanhållande funktion för större delen av stadens aktiebolag. Stockholms Stadshus AB är sedan 1991 moderbolaget i bolagskoncernen, som består av 16 aktiva dotterbolag. Därutöver finns två intresseföretag. Mer än hälften av dotterbolagen har även egna dotterbolag. Läs mer om organisationen på sida 22–25.

Bolagen verkar inom områden som är till nytta för staden genom att erbjuda och leverera service och tjänster till stadens invånare. Från bostäder, skolbyggnader, omsorgsboenden och arenor till vattenförsörjning, avfallshantering, hamnanläggningar, fiber, fjärrvärme och parkeringsverksamhet. Dessutom tillhandahåller stadens bolag tjänster och kompetens inom bostadsförmedling, turistinformation, mässor, näringslivsutveckling, kulturutbud och försäkringar. Bolagskoncernen delas in i tre segment; fastigheter, infrastruktur och övriga bolag. Läs mer om respektive bolags verksamhet på sida 26–31.

Stockholms stad äger moderbolaget Stockholms Stadshus AB och kan därmed indirekt ses som ägare till hela bolagskoncernen. Kommunfullmäktige, som stockholmarna har röstat fram i kommunalvalet, beslutar om övergripande mål och uppdrag för bolagen och nämnderna inom kommunkoncernen. Läs mer om ägarstyrning på sida 22–25.

På sida 62–63 presenteras styrelsen för moderbolaget – koncernstyrelsen. Denna består av politiker som speglar sammansättningen i kommunfullmäktige.

Årsredovisningen visar hur bolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB under året arbetat för att nå stadens mål om:

- En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla. Läs mer på sida 8.
- En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt. Läs mer på sida 12.
- En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden. Läs mer på sida 18.

Förvaltningsberättelse och noter som ger en detaljerad bild av koncernens resultat finns på sida 32–62.

Möjligheternas Stockholm

Efter ett drygt år med ny grönblå majoritet i staden och med nya ägardirektiv är det tydligt att stadens bolag har en viktig roll i förverkligandet av stadens nya vision – möjligheternas Stockholm.

Många vill leva och bo i Stockholm och snart har Sveriges huvudstad en miljon invånare. Majoritetens vision som antagits under året är ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart Stockholm med attraktiva levnadsvillkor genom hela livet. Ett Stockholm där människor vill bo och som utvecklas med en blandning av bostäder, arbetsplatser, natur, skolor, idrott och kultur. I detta arbete har koncernens dotter- och intressebolag en nyckelroll.

Bolagskoncernen har under året prioriterat investeringar som är nödvändiga för en snabbt växande stad. Framförallt i infrastruktur, samhällsfastigheter och bostäder. Stadens stora investeringsvolym har medfört ökade krav på bolagens styrning, effektivitet och kostnadsmedvetenhet i de stora projekten. Under året drev koncernens bolag närmare 60 projekt med en budget över 300 mnkr. Dessa projekt innehåller bland annat nya bostäder, skolor, samt infrastruktur i hamnar, fibernät, vattenförsörjning, parkerings- och avfallsanläggningar.

Arbetet med att säkra och förbättra reningen av Stockholms avloppsvatten har fortsatt under året med utbyggnaden av Henriksdals reningsverk. Den nya hamnen i Norvik står färdig under 2020. Under året har tre nya skolor och totalt 1 231 lägenheter färdigställts.

Bolagskoncernens stora investeringar och ökade upplåning har skapat behov av prioriteringar och att vidta åtgärder för att bromsa upplåningsbehovet. Stockholms Stadshus AB arbetar bland annat tillsammans med stadens bolag med en aktiv fastighetsförvaltning för att öka effektiviteten och avyttra fastigheter som inte är strategiska för stadens uppdrag.

Arbetet med att göra Stockholm till en fossilbränslefri och klimatpositiv stad till år 2040 pågår för fullt. Bland annat har en ny testanläggning invigts i Värtan, som fångar in koldioxid från biokraftvärme. Arbetet har även pågått med framtagande av ett nytt miljöprogram för staden.

Även energifrågan har legat högt på agendan under 2019. Stockholm är en av de städer som, under vissa av årets kallaste dagar, riskerar att hamna i en situation där efterfrågan på el är större än utbudet. Bolagskoncernen har därför bevakat frågan särskilt under året.

För att uppnå stadens mål om att korta vägen till arbetsmarknaden samverkar bolagskoncernen med arbetsmarknadsnämnden för att få fram arbetstillfällen. Under året har flertalet bolag gått med i Integrationspakten för att ytterligare bidra i arbetet.

Under året har koncernens bostadsbolag gått ut med ett samlat erbjudande som ger hyresgäster i allmännyttan möjlighet att friköpa de fastigheter de bor i och ombilda dem till bostadsrätter. Detta avser elva utvalda stadsdelar där hyresrätten idag utgör mer än 60 procent. Vid årsskiftet hade 41 bostadsrättsföreningar anmält intresse för ombildning. Dessa föreningar representerar 3 556 lägenheter.

För 2019 når bolagskoncernen upp till de flesta mål som satts upp. Resultatet på 2 245 mnkr vilket är högre än budget. Bolagens medarbetare levererar goda resultat och utför insatser för att ge stockholmarna den service och de tjänster de har rätt att förvänta sig. Nu lägger vi ett årtionde till handlingarna och ser fram emot ett nytt.



Anna König Jerlmyr,
ordförande Stockholms
Stadshus AB tillika finans-
borgarråd Stockholms stad



Magdalena Bosson, vd
Stockholms Stadshus AB
tillika stadsdirektör
Stockholms stad



Krister Schultz, vice vd
Stockholms Stadshus AB



Genom byggandet och förvaltandet av förskolor, skolor och bostäder för äldre bidrar koncernen till utbildningens och omsorgens kvalitet.

Bostadsbolagen och Bostadsförmedlingen medverkar till att bistå socialtjänsten med bostäder för personer med behov av stöd. Stockholms stads bolag skapar genom feriejobb och kommunala visstidsanställningar förutsättningar för människor en egen försörjning och att sänka trösklarna för att få arbete.

Arbetsmarknadsinsatser

Alla stockholmare ska ges förutsättningar att försörja sig själva och inkluderas i samhället. Stockholms stads verksamheter ska bidra till att sänka trösklarna till arbete för grupper som står långt från arbetsmarknaden.

Stockholms stads bolag har under året tillhandahållit 57 platser för kommunala visstidsanställningar hos dotterbolagen, av dessa var 36 Stockholmsjobbare. Utöver detta har intressebolaget Stockholm Exergi tagit emot 16 Stockholmsjobbare. Flera bolag tillhandahåller även praktik-, trainee- och tekniksprångsplatser.

Staden har ett övergripande mål om att 9000 feriejobbare ska få möjlighet att arbeta inom staden. Under år 2019 har koncernen tillhandahållit ca 500 platser vilket överträffar årsmålet om 384 platser. Framförallt Stockholm Business Region AB (SBR), Svenska Bostäder, Stockholm Parkering och Stockholms Hamnar överträffar sina mål. Bostadsbolagen står för majoriteten, totalt 330 platser. Stockholm Vatten och Avfall har färre platser jämfört med föregående år med anledning av ökade säkerhetskrav på bolagets anläggningar. Detta ses över under 2020 för att eventuellt hitta vägar att möjliggöra fler feriejobbsplatser.

” Bolagen inom koncernen är viktiga för att uppnå stadens mål om en trygg, säker och välskött stad, inte minst i egenskap av fastighetsägare. ”

Stockholm Business Region har under året arbetat med att skapa förutsättningar för att fler, inte minst kvinnor och personer i ytterstaden, ska starta egna företag. Bland annat genom att bolaget har samverkat med flera företagsfrämjande aktörer.

Stockholm Business Region har fattat beslut om att införa en kundvalsmodell för företagsrådgivning. Detta syftar till att bredda nyföretagarrådgivningen genom att låta fler företagsfrämjare delta i aktiviteterna och att systemet därigenom kan nå fler målgrupper. Modellen avses vara implementerad vid halvårsskiftet 2020.

En trygg, säker och välskött stad

Bolagen inom koncernen är viktiga för att uppnå stadens mål om en trygg, säker och välskött stad, inte minst i egenskap av fastighetsägare. Detta kan nås genom ett målmedvetet arbete för ökad trygghet genom att alla delar av staden bidrar inom sitt verksamhetsområde. Samarbetet mellan staden, fastighetsägare, handlare och andra aktörer är viktigt för att stödja arbetet med att utveckla attraktiva och trygga stadsdelar. Under året har arbete pågått med framtagande av ett säkerhetsprogram och ett trygghetsprogram för staden.

Bostadsbolagen deltar i lokala fastighetsägarföreningar i sina bostadsområden. I föreningarna samverkar fastighetsägarna med stadsdelsnämnder, polis och brandförsvaret med det gemensamma målet att öka den upplevda tryggheten i områdena och arbeta förebyggande med säkerhetsfrågor och brottsprevention. De metoder som används är bland annat platsfokus (gemensamma insatser på en specifik plats), trygghetsvandringar, trygghetsbesiktningar och trygghetscertifieringar av fastigheter.

Bostadsbolagen och Bostadsförmedlingen har tillsammans med stadsdelsnämnderna och socialnämnden arbetat vidare med att höja kunskapen kring oriktiga hyresförhållanden och olaglig andrahandsuthyrning, samt hur detta kan undvikas. Exempelvis har Stockholms hem under flera år arbetat med frågan med mycket goda resultat. Totalt har bolaget tillgängliggjort 215 lägenheter till kön.

Svenska Bostäder har ett förebyggande arbetssätt med veckovisa ronderingar i bolagets fastigheter. Detta gör att bolaget tidigt kan upptäcka till exempel trasig belysning och skadegörelse och snabbt vidta åtgärder. Mot slutet av året har ett utökat samarbete inletts kring Husby Centrum med Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd, Stockholms Stadsteater AB (Kulturhuset Stadsteatern) och kulturnämnden med den gemensamma ambitionen att öka tryggheten genom kulturverksamheten i området. Utöver det har bolaget medverkat i lokala brottsförebyggande råd.

Familjebostäder arbetar med trygghetsåtgärder genom bland annat stärkt avtalsuppföljning för städ- och mark, trygghetsvandringar och hyresgästdialoger. Utifrån resultatet på årets kundundersökning och gjorda besiktningar har trygghetsskapande insatser gjorts för att stärka skalskyddet i bolagets fastigheter samt för förbättrad utemiljö med prioritering till Järvaområdet och Farsta/Fagersjö. I Farsta har bolaget bidragit i Farstalyftet med förstärkt områdesrondering för ökad trygghet och minskad skadegörelse. Resultatet syns genom minskat antal utryckningar av störningsjouren det senaste halvåret.

Stockholms hem har sedan tidigare genomfört en omfattande kartläggning av samtliga centrumfastigheter och arbetar idag tillsammans med lokala föreningar och företag som finns i respektive centrum. Micasa Fastigheter fortsätter det systematiska trygg-

”Antalet barn och elever ökar kraftigt de kommande åren och tillgången till bra förskolor och skolor med god miljö är en prioriterad fråga.”

hetsarbetet i och runt bolagets fastigheter. Investeringar för att öka säkerheten och tryggheten i bolagets fastigheter görs i form av förbättrat skalskydd i de fastigheter som upplevts som otrygga. Bolaget har även intensifierat arbetet med belyningsåtgärder och deltar liksom bostadsbolagen i fastighetsägarföreningar i prioriterade områden för att bidra till att skapa en tryggare närmiljö.

SISAB har under året bland annat arbetat med insatser för att göra toaletter tryggare för skolelever, 153 toaletter har renoverats inom fastighetsbeståndet. Under våren utfördes den första omgången av SBA Utemiljö (systematiskt brandskyddsarbete) på alla fastigheter där brännbart material på gårdarna dokumenteras och åtgärdas genom bortforsling. Bolaget har som ett led i säkerhets- och trygghetsarbetet tecknat ett nytt avtal för bevakning och larmtjänster, där bevakning sker i och omkring bolagets mest utsatta områden och fastigheter. I dessa områden har SISAB även stärkt samarbetet med polisen och fortsatta trygghetsvandringar genomförs löpande.

Stockholms Hamnar utvecklar trygga, säkra och tillgängliga hamnområden med terminaler för gods och passagerare. Under 2019 har det planerade underhållet av stadens kajer fortsatt.

Stockholm Parkering har utökat bevakningen vid flera anläggningar och samarbete med polis och fastighetsägare sker löpande. En prioriterad trygghet- och säkerhetsfråga är att det ska finnas mobiltäckning i bergrumsgarage.

SGA Fastigheter samverkar med polis och övriga aktörer i närområdet. Bolaget arbetar för att bolagets hyresgäster och arrangörer ska säkerställa att alla besökare till event på arenorna passerar säkerhetskontroller för ökad trygghet på arenorna. Arbetet med att skapa trygghet på arenorna har fortsatt i samverkan med både polis och övriga aktörer i närområdet.

Stockholms skolor och förskolor

Alla elever har rätt till en bra skola. Antalet barn och elever ökar kraftigt de kommande åren och tillgången till bra förskolor och skolor med god miljö för barn och elever är en viktig och prioriterad fråga. SISAB har fortsatt sitt arbete med att tillgodose behovet genom nyproduktion, ombyggnation samt genom inhyrning alternativt förvärv. Bolaget har under året träffat externa aktörer i syfte att finna fler ändamålsenliga fastigheter.

SISAB har en hög ambition när det gäller att bygga förskolor och skolor med god miljö. Det säkerställs bland annat genom att ställa krav i projekteringen via projekteringsanvisningar och miljöcertifiering av nyproduktion enligt Miljöbyggnad, nivå silver.

Under året har tre skolor färdigställts; Bobergsskolan i Norra Djurgårdsstaden, årskurs F–6 med plats för 900 elever, Sjöviksskolan i Årstadal, årskurs F–9 med plats för 1 200 elever och Ekängens skola, en ny skolbyggnad för Johan Skytteskolans elever i årskurs F–6.

Inom ramen för SAMS-arbetet (stadens samordnade skolplanering) har SISAB under året tagit fram en förstudiemall som nu används i förstudieskedet, mallen syftar till att se över bland annat ekonomiska förutsättningar i projektet så tidigt som möjligt. Bolaget har under 2019 även arbetat med skolplanering enligt SAMS utifrån planering av ekonomiskt hållbara byggnader. Det har under året inneburit skolplanering bland annat gällande Årstafältet, Liljeholmen, Spånga, Mälarhöjden och Skärholmen.

För SISAB tillkom under året drygt 5 100 nya elevplatser. Varav 3 370 nya elevplatser i grundskolan, 756 förskoleplatser och 1 012 elevplatser i paviljonger.

Stödinsatser i tid

Staden ska alltid finnas till hands för de mest utsatta i samhället. Arbetet med att motverka hemlöshet ska vara långsiktigt och stadens verksamheter ska prioritera förebyggande och stödjande insatser. Inga barnfamiljer ska vräkas eller leva i osäkra boendeförhållanden.

Bostadsförmedlingen har bidragit till att uppfylla stadens mål genom förmedling av försöks- och träningslägenheter (FoT). Detta uppdrag omfattar ett årsmål om att förmedla 500 lägenheter varav 100 lägenheter för familjer med barn som lever under osäkra boendeförhållanden samt 50 Bostad Först-lägenheter. Bostad först innebär att personer i hemlöshet erbjuds ett boende i egen lägenhet som kombinerar eget ansvar med stöd i form av coaching. Under året har 459 FoT-lägenheter förmedlats (inklusive Bostad Först och lägenheter till Stiftelsen Hotelhem i Stockholm – SHIS) vilket kan jämföras med 450 lägenheter under 2018. Årsmålet är inte helt uppnått och skälet till avvikelsen är i huvudsak att lägenheterna inte alltid matchar socialtjänstens specifika behov vad gäller exempelvis hyresnivåer och lokalisering.

Bostadsförmedlingen samarbetar med bostadsbolagen och socialnämnden för att öka antalet förmedlade Bostad Först-lägenheter. Sammantaget har 47 lägenheter förmedlats vilket överstiger utfallet för 2018 (32) och betyder att årsmålet om 50 lägenheter i det närmaste har uppnåtts. 38 lägenheter har lämnats till SHIS vilket är vad som har efterfrågats.

Bostadsförmedlingen har under 2019 haft ägardirektiv gällande våld i nära relationer. Arbeta har gjorts för att förtydliga rutiner, tillämpningsanvisningar och vägledningar vad gäller ansökningar och handläggning, och en fördjupad utredning genomförts kring frågan om att inkludera barnfamiljer med långvarig hemlöshet i riktlinjerna för förtur.

Bostadsbolagen har fortsatt sitt arbete med vräkningsförebyggande åtgärder. Detta sker genom samverkan med stadsdelsnämnder och socialtjänsten där särskilda rutiner finns i syfte att minimera risken att barnfamiljer avhyses. Bolagen har även deltagit i stadens nätverk för kunskaps- och informationsöverföring i syfte att minimera antalet avhysningar.

Äldres tillvaro, trygghet och självbestämmande

Stockholm ska vara en äldrevänlig stad där alla äldre har rätt till ett tryggt åldrande med hög livskvalitet, självbestämmande, respekt och värdighet. Fler seniorboenden ska byggas med hyror som äldre har råd att efterfråga. Micasa Fastigheter erhöll under året två markanvisningar för totalt 90 seniorboendelägenheter.

Micasa Fastigheter planerar utifrån stadens äldreboendeplan för nybyggnation av vård- och omsorgsboenden. Bolaget har fram till nu erhållit sex markanvisningar. En ny markanvisning för ett vård- och omsorgsboende i Slakthusområdet erhöles i december 2019 och detaljplanen för det första nybyggda vård- och omsorgsboendet i Rinkeby antogs i november 2019. Arbetet med dessa nybyggnadsprojekt har pågått under hela året. Bolaget ser tillsammans med exploateringsnämnden även över möjligheten till en markanvisning på Östermalm för ett vård- och omsorgsboende enligt äldreboendeplanen.

Hållbar, dynamisk & växande

Stockholm är en av Europas snabbast växande huvudstäder och det är nödvändigt att bygga infrastruktur och bostäder som gör att människor får möjlighet att utvecklas. Takten för bostadsbyggandet ska öka och 10 000 klimatsmarta bostäder ska byggas varje år. För att Stockholms miljö- och klimatarbete ska vara världsledande tas ett nytt miljöprogram fram för perioden år 2020–2023.

Företagsklimat och näringsliv

Samtliga bolag i koncernen arbetar med att förbättra förutsättningarna för att starta och driva företag inom staden. Under året har flertalet initiativ genomförts eller påbörjats för att staden ska vara tillmötesgående, opartisk och effektiv i kontakter med såväl små som stora företag och Stockholm Business Region har varit drivande i framtagandet av en näringslivspolicy för staden. Det pågår också kartläggningar kring hur näringslivets kontaktvägar in i staden ser ut idag för att ta fram en modell för ”en-väg-in” samt för uppdraget att skapa en sammanhängande process för etableringsförfrågningar inom Stockholms stad.

Stockholm Business Region har under året drivit ett påverkansarbete och fört en diskussion om möjligheterna för utländska universitet att etablera filialer vid universitet i Stockholmsregionen. Under 2019 har ett samarbete etablerats mellan bland annat KTH, Stockholms stad och MIT.

” Det långsiktiga målet om att bygga 140 000 lägenheter till år 2030 har kompletterats med ett delmål om att bygga 70 000 bostäder mellan 2019 och 2025. ”

Under våren genomfördes en uppskattad Nöjd Kund Index-konferens med drygt 250 deltagare där de flesta av de 55 kommuner som ingår i partnersamarbetet Stockholm Business Alliance (SBA) medverkade. En utredning har gjorts under året av SBA-samarbetet där resultatet visar att det finns en övervägande positiv bild av medlemskapet. Det investeringsfrämjande arbetet under perioden 2016–2018 har bidragit till att etableringar och investeringar för ett värde av nästan 9 mdkr kommit till regionen och uppskattningsvis har ca 2 600 arbetsplatser tillkommit.

Avseende arbetsplatspotential har en arbetsgrupp från Stockholm Business Region tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden skapats och frågorna kring näringslivsperspektiv i stadsutveckling diskuterats regelbundet. När det gäller service till näringslivet har Stockholm Business Region lanserat två nya hemsidor; ”Tillstånd och regler” samt ”Företags- och föreningsservice”.

Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat

Det långsiktiga målet om att bygga 140 000 lägenheter till år 2030 har kompletterats med ett delmål om att bygga 70 000 bostäder mellan 2019 och 2025. Det innebär att takten för bostadsbyggandet ska öka och att 10 000 bostäder ska byggas varje år. För bostadsbolagen beslutade kommunfullmäktige i budget 2019 ett årsmål på mellan 1 500 och 2 000 påbörjade bostäder per år. Utfallet för helåret blev 1 269 påbörjade bostäder, av de påbörjade bostäderna var 326 stycken studentbostäder. Under året har flertalet nybyggnationsprojekt förskjutits i tid, en vanligt förekommande orsak är förseningar i detaljplaneprocessen kopplat till överklaganden.

För att bostadsbolagen långsiktigt ska kunna upprätthålla en jämn produktionstakt och bidra till att nå stadens mål om nya hyresrätter har bolagen ett behov av att förvärva nya projekt. I huvudsak behöver detta ske genom att bolagen får mark anvisad från exploateringsnämnden. Under 2019 har totalt 947 lägenheter markanvisats till bostadsbolagen.

Bostadsbolagens projekt med Stockholmshusen fortsätter. Under året har inflyttning skett i 80 nya lägenheter i Säterhöjden i Rågsved. Totalt har 274 bostäder i Stockholmshus påbörjats under året.

Stockholmshem och Familjebostäder har i uppdrag att bistå Stiftelsen Hotelhem i Stockholm (SHIS) i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar. Stockholmshem och Familjebostäders årsmål var att sammanlagt tilldela SHIS 150 permanenta genomgångsbostäder. 34 lägenheter överfördes från Familjebostäder till SHIS regi under 2019. Stockholmshem påbörjade dock byggnation av drygt 100 bostäder som ska överföras till SHIS regi under 2020, utöver detta erhöll också Stockholmshem en markanvisning om 300 bostäder ämnade för SHIS.

Under våren 2019 tog Familjebostäder fram affärs- och utvecklingsplaner för Rinkebystråket och Gubbängens Centrum. I Rinkeby kommer en successiv förändring och breddning av utbudet att ske inom ramen för den löpande förvaltningen. Under första kvartalet 2020 kommer planerna för Gubbängen att detaljeras till ett underlag för beslut om genomförande.

I enlighet med budget för 2019 erbjöd staden hyresgäster i de allmännyttiga bostadsbolagen möjlighet att friköpa de fastigheter de bor i och ombilda dem till bostadsrätter. Detta avsåg utvalda fastigheter i de elva stadsdelar där hyresrätten idag utgör mer än 60 procent och där allmännyttan står för 50 procent eller mer. Vid årsskiftet hade 41 bostadsrättsföreningar godkända intresseanmälningar för ombildning. Dessa föreningar representerar fastigheter med sammanlagt 3 556 lägenheter. Under 2020 kommer flera av dessa fastigheter att värderas och bostadsbolagens styrelser kommer att besluta om villkor. Vid årsskiftet stod det inte klart hur många av bostadsrättsföreningarna som kommer att erbjudas möjlighet att förvärva fastigheten för att ombilda den till bostadsrätt.

Micasa Fastigheter deltar i Stockholms stads arbete med utbyggnad av boenden för personer med funktionsnedsättning.

Behovet av LSS-boenden är stort de kommande åren. Bolaget har sökt markanvisningar på tre tomter i Skärholmen för att uppföra LSS boenden åt Skärholmens stadsdelsnämnd. Ett planbesked erhöles i september 2019 för två av dessa tomter. Bolaget har erhållit en markanvisning i Stureby för att uppföra ett LSS boende åt Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd. Arbetet med detaljplanen har påbörjats under året. Bolaget har även fått i uppdrag av Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd att förvärva en tidigare förskoletomt i Husby från SISAB och där uppföra ett LSS boende. Arbetet med detta projekt har pågått under året.

SISAB har under året fortsatt arbetet med konceptet Framtidens förskola som har kommit att bli en efterfrågad produkt i många stadsdelar. Framtidens förskola lanserades 2014 i syfte att korta ledtiderna mellan planering och färdigställande av nya förskolor i Stockholms stad. Totalt har SISAB uppfört 15 ”Framtidens förskola” och 19 är under genomförande eller i planeringsstadiet. Konceptet innebär en god arbetsmiljö och ekonomi för hyresgästens verksamhet.

Bostadsförmedlingen har arbetat med regionens fastighetsägare i syfte att öka antalet samarbetspartners och få in fler bostäder. Detta har skett både genom personliga möten och med breda kommunikationsinsatser såsom digital annonsering, nyhetsbrev och deltagande på mässor. Under 2019 inleddes nya samarbeten med 24 bostadsbolag.

Stockholms Hamnar har under året fortsatt tillhandahålla trygga, säkra och tillgängliga hamnområden med terminaler för gods och passagerare. Under 2019 har bolaget bekostat underhåll och upprustning för stadens kajor om 58 mnkr.

Hållbara transporter samt god framkomlighet

Stockholm är en av Europas snabbast växande huvudstäder och det är nödvändigt att bygga en infrastruktur som gör att människor snabbt och smidigt kan resa i hela regionen.

Staden ska vidta målmedvetna och systematiska åtgärder för förbättrad framkomlighet för transporter av betydelse för näringslivet. En snabbare omställning till miljövänligare transporter och drivmedel möjliggörs genom kraftfulla positiva styrmedel och genom att underlätta för miljösmygta transportlösningar, bildelning och självkörande fordon. Alla tjänstefordon ska vara el- eller gasbilar och för att klara målet med en fossiloberoende fordonsflotta 2030 måste staden underlätta användandet av elbilar.

Under året har Stockholms Hamnar analyserat och kommunicerat hur den utvecklade hamninfrastrukturen möjliggör en överflytt av godstransporter från väg till sjö, där ökad andel gods fraktas till konsumentmarknaden i Stockholm direkt via sjövägen i stället för med långa lastbilstransporter från västra eller södra Sverige. Den nya hamnen i Norvik står färdig under 2020.

Stockholm Parkering bygger infrastruktur med elbilsladdning vilket ger förutsättningar för fler att skaffa elbilar. Bolaget har i sitt arbete med parkeringsplatser för cyklar även byggt och invigt en ny cykelanläggning i Ropsten under maj 2019. Bolaget samarbetar även med poolbilsföretag som ger möjlighet till effektivare användning av bilen. Stockholm Parkering har vid utgången av 2019 totalt 1 611 laddplatser för elbilar, och överskrider därmed bolagets årsmål med ca 100 platser.

Bostadsbolagen skapar också laddplatser i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter. Under året har Familjebostäder och Stockholmsshem skapat 50 nya laddplatser.

” De globala miljöhoten har vuxit i dignitet. Stockholm berörs i hög grad och stadens miljöarbete måste därför ske på flera nivåer. ”

En evenemangsstad med en stark besöksnäring

Kulturhuset Stadsteatern har under 2019 tagit emot 1,5 miljoner besökare, haft ca 2800 programpunkter och ca 480 000 besökare till den programverksamheten, varav ca 180 000 till Parkteatern.

Under renoveringen av byggnaden vid Sergel torg har verksamheten utlokaliseras till över 15 platser i Stockholm, exempelvis Årsta Folkets Hus Teater, Dansens hus, St Paul, Filmhuset och den lilla runda byggnaden på Sergels torg som förvandlats till allkonsthuset ”Under Fontänen”.

Kulturhuset Stadsteatern i Skärholmen erbjuder teater, dans, film, workshops, musik och debatter, allt till en ung publik. 2019 har Marionetteatern tillfälligt flyttat in i Skärholmen. Nyöppnade multimedialabbet Studio Skärholmen blev en succé. Till Skärisbiografen – Sveriges enda biograf för barn och unga – kommer numera hundratals skolklasser från hela Stockholm. Även Kulturhuset Stadsteatern i Vällingby har fortsatt att bredda sin verksamhet.

I årets På turné! fanns teatersuccéer, poesi och debatt. Parkteatern har turnerat i stadens parker under hela sommaren men också gästade Slakthusområdet och har som alltid haft fri entré.

Genom ett samarbetsavtal med Kulturskolan kommer Kulturhuset Stadsteatern från 2020 etableras även i Husby. Verksamheten ska bestå av professionell scenkonst och medskapande för unga och unga vuxna i åldern 15–25 år. Stort fokus under 2019 har också varit att förbereda för flytten tillbaka in i Kulturhuset vid Sergels Torg efter sommaren 2020, med generösa erbjudanden inom kultur och service till Kulturhuset Stadsteaterns besökare i samarbete med restaurangerna i huset.

SGA Fastigheter arbetar långsiktigt med projektet för en modernisering Globen i syfte att kunna erbjuda en modern arena för framtiden. Bolaget undersöker tillsammans med Openlab på KTH möjligheterna att öka besökarens upplevelse i Globen i samband med kommande renovering. Ambitionen är att modernisera Globen och framtidssäkra en bra arenaupplevelse. Enligt gällande tidplan kommer arbetet resultera i ett underlag för upphandling under 2020.

En hållbar stad med en god livsmiljö

En god lokal miljö har stor betydelse för människors hälsa och trivsel. Samtidigt har de globala miljöhoten vuxit i dignitet. Stockholm berörs i hög grad och stadens miljöarbete måste därför ske inom kommunen och regionen, samt att ett ökat påverkansarbete behöver genomföras för skärpta regelverk och mål på statlig och europeisk nivå. För att fortsatt ligga i framkant har staden och berörda bolag arbetat med att ta fram ett förslag till ett nytt miljöprogram för perioden 2020–2023 och en reviderad strategi för fossilbränslefritt Stockholm.

Bostadsbolagen har under året fortsatt sitt arbete med att minska energianvändningen i såväl befintligt bestånd som i ny- och ombyggnation och intensifierat sina ansträngningar i energieffektiviseringsåtgärder. Bolagen arbetar med mer effektiva värmesystem, ventilation, värmeåtervinning samt tilläggsisolering av fasader för att möjliggöra en mer optimal styrning av värmen i fastigheterna vilket också minimerar drifttimmarna för Stockholm Exergis mest kostsamma och minst miljövänliga anläggningar. Inget av bostadsbolagen når kommunfullmäktiges mål om köpt energi. Detta är en följd av att staden växer men det krävs också utökade ansträngningar för att effektivisera det befintliga fastighetsbeståndet.

” Bostadsbolagen har under året bidragit till stadens mål om ökad matavfallsinsamling. Utöver hyresgästernas möjlighet till återvinning är också lokalhyresgäster och restaurangverksamheter viktiga målgrupper. ”

Ett viktigt fokus är minskad miljöpåverkan från bygg- och anläggningsfasen. Familjebostäder har under 2019 använt sig av LCA-kalkyler (Livscykelanalys) för byggskedet i alla nyproduktionsprojekt. Bolagets mål är att med hjälp av klimatberäkningar för byggskedet definiera ett utsläppstak mätt i CO₂/kvm för byggproduktion, identifiera de byggmaterial som orsakar störst klimatpåverkan och ersätta dessa med alternativ som har mindre klimatpåverkan.

Bostadsbolagen har under året bidragit till stadens mål om ökad matavfallsinsamling genom implementering i samtliga ny- och ombyggnadsprojekt, samt ökat andelen i befintligt bestånd. Utöver hyresgästernas möjlighet till återvinning är också lokalhyresgäster och restaurangverksamheter viktiga målgrupper. Målet om 60 procent hämtställen för matavfall uppnåddes delvis. Familjebostäder och Stockholmshem klarade målet men Svenska Bostäder och Micasa Fastigheter kom inte upp till 60 procent på grund av bland annat begränsningar i utrymme.

Genom arbetet med styrning och övervakning av fastigheterna effektiviserar och optimerar SISAB sitt fastighetsbestånd via smarta och uppkopplade funktioner. Under året deltog bolaget också i flera av stadens olika projekt för detta.

Stockholm Vatten och Avfall har en energikrävande verksamhet, framför allt krävs mycket el för att driva pumpar i verk och ledningsnät. Energianvändningen kommer öka i och med ny reningsteknik, mer nederbörd samt den växande staden. Arbetet med energieffektivisering pågår löpande som ett resultat från genomförd energikartläggning.

Bolaget genomför en rad åtgärder och utredningar för att minska verksamhetens sårbarhet för klimatförändringar. Bland annat ger skyfallskartan bättre förutsättningar för att planera för åtgärder. I projekt Stockholms Framtida Avloppsrening tas höjd för att hantera ökade vattenflöden och teknik för att hantera sämre råvattenkvalitet utreds.

Bolaget har genomfört en första beräkning av koldioxidavtryck enligt Greenhouse Gas Protocol Standards. Under 2020 kommer

en plan tas fram för att fasa ut fossila bränslen och uppnå en klimatneutral verksamhet.

Stockholm Vatten och Avfall upprättar tillsammans med stadens miljönämnd ett åtgärdsprogram för Stockholms vattenförekomster för att uppnå en god vattenstatus. Bolaget medverkar i strategiskt arbete för hållbara lösningar för dagvattnet. Arbetet pågår för att öka lokalt omhändertagande av dagvatten vid nyanslutningar till ledningsnätet.

I mitten av juli 2019 tecknades ett övergångsavtal med samlingsentreprenören för hushållsavfall, och arbete med nya upphandlingar pågår. Antalet reklamationer av sophämtningar för året landade på totalt 0,4 procent (för december 0,16 procent), jämfört med målnivån på 0,3 procent. Således är 99,6 procent av hämtningarna utförda utan anmärkning från kund. Med beaktande av utgångsläget med relativt höga reklamationsnivåer vid ingången av 2019 måste detta anses som ett gott resultat.

Kommunfullmäktiges mål för 2019 om att 50 procent av matavfallet ska behandlas biologiskt kommer inte uppfyllas utan landar på 26 procent. Antalet hämtställen har ökat med drygt 3 000 under året. Andelen matavfall till biologisk behandling har dock inte ökat enligt plan, vilket kommer att analyseras under 2020. Stockholm Vatten och Avfall ser dock en positiv utveckling för matavfallsinsamlingen hos stadens verksamheter och bolag.

För att långsiktigt möjliggöra hållbar produktion av fjärrvärme och el i Stockholm har det delägda bolaget Stockholm Exergi under 2019 fortsatt arbeta med att förverkliga planerna på ett nytt kraftvärmeverk i Lövsta. I december tog styrelsen beslut om att lägga ner kolkraftverket vid Värtaverket efter driftsäsongen 2019/2020. Under året invigdes också Sveriges första testanläggning som fångar in koldioxid från biokraftvärme på Värtaverket. Bolaget har också haft en avgörande roll i att säkra lokal produktion av kraftvärme och undvika en bristsituation av el i Stockholm genom ett avtal med Ellevio om en eleffektgaranti. Avtalet möjliggör för Ellevio att avropa eleffekt från Stockholm Exergi i händelse av bristsituation.





Koncernens verksamhet ska vara effektiv genom att bolagens tjänster tillhandahålls med låga kostnader och hög kvalitet. De höga ambitionerna med stora investeringar ska kombineras med långsiktigt hållbar ekonomi och rimlig nivå för bolagens skuldsättning.

En budget i balans och hållbara finanser

Koncernens bolag redovisar fortsatta goda ekonomiska resultat. Resultatet efter finansnetto uppgår till 2 249 mnkr vilket kan jämföras med budget om 1 736 mnkr. Det förbättrade resultatet beror både på realisationsvinster efter försäljningar och förbättrade driftresultat i bolagens ordinarie verksamhet. Samtliga helägda bolag redovisar ett resultat över budget, med undantag för Stockholm Vatten och Avfall och Kulturhuset Stadsteatern. Aktieutdelning har under året lämnats till ägaren, Stockholms stad, med 1 500 mnkr.

Den relativt sett mycket låga räntenivån bidrar starkt till bolagens fortsatt goda resultat, samtidigt som efterfrågan på de tjänster som koncernens bolag tillhandahåller är fortsatt hög. Detta gäller såväl efterfrågan på bostäder och lokaler från fastighetsbolagen, som infrastrukturbolagens tjänster. En viktig del i uppdraget med långsiktigt hållbara finanser innebär att prioritera och noggrant följa beslutade investeringar.

Investeringar 2019

mnkr	Summa bokslut
Moderbolaget	
Stockholms Stadshus AB	
Dotterbolagen	
AB Svenska Bostäder	2 092
AB Familjebostäder	1 683
AB Stockholmshem	1 622
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB	0
Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)	2 370
Micasa Fastigheter i Stockholm AB	270
S:t Erik Markutveckling AB	58
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB	15
Stockholm Vatten och Avfall AB	2 987
Stockholms Hamn AB	1 290
AB Stokab	151
Stockholms Stads Parkerings AB	229
Stockholms Stadsteater AB	7
Stockholm Business Region AB	0
S:t Erik Försäkrings AB	0
S:t Erik Livförsäkring AB	178
Koncernjusteringar	-94
Koncernen	12 858

Bolagens investeringar uppgår till drygt 12,8 mdkr för år 2019. Den relativt sett höga investeringsnivån är en följd av beslut om nyproduktion och infrastruktur för att stödja ett växande Stockholm. Stockholm Vatten och Avfalls stora projekt Stockholms Framtida Avloppsrening (SFA) fortsätter utgöra koncernens enskilt största projekt. I de stora projekten ingår även nyproduktion och ombyggnad av skolor och andra samhällsfastigheter. Den stora investeringsvolymen medför ett stort ansvar för bolagen att konsekvent fokusera på styrning, effektivitet, kostnadsmedvetenhet och prioriteringar i de stora projekten.

I moderbolagets uppdrag ingår att kontinuerligt följa större investeringsprojekt med särskilt avseende på långsiktiga effekter för stadens tillväxt och ekonomi. Ett exempel är att en utökad granskning har genomförts av SFA-projektet under året. En rapport om detta kommer redovisas för koncernstyrelsen under våren 2020.

Resultat per bolag

Resultat efter finansiella poster (mnkr)	2019
Moderbolaget	
Stockholms Stadshus AB	
518	
Dotterbolagen	
AB Svenska Bostäder (K)	310
AB Familjebostäder (K)	342
AB Stockholmshem (K)	442
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB	11
Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)	31
Micasa Fastigheter i Stockholm AB	503
S:t Erik Markutveckling AB (K)	289
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (K)	-85
Stockholm Vatten och Avfall AB (K)	2
Stockholms Hamn AB (K)	92
AB Stokab (K)	257
Stockholms Stads Parkerings AB	156
Stockholms Stadsteater AB	-376
Stockholm Business Region AB (K)	3
S:t Erik Försäkrings AB	23
S:t Erik Livförsäkring AB	98
Koncernjusteringar, netto	-496
Intressebolag	
Mässfastigheter i Stockholm AB	129
Stockholm Exergi AB	
Resultat koncernen totalt	
2 249	
varav realisationsvinster/förluster netto	

Notering: Dotterbolag med beteckningen (K) har underkoncerner.

Bolagen ska i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv arbeta med aktiv fastighetsförvaltning. En del i detta arbete utgörs av dotterbolagens planering för avyttring av fastigheter som saknar långsiktig strategisk betydelse. För koncernens fastighetsbolag pågår en kontinuerlig översyn av befintligt bestånd för att identifiera strategiskt lämpliga objekt att avyttra. Som en del i detta arbete har Micasa Fastigheter avyttrat flera fastigheter, bland annat den tomträtt som tidigare innehöll Vintertullens servicehus på Södermalm.

S:t Erik Markutveckling genomförde under sommaren en av flera försäljningar till Atrium Ljungberg i Slakthusområdet. Genom försäljningen avyttrade S:t Erik Markutveckling dotterbolaget Fastighets AB Runda Huset med tillhörande tomträtt i området. Även SISAB planerar för avyttring av fastigheter, där bolaget i slutet av året beslutade om försäljning av 23 fastigheter med privata verksamhetsutövare för förskolor. Dessa försäljningar minskar stadens skuldsättning och bidrar till en långsiktigt hållbar ekonomi.

” Bolagen ska arbeta förebyggande för att säkerställa att korruption och jäv inte förekommer. Genom en tillräcklig intern kontroll skapas förutsättningar för att upptäcka och förebygga oönskade händelser. ”

Skattemedlen används effektivt

Bolagen ska vara effektiva med en organisation som är anpassad för att kostnadseffektivt och med hög kvalitet leverera vad medborgare och kunder har rätt att förvänta sig. Ett målmedvetet arbete för att ta tillvara digitaliseringens möjligheter, kontinuerlig kompetensutveckling av medarbetare och effektivare lokalanvändning är andra nödvändiga delar i arbetet med en effektiv verksamhet.

Vad avser uppdraget om effektiv lokalanvändning har Micasa Fastigheter tillsammans med fem stadsdelsnämnder ett pågående arbete för att diskutera den långsiktiga användningen av de fastigheter där stadsdelsnämnderna är hyresgäster. Dessa diskussioner utgår från verksamheternas behov och fastigheternas tekniska status och är en början på tillämpning av det arbetssätt som ska gälla enligt det nya samverkansavtalet mellan bolaget och Stockholms stad.

Stockholm Business Region har under året avvecklat sitt besökscenter i Kulturhuset vid Sergels torg och istället samlokaliserat dessa verksamheter i bolagets befintliga lokaler på Drottninggatan.

Stadens upphandlingar ska vara marknadsmässiga, konkurrensneutrala och hålla hög kvalitet och kostnadseffektivitet. Under 2019 utökades arbetet för sund konkurrens i byggbranschen då Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder och SISAB skrev på en gemensam avsiktsförklaring.

Alla fyra bolagen arbetar nu enhetligt enligt konceptet Rättvist byggande. Det är ett proaktivt arbete för en sund konkurrens på lika villkor och för att motverka brottslighet och säkerställa villkoren i hela kedjan av underentreprenörer på byggarbetsplatser. Arbetet sker i samarbete med myndigheter som arbetar med tillsyn inom dessa områden – Ekobrottsmyndigheten, gränspolisén, Skatteverket och Arbetsmiljöverket.

I koncernens uppdrag ingår också att verka för fler sysselsättningsfrämjande upphandlingar. Flera bolag arbetar vid upphandling av entreprenad eller tjänst med att utveckla arbetet vad gäller sociala krav i upphandlingar för att skapa arbetstillfällen.

Bolagen ska arbeta förebyggande för att säkerställa att korruption och jäv inte förekommer. Genom en tillräcklig intern kontroll skapas förutsättningar för att upptäcka och förebygga oönskade händelser i verksamheten samt säkra tillgångar, förhindra förluster och oegentligheter. Regelbundna kommunikations- och utbildningsinsatser görs på bolagen för att säkerställa att efterlevnad görs både internt och till leverantörer. Bland annat Svenska Bostäder har även tagit fram en uppförandekod som kommuniceras i upphandlingsunderlagen och vid startmöte i större byggentreprenader. Stockholm Vatten och Avfall samt Stockholmshem har under året etablerat en visselblåsarfunktion, vilket även andra bolag infört sedan tidigare. Stockholmshem har också genomfört en interaktiv utbildning kring regelverk och riktlinjer gällande bland annat representation, mutor och jäv.

Svenska Bostäder och Stockholmsheds arbete med en digital strategi och utredning av organisationen för att kunna möta framtidens krav på digitalisering fortsätter. Utöver detta har Familjebostäder anslutit sig till Allmännyttans digitaliseringsinitiativ, som syftar till att snabbare och med samordnade resurser kunna driva digitaliseringsfrågor.

Stockholm Vatten och Avfall integrerade under året VA- och avfallsverksamheten i ett gemensamt kund- och debiteringssystem. Tillsammans med mobila lösningar/appar som utvecklas kommer den gemensamma lösningen att bidra till intern effektivitet och tillgänglighet för kunder och entreprenörer. Bolaget har även två robotprojekt. Ett projekt syftar till att effektivisera avvikelshanteringen för bolagets avfallsentreprenörer med stöd av en robot. Det andra syftar till att rationalisera avtalsadministrationen för hantering och uppföljning av kundavtal. Båda projekten visar på en snabb återbetalningstid och högt värde.

En attraktiv arbetsgivare

Antalet anställda i bolagen fortsätter att öka. Medelantalet årsarbetare i stadens bolag, enligt avtalad tid, var under året 2 950. Det är en ökning med 75 årsarbetare jämfört med 2018. Vid årets slut arbetade 3 030 månadsavlönade varav 43 procent var kvinnor och 57 procent var män. Se faktaruta för definitioner.

Medarbetare och kompetensutveckling

Samtliga bolag ska ha en långsiktig planering för att behålla och rekrytera relevant kompetens. Bolagen satsar exempelvis på kompetensutveckling i form av internutbildningar, utbildning i nya IT-verktyg och genom det individuella utvecklingssamtalet. Varje år besvarar bolagens medarbetare stadens medarbetarenkät och resultaten analyseras hos respektive bolag. Aktivt medskapandeindex för bolagskoncernen ligger på 82, i linje med Kommunfullmäktiges mål.

Arbetsgivarvarumärke och kompetensförsörjning

Koncernen har under året tecknat ett avtal med KTH för att under en fyraårsperiod driva ett projekt med målet att utveckla kommunal infrastruktur med avseende på hållbarhet och prestanda. Detta samarbete möjliggör tvärvetenskapliga samarbeten och en nära kontakt mellan akademien och problemägare som t.ex. kommunala bolag, konsulter och entreprenörer. Utöver att bolagskoncernen är med och utvecklar branschen leder samarbetet också till att säkra kompetensförsörjningen genom att visa att stadens bolag är attraktiva och innovativa arbetsgivare.

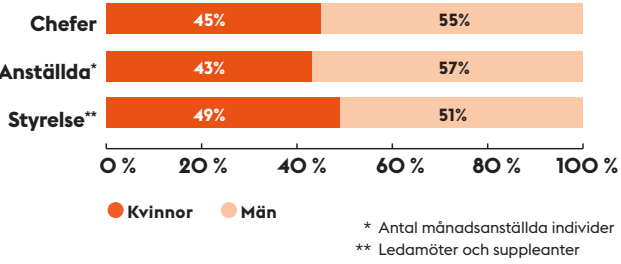
Effektivt arbete i egen regi

I koncernens uppdrag att bedriva verksamheten effektivt ingår ett arbete för minskade konsultkostnader. Flera bolag har arbetat med utveckling av bolagets centrala processer vilket bland annat syftar till att uppnå en avvägd balans mellan egen regi och konsultstöd. Exempelvis har Familjebostäder satsat på att säkra kompetensen inom projektledning genom att gå från konsulter till fler fast anställda medarbetare, vilket sammantaget ger en bättre långsiktighet i projektplaneringen. Flera bolag arbetar också med effektivisering för att vara så kostnadseffektiva som möjligt. Detta görs exempelvis genom att ha en kompetent och högt utbildad personal som utvecklar verksamheten genom innovativa lösningar.

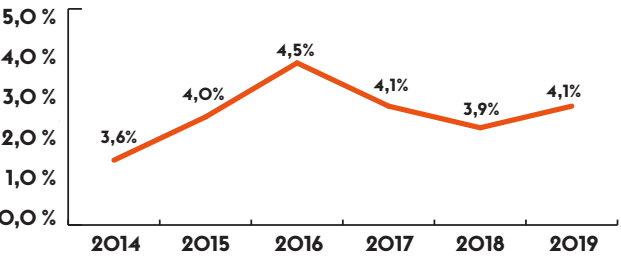
Bolagens sjukfrånvaro

Den totala sjukfrånvaron under 2019 i bolagskoncernen uppgick till 4,1 procent, vilket är en ökning med 0,2 procentenheter jämfört med 2018. Det beror på att sjukfrånvaro som varat 15 dagar eller fler ökat. Flera bolag arbetar med chefsutbildningar och processer för att hjälpa chefer att fänga upp tidiga signaler på ohälsa. Några bolag har infört hälsosamtal och förtydligat rehabiliteringsprocessen. SISAB har infört löpgrupper, kontorsyoga och friluftsdag och fick även pris som årets friskaste arbetsgivare i Stockholm i utmärkelsen Sveriges Friskaste Företag.

Könsfördelning i koncernen



Sjukfrånvaroprocent



Personalstatistik innehåller många olika begrepp och mått

Inom koncernen används måttet "antal anställda", vilket dock kan mätas på flera olika sätt; som "antal månadsavlönade individer" eller som "antal årsarbetare". Koncernen redovisar i enlighet med årsredovisningslagen medelantalet årsarbetare, dvs de tillsvidare- och visstidsanställdas arbetstid (sysselsättningsgrad) uppräknat till heltid. Exempelvis blir två deltidsanställda på 50 procent en årsarbetare. Även antal månadsavlönade individer per 31/12 redovisas.

Sysselsättningsgraden baseras på den avtalade tiden, vilken inbegriper exempelvis sjukskrivna, tjänst- och föräldralediga och visar på de årsarbetare som bolagen har arbetsgivaransvar för. Vidare uttrycker "medeltalet årsarbetare" ett genomsnitt under året.

I årsredovisningen är provanställda inkluderade i tillsvidareanställningarna.

Sjukfrånvaroprocenten i texten mäts som antal sjukfrånvarotimmar i relation till den avtalade tiden.

Organisation & styrning

Kommuner har ett stort mått av frihet när det gäller att organisera den kommunala verksamheten genom kommunalagen. Även om kommunala nämnder är det vanligaste alternativet är det fullt möjligt att bedriva all verksamhet, som inte innefattar myndighetsutövning, i aktiebolagsform.

Stockholms stad äger Stockholms Stadshus AB, som sedan 1991 är moderbolag och sammanhållande funktion för stadens bolagskoncern som består av 16 aktiva dotterbolag och två intressebolag. Mer än hälften av bolagen har i sin tur egna dotterbolag – underkoncerner.

Kommunfullmäktige är Stockholms stads högsta politiskt beslutande organ och därunder finns kommunstyrelsen och koncernstyrelsen, nämnder och bolagsstyrelser. Staden har ett 50-tal olika verksamheter fördelade på nämnder och bolag med ca 45 000 anställda. Av dessa arbetar omkring 42 000 i nämnderna, och 3 000 i bolagen.

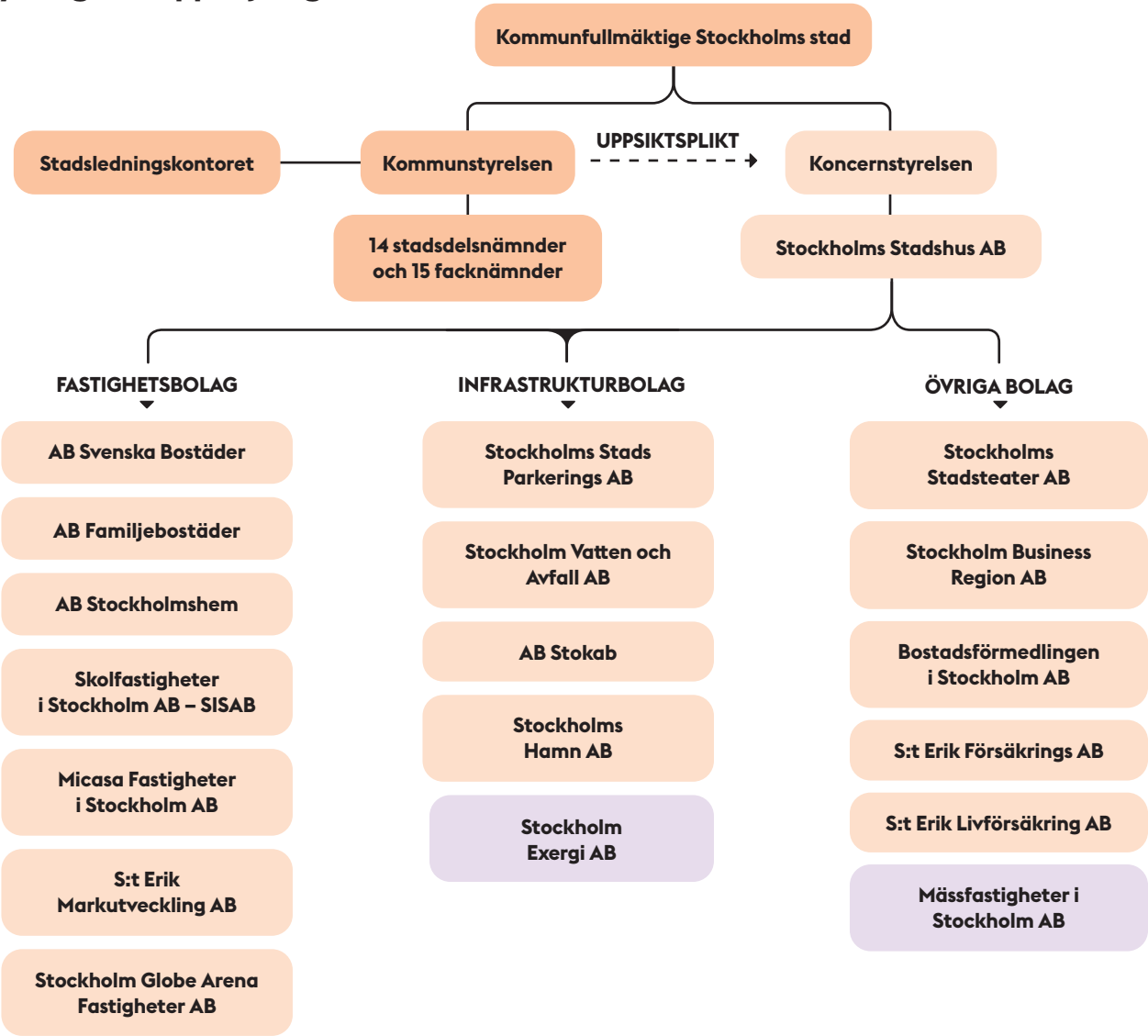
Varför en bolagskoncern?

Kommuner får bedriva näringsverksamhet, om den drivs utan vinstsyfte och går ut på att tillhandahålla allmännyttiga anläggningar eller tjänster åt medborgarna. Det finns flera skäl till att Stockholms stad valt att bedriva vissa av stadens verksamheter i aktiebolag. Dels handlar det om det ekonomiska perspektivet, att bolag genererar egna intäkter, och som ett resultat av detta medför en koncernkonstruktion möjligheter att utjämna resultat mellan bolag genom koncernbidrag. En annan aspekt är tradition; de flesta av stadens bolag fanns redan 1991 när Stockholms Stadshus AB bildades. Bolagen var mer eller mindre självständiga och staden avsåg att förbättra bolagsstyrningen med ett tydligt uppdrag och mandat att leda och följa upp koncernen ur olika perspektiv.

Dotterbolagens uppdrag

Bolagen inom koncernen verkar inom ett brett spektrum av verksamheter, med alltifrån bostäder, skolbyggnader, omsorgsboenden och arenor till vattenförsörjning, fjärrvärme, avfallshantering, hamnanläggningar, fiber, mässfastigheter och parkeringsverksamhet. Dessutom tillhandahåller bolagen tjänster och kompetens inom bostadsförmedling, turistinformation, näringslivsutveckling, kulturutbud och försäkringar. Bolagskoncernen delas in i tre segment; fastigheter, infrastruktur och övriga bolag. Läs mer om respektive dotterbolag på sida 26.

Stockholms stads organisation utifrån styrning och uppföljning



Bolagskoncernen är en del av kommunkoncernen.

Bolagsorgan

Bolagsstämman är det högsta beslutande organet i respektive bolag, där aktieägarna tar beslut i bolagets angelägenheter. I Stockholms stad utser kommunstyrelsen, efter delegation från kommunfullmäktige, ombud till moderbolaget Stockholms Stadshus AB:s stämma.

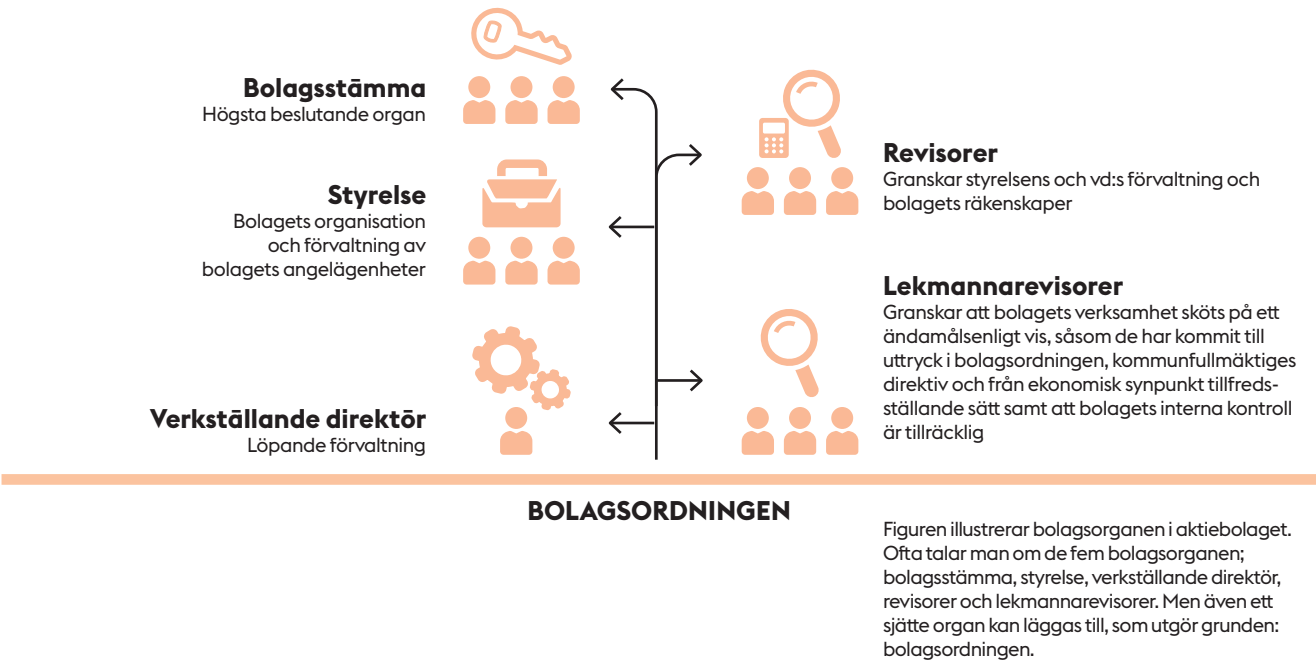
Styrelsen för moderbolaget utser i sin tur ombud till dotterbolagen inom bolagskoncernen. Mer än hälften av dotterbolagen har underkoncerner och utser i sin tur ombud till sina respektive dotterbolag.

Kommunfullmäktige utser även styrelser för bolagen, vilka får motsvarande mandattfördelning som kommunfullmäktige. Några bolag har tjänstemannastyrelser, något som är tillåtet enligt lag. Bolagens styrelser och verkställande ledningar har det operativa ansvaret för att kommunfullmäktiges beslut verkställs.

Granskning av koncernen och dess bolag sker av auktoriserade externa revisorer, som granskar räkenskaperna samt finansiell- och viss icke-finansiell information. Även lekmannarevisorer, som är förtroendevalda av kommunfullmäktige, granskar hur bolagen genomfört kommunfullmäktiges uppdrag och direktiv.

Ägarstyrning och ägardirektiv

Kommunfullmäktige beslutar om ägardirektiv, bolagsordningar och det kommunala ändamålet för bolagens verksamhet. Ägardirektiven för bolagen beslutas i samband med budgeten för Stockholms stad samtidigt som det kan tillkomma beslut om kompletterande ägardirektiv löpande under året. Kommunfullmäktige tar även ställning till beslut som rör bolagen, som är av större vikt eller principiell karaktär, till exempel beslut om investeringar över 300 mnkr.



Enligt kommunallagen utövar kommunfullmäktige ägarrollen och har det yttersta ägaransvaret. Aktiebolagslagens bestämmelser medför dock att kommunfullmäktige inte kan utöva ägarrollen direkt i förhållande till dotterbolagen, utan ägarrollen måste utövas genom det kommunägda moderbolagets, Stockholms Stadshus AB:s styrelse; koncernstyrelsen. Kommunfullmäktige har därför delegerat den operativa ägardialogen för bolagskoncernen till koncernstyrelsen och den ska utföras i det dagliga arbetet av koncernledningen. Koncernledningen utgörs av tjänstemän vid Stockholms Stadshus AB.

Uppsiktsplikt och internkontroll

I kommunallagen framgår att koncernstyrelsen har ett ansvar att fortlöpande följa stadens verksamhet. Av detta följer att koncernstyrelsen ska ha en överblick och kontroll av bolagens verksamhet, den så kallade uppsiktsplikten. Det innebär att koncernstyrelsen årligen fattar beslut om huruvida bolagen bedrivit sina respektive verksamheter i enlighet med det fastställda kommunala ändamålet och inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Bolagen antar i sin tur arbetsordningar, attestinstruktioner och internkontrollplaner för att tydliggöra vilka befogenheter som finns för styrelse, ledning och medarbetare samt genomför årligen riskanalyser.

Lagstiftning

Det finns ingen särskild associationsform för kommunägda aktiebolag och därför omfattas bolagen i Stockholms Stadshus AB av flera olika lagstiftningar. Kommunallagen och aktiebolagslagen är de övergripande lagar som bolagen ska följa. Därutöver styrs det kommunala aktiebolaget även av regler i bland annat tryckfrihetsförordningen, offentlighets- och sekretesslagen, årsredovisningslagen samt lagen om offentlig upphandling. Vissa bolag omfattas även av speciallagstiftning beroende på bolagens särskilda verksamhet, till exempel VA-lagen, lag om allmännyttiga

kommunala bostadsbolag och försäkringsrörelselagen. Det ställs därför höga krav på staden och dess bolag att analysera och tolka olika uppdrag, beslut och händelser och att anpassa sig efter detta.

Systematiserad styrning och uppföljning

Integrerat ledningssystem, ILS, är Stockholms stads system för integrerad ledning och uppföljning. Med hjälp av systemet arbetar staden med gemensamma begrepp och en gemensam metod. Verktyget ILS-webb används av stadens nämnder och bolagsstyrelser för att planera, följa upp och utveckla verksamheterna.

Kommunfullmäktige har på en övergripande nivå och med ett långsiktigt perspektiv beslutat om tre inriktningsmål för staden, som beskriver hur Stockholm ska utvecklas till år 2040. På nästa nivå har inriktningsmålen konkretiserats till mål för respektive verksamhetsområde och vilken effekt som bör uppnås inom ett flerårsperspektiv. För att prioritera vad som ska uppnås under det närmaste året utfärdas uppdrag och ägardirektiv i stadens budget, alternativt tar bolagen fram egna verksamhetsmål. För de olika målen anges indikatorer och aktiviteter för att konkretisera uppdragen. Uppföljning sker med olika intervall, men vanligast är tertial- eller årsvis.

Koncernledning

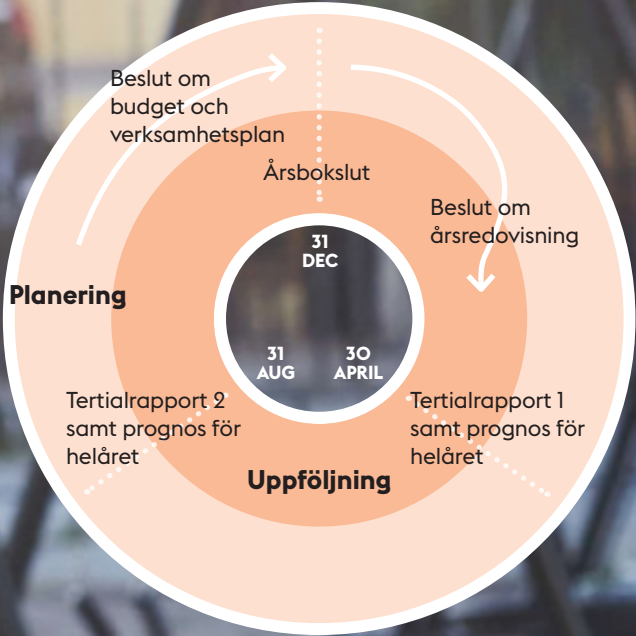
Medarbetare vid moderbolaget Stockholms Stadshus AB utgör koncernledningen och består av nio tjänstemän som svarar för strategisk ledning, uppföljning och övergripande utveckling av bolagskoncernen. Det sker bland annat genom att ta fram beslutsunderlag till den politiska ledningen gällande budget, verksamhetsplaner samt tertialvisa prognoser. Koncernledningen följer kontinuerligt bolagens ekonomi, investeringar och måluppfyllelse. Vidare har koncernledningen löpande dialog med bolagen och strukturerade bolagsbesök sker varje år hos samtliga bolag. Koncernledningen samordnar och genomför även rekrytering av bolagens verkställande direktörer.

Vision 2040 Möjligheternas Stockholm



Stockholms Stadshus AB:s planering och uppföljning under året

PLANERING ●
UPPFÖLJNING ●



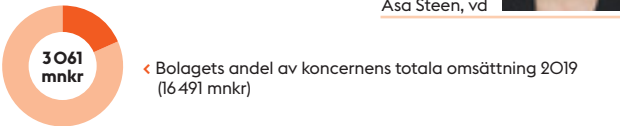


Stockholms Stadshus AB är moderbolaget i koncernen som består av 16 aktiva dotterbolag samt två intressebolag. Bolagen verkar inom områden som är till nytta för kommunens invånare, bland annat genom förvaltning och utveckling av bostäder, skolor och förskolor, infrastruktur, vatten- och avloppshantering, parkering, kultur-, mötes- och arbetsplatser.



Svenska Bostäder

Bolaget bildades 1944 och har sedan starten som uppgift att bidra till Stockholms bostadsförsörjning genom att bygga och förvalta hållbara och trygga bostäder. Svenska Bostäder äger drygt 27 000 lägenheter, 4 000 lokaler samt fem affärscentrum. Dotterbolaget Stadsholmen förvaltar drygt 1600 lägenheter och ca 800 lokaler. De högt satta nyproduktionsmålen under året har varit en stor utmaning och resultatet blev 261 påbörjade samt 454 färdigställda lägenheter. Bolaget har även fortsatt arbetet med upprustning av äldre fastigheter – 296 påbörjade helombyggnader av lägenheter samt 385 färdigställda.

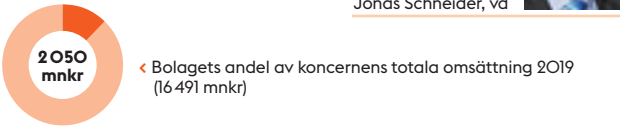


NYCKELTAL FÖR SVENSKA BOSTÄDER					
	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelseintäkter, mnkr	3 061	2 875	2 811	2 653	2 585
Resultat efter finansnetto, mnkr	310	211	217	101	152
Avkastning totalt kapital, %	1,5	1,4	1,4	1,0	1,4
Soliditet, %	47,0	48,1	50,7	54,1	58,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	2,7	2,7	1,8	2,1
Balansomslutning, mnkr	28 513	27 401	25 673	23 775	21 922
Bruttoinvesteringar, mnkr	2 092	2 560	2 495	2 548	2 720
Avskrivningar, mnkr	-833	-777	-731	-661	-594
Medelantalet årsarbetare, st	322	332	324	323	265



Familjebostäder

Familjebostäder är Stockholms äldsta kommunala bostadsbolag med över 42 000 hyresgäster i drygt 19 800 hyresrätter. Bolaget erbjuder smarta och välkomnande hem för dagens och framtidens stockholmare. För att möta bostadsbristen i Stockholm ökar byggtakten. Under 2019 låg produktionen av nya hyresrätter på en historiskt hög nivå. 484 hyresrätter färdigställdes. Klimatpåverkan fortsatte att minska genom reducerad energianvändning. Trygghet är vad hyresgästerna värderar högst och Familjebostäder fortsätter därför att utveckla trygga och attraktiva områden i dialog med de boende.



NYCKELTAL FÖR FAMILJEBOSTÄDER					
	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelseintäkter, mnkr	2 050	1 938	1 881	1 797	1 762
Resultat efter finansnetto, mnkr	342	309	335	352	324
Avkastning totalt kapital, %	2,4	2,3	2,7	2,9	3,0
Soliditet, %	57,2	58,7	61,5	63,6	64,3
Räntetäckningsgrad, ggr	7,4	6,4	6,6	6,6	4,9
Balansomslutning, mnkr	17 226	16 330	15 209	14 338	13 813
Bruttoinvesteringar, mnkr	1 683	1 515	1 302	929	640
Avskrivningar, mnkr	-418	-402	-381	-352	-332
Medelantalet årsarbetare, st	331	318	300	292	282



Stockholmshem

Stockholmshem bildades 1937 och är ett av landets största bostadsbolag med drygt 55 000 hyresgäster i närmare 28 000 bostäder och 3 800 lokaler. Stockholmshem bygger och förvaltar bostäder för alla, nya som gamla stockholmare. Under 2019 färdigställdes 350 bostäder, bland annat i Stockholms första plusenergihus i Norra Djurgårdsstaden och tillfälliga bostäder för nyanlända familjer. Som en del av bolagets arbete för trygga och hållbara bostadsområden har kvartersodlare och trygghetsvårdar anställts under året, och testbäddar för gröna lösningar har skapats i projektet Gröna Solberga.

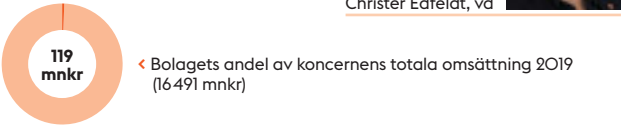


NYCKELTAL FÖR STOCKHOLMSHEM					
	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelseintäkter, mnkr	2 662	2 509	2 380	2 283	2 156
Resultat efter finansnetto, mnkr	442	361	370	377	363
Avkastning totalt kapital, %	2,3	2,1	2,4	2,6	2,9
Soliditet, %	41,1	41,2	43,0	44,3	46,4
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	3,9	3,8	3,7	3,1
Balansomslutning, mnkr	24 436	23 564	21 913	20 584	19 230
Bruttoinvesteringar, mnkr	1 622	2 195	1 949	1 682	2 109
Avskrivningar, mnkr	-565	-525	-481	-436	-406
Medelantalet årsarbetare, st	361	348	344	323	303



Bostadsförmedlingen

Bostadsförmedlingen har sedan 1947 förmedlat lediga hyresrätter och aldrig tidigare har bolaget förmedlat så många bostäder som 2019. Redan i november nåddes förra årets rekord och antalet förmedlade lägenheter blev till slut 15 030. Arbetet för att få fler fastighetsbolag att lämna in fler bostäder samt de senaste årens byggtakt är en förklaring till rekordet. Genom att erbjuda en allt större andel av Stockholmsområdets hyresrätter samt att arbeta med väletablerade arbetssätt kommer Bostadsförmedlingen närmare målet att vara det självklara valet – för en effektiv och rättvis bostadsförmedling.



NYCKELTAL FÖR BOSTADSFÖRMEDLINGEN					
	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelseintäkter, mnkr	119	113	109	104	98
Resultat efter finansnetto, mnkr	11	1	6	8	0
Avkastning totalt kapital, %	11,8	0,9	7,1	9,7	0,4
Soliditet, %	28,2	22,8	22,9	21,5	17,0
Räntetäckningsgrad, ggr	-5 740,5	76,3	0,0	3 797,5	27,1
Balansomslutning, mnkr	104	90	88	85	72
Bruttoinvesteringar, mnkr	0	3	0	0	1
Avskrivningar, mnkr	-1	0	0	-1	-1
Medelantalet årsarbetare, st	99	99	97	95	96



SISAB

Tillsammans med hyresgäster skapar SISAB trygga och inspirerande utbildningsmiljöer med sund ekonomi för dagens och framtidens barn och unga. Bolaget arbetar även med att skapa nya elevplatser. En betydande andel av årets 5 000 nya elevplatser utgjordes av Sjöviksskolan i Årstadal och Bobergsskolan i Norra Djurgårdsstaden. Totalt har SISAB nu cirka 140 000 elevplatser. SISAB arbetar med artificiell intelligens (AI) och uppkopplade fastigheter. Under året började SISAB styra 350 000 kvm utbildningsmiljöer genom algoritmer. Dessa initiativ är steg mot visionen att vara ledande inom utbildningsmiljöer.

Claes Magnusson, vd



< Bolagets andel av koncernens totala omsättning 2019 (16 491 mkr)

NYCKELTAL FÖR SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AB

	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelseintäkter, mnr	2 581	2 408	2 252	2 194	2 167
Resultat efter finansnetto, mnr	31	23	38	15	10
Avkastning totalt kapital, %	1	1,1	1,4	1,4	1,9
Soliditet, %	2	1,2	2,4	2,4	3,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,2	1,2	1,2	1,1	1,0
Balansomslutning, mnr	17 882	16 266	14 541	13 301	11 989
Bruttoinvesteringar, mnr	2 370	2 417	1 887	1 885	1 461
Avskrivningar, mnr	-791	-693	-610	-603	-514
Medelantalet årsarbetare, st	255	227	204	182	169



Micasa Fastigheter

Micasa Fastigheter har sedan 1999 i uppdrag att äga och förvalta Stockholm stads vård- och omsorgsboenden, servicehus, seniorbostäder, LSS-boenden samt bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden. Tillgänglighet, trygghet och hållbarhet är ledord för bolagets verksamhet. Under 2019 har Micasa Fastigheter startat upp sitt första nybyggnadsprojekt för ett nytt vård- och omsorgsboende i Rinkeby. Nya solcellsanläggningar har tagits i drift, vilket bidrar till stadens mål för en fossilbränslefri stad 2040. Bolaget har även gjort insatser för att stärka tryggheten i och kring sina fastigheter.

Maria Mannerholm, vd



< Bolagets andel av koncernens totala omsättning 2019 (16 491 mkr)

NYCKELTAL FÖR MICASA FASTIGHETER

	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelseintäkter, mnr	1 119	1 107	1 098	1 081	1 039
Resultat efter finansnetto, mnr	503	244	145	116	85
Avkastning totalt kapital, %	8,1	4,3	3,1	2,9	2,9
Soliditet, %	17,5	11,0	8,6	5,6	5,4
Räntetäckningsgrad, ggr	11,4	4,9	2,8	2,2	1,6
Balansomslutning, mnr	6 704	6 949	7 182	7 278	7 379
Bruttoinvesteringar, mnr	270	171	255	228	476
Avskrivningar, mnr	-291	-325	-330	-323	-295
Medelantalet årsarbetare, st	97	94	81	75	56

S:T ERIK MARKUTVECKLING AB

S:t Erik Markutveckling

S:t Erik Markutveckling bildades 2004 för att äga, förvalta och utveckla fastigheter i avvaktan på omvandling till bostäder och arbetsplatser. Bolaget äger fastigheter med ca 190 000 kvm uthyrningsbar yta och ett marknadsvärde om ca 4,2 mdr. Flera av stadens bolag och förvaltningar är hyresgäster i fastigheterna. Planarbete pågår för att utveckla den f d bryggerfastigheten i Ulvsunda för kontor, idrott, bostäder med mera. Bolaget prövar löpande förslag till förvärv och försäljningar i syfte att främja bostadsförsörjningen. Under 2019 såldes dotterbolaget Fastighets AB Runda Huset som ägde en tomtträtt i slakthusområdet.

Åsa Wigfeldt, vd



< Bolagets andel av koncernens totala omsättning 2019 (16 491 mkr)

NYCKELTAL FÖR S:T ERIK MARKUTVECKLING AB

	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelseintäkter, mnr	318	301	281	296	257
Resultat efter finansnetto, mnr	289	82	49	55	47
Avkastning totalt kapital, %	10,4	3,6	2,5	2,8	3,1
Soliditet, %	8,2	0,9	0,9	0,1	2,0
Räntetäckningsgrad, ggr	14,9	3,9	2,5	2,3	2,0
Balansomslutning, mnr	2 889	3 079	3 052	3 436	3 541
Bruttoinvesteringar, mnr	58	111	163	63	761
Avskrivningar, mnr	-78	-71	-69	-64	-42
Medelantalet årsarbetare, st	4	4	5	4	5



SGA Fastigheter

Bolagets grundades 1986 och har som övergripande uppdrag att säkerställa att Stockholm har moderna och efterfrågade arenor och erbjuda en plats för evenemang och bidrar till att Stockholms roll som evenemangsstad stärks. 2019 har totalt ca 2,1 miljoner personer besökt arenorna. Bolaget har under året arbetat vidare med utveckling av Globen tillsammans med KTH Open lab. Tolv Stockholm fortsätter locka besökare för både mat, dryck och nöjen. Arbete pågår, tillsammans med övriga aktörer i området, med att utveckla den fysiska miljön för ökad trygghet. Bolaget deltar i utvecklingen av Slakthusområdet.

Mats Vikar, vd



< Bolagets andel av koncernens totala omsättning 2019 (16 491 mkr)

NYCKELTAL FÖR SGA FASTIGHETER

	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelseintäkter, mnr	82	62	72	92	72
Resultat efter finansnetto, mnr	-85	-101	-98	-119	-152
Avkastning totalt kapital, %	-1,7	-2,0	-1,7	-1,8	neg
Soliditet, %	14,2	13,7	11,8	12,2	9,7
Räntetäckningsgrad, ggr	-2,5	-2,4	-1,7	-1,5	neg
Balansomslutning, mnr	3 580	3 638	3 606	3 730	4 040
Bruttoinvesteringar, mnr	15	33	10	51	18
Avskrivningar, mnr	-77	-78	-78	-77	-77
Medelantalet årsarbetare, st	18	15	17	18	17



Stockholm Vatten och Avfall

Varje dag levererar Stockholm Vatten och Avfall dricks-vatten, renar avloppsvatten och sköter avfallshanteringen för 1,5 miljon stockholmare. I takt med att staden växer och för att trygga framtidens leveranser finns ett behov av utveckling och kapacitetsökning inom alla områden. Stora investeringar görs därför i utbyggnad och förnyelse av avloppsrening, vattenproduktion och avfallshantering. Arbetet fortsätter för att engagera och möjliggöra ökad återvinning och återbruk. Bolaget har stora utmaningar och ambitioner framåt och arbetar mot visionen "Tillsammans för världens mest hållbara stad".

Mårten Frumerie, vd



< Bolagets andel av koncernens totala omsättning 2019 (16 491 mkr)

NYCKELTAL FÖR STOCKHOLM VATTEN OCH AVFALL

	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelseintäkter, mnr	2 415	2 369	2 147	2 078	1 931
Resultat efter finansnetto, mnr	2	152	498	98	-82
Avkastning totalt kapital, %	0,6	1,8	4,9	2,0	0,8
Soliditet, %	4,6	5,6	5,6	2,1	1,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,0	2,6	5,7	1,8	0,5
Balansomslutning, mnr	17 417	14 673	12 765	11 890	10 799
Bruttoinvesteringar, mnr	2 987	2 111	1 523	1 389	1 523
Avskrivningar, mnr	-419	-373	-323	-304	-296
Medelantalet årsarbetare, st	607	570	567	535	460



Stokab

Stokab bildades 1994 och har uppdraget att tillhandahålla konkurrensneutral it-infrastruktur i Stockholmsregionen för att skapa konkurrens, mångfald, valfrihet samt minimera grävandet i staden. Stokab sköter stadens interna data och telekommunikationsnät via dotterbolaget S:t Erik Kommunikation AB. Bolaget är involverat i Stockholms stads utvecklingsarbete i den smarta stadens framväxt genom att förbereda nätet för framtida behov, bland annat för tjänster inom 5G och Internet of Things. Stokab har ett imponerande nät som sträcker sig mer än 1,8 miljoner fiberkilometer och räcker 46 varv runt jorden.

Veronica Thunholm, vd



< Bolagets andel av koncernens totala omsättning 2019 (16 491 mkr)

NYCKELTAL FÖR STOKAB

	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelseintäkter, mnr	814	819	791	757	728
Resultat efter finansnetto, mnr	257	247	234	234	212
Avkastning totalt kapital, %	13,3	12,6	12,2	12,4	11,4
Soliditet, %	41,1	39,3	36,8	37,7	36,3
Räntetäckningsgrad, ggr	43,1	35,0	29,6	32,1	20,0
Balansomslutning, mnr	1 943	2 007	2 023	1 934	1 968
Bruttoinvesteringar, mnr	151	233	225	214	184
Avskrivningar, mnr	-246	-245	-240	-249	-260
Medelantalet årsarbetare, st	101	100	96	92	89



Stockholms Hamnar

Stockholms Hamnar ska vara Östersjöns ledande hamn, en välkomnande och affärsfrämjande partner. Under 2019 har fokus riktats mot tre nya övergripande mål – nöjda kunder, goda affärer och tydlig nytta. År 2020 blir historiskt när den nya godshamnen Stockholm Norvik Hamn öppnar, verksamheten på Ludden avvecklas och Frihamnen som firade 100 år under 2019 börjar en spännande omdaning. Stockholms Hamnar har trogna och stabila kunder inom så gott som alla segment, och har i grunden en god affär. Både kryssnings- och containerverksamheten slog rekord 2019 och fastighetsverksamheten gav god avkastning.

Thomas Andersson, vd



< Bolagets andel av koncernens totala omsättning 2019 (16 491 mkr)

NYCKELTAL FÖR STOCKHOLMS HAMNAR

	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelseintäkter, mnr	889	866	856	797	728
Resultat efter finansnetto, mnr	92	93	109	112	105
Avkastning totalt kapital, %	2,1	2,5	3,4	3,8	4,8
Soliditet, %	14,6	16,2	18,2	18,9	20,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,3	3,8	4,2	3,8
Balansomslutning, mnr	6 795	5 718	4 719	4 125	3 521
Bruttoinvesteringar, mnr	1 290	1 141	971	948	722
Avskrivningar, mnr	-179	-176	-171	-128	-111
Medelantalet årsarbetare, st	189	170	167	166	155



Stockholm Parkering

Bolaget erbjuder parkeringar sedan 1977, totalt erbjuds idag 63 600 p-platser för bilar. I maj invigdes Stockholm Parkerings första anläggning i Hagastaden: Norra Tornsgaraget. Samma månad invigdes också Sveriges första helautomatiska cykelgarage: Cykelsnurren i Ropsten. Totalt har bolaget över 700 cykelplatser i 45 anläggningar. Laddplatser för elbilar finns på 1600 p-platser och i tre av bolagets anläggningar är nu samtliga p-platser laddplatser. Bygget av P-hus Hagastaden pågår för fullt. Hjorthagsberget som förr var ett förorenat med nafta är nu sanerat. Garaget kommer att rymma 1600 p-platser. Bolaget skapar utrymme för Stockholm att växa!

Christian Rockberger, vd



< Bolagets andel av koncernens totala omsättning 2019 (16 491 mkr)

NYCKELTAL FÖR STOCKHOLM PARKERING

	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelseintäkter, mnr	618	607	599	571	546
Resultat efter finansnetto, mnr	156	164	144	143	109
Avkastning totalt kapital, %	12,5	14,6	13,5	14,6	13,7
Soliditet, %	7,9	8,7	7,5	9,4	11,8
Räntetäckningsgrad, ggr	21,1	20,2	15,7	17,9	9,9
Balansomslutning, mnr	1 392	1 228	1 135	1 163	918
Bruttoinvesteringar, mnr	229	130	46	290	106
Avskrivningar, mnr	-47	-45	-46	-42	-36
Medelantalet årsarbetare, st	74	73	69	69	67



Kulturhuset Stadsteatern

Kulturhuset Stadsteatern finns vid Sergels torg, i Skärholmen, i Vällingby, runt om i staden genom turnéverksamhet samt i Stockholms parker med Parkteatern sommartid. Kulturhuset Stadsteatern erbjuder ett brett spektrum av kulturevenemang året runt och ska vara en angelägenhet för alla stockholmare med yttrandefrihet och den konstnärliga friheten som grund. Genom kultur skapar bolaget möten, inspirerar till att förstå samtiden och vår historia. 2019 fanns verksamheten utspridd på över 15 platser i Stockholm under renoveringen av huset vid Sergels torg.



Jesper Larsson, vd



NYCKELTAL FÖR KULTURHUSET STADSTEATERN					
	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelsesintäkter, mnkr	119	164	169	148	164
Resultat efter finansnetto, mnkr	-376	-363	-352	-349	-346
Avkastning totalt kapital, %	-79,0	-79,0	-78,2	-78,7	-78,7
Soliditet, %	0,1	0,4	0,5	0,5	0,3
Räntetäckningsgrad, ggr	-176,4	-139,5	-120,4	-95,9	-73,0
Balansomslutning, mnkr	492	455	456	438	439
Bruttoinvesteringar, mnkr	7	12	16	16	11
Avskrivningar, mnkr	-9	-10	-11	-11	-10
Medelantalet årsarbetare, st	412	446	479	462	499

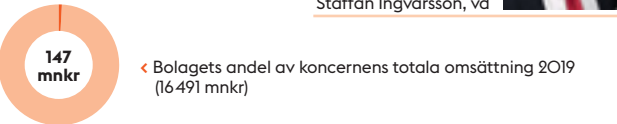


Stockholm Business Region

Stockholm Business Region, bildat 2004 med dotterbolagen Invest Stockholm och Visit Stockholm, har som uppdrag att internationellt marknadsföra och utveckla Stockholm som etablerings- och besöksdestination för investerare, entreprenörer, talanger och besökare under varumärket Stockholm – The Capital of Scandinavia. Under 2019 har antalet besökare ökat och antalet investeringar varit på en hög nivå. Bolagets internationella digitala kanaler för alla målgrupper har engagerat fler följare än någonsin. Under 2019 har arbetet med att förbättra det lokala företagsklimatet i Stockholms stad stärkts.



Staffan Ingvarsson, vd



NYCKELTAL FÖR STOCKHOLM BUSINESS REGION					
	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelseintäkter, mnkr	147	149	145	247	234
Resultat efter finansnetto, mnkr	3	-1	-4	5	-25
Avkastning totalt kapital, %	1,5	-0,3	-2,1	3,4	-17,4
Soliditet, %	13,6	12,6	12,2	15,5	18,2
Räntetäckningsgrad, ggr	154,0	-29,9	-208,8	286,1	-909,0
Balansomslutning, mnkr	198	192	205	189	132
Bruttoinvesteringar, mnkr	0	0	0	2	0
Avskrivningar, mnkr	0	-2	-2	-2	-2
Medelantalet årsarbetare, st	61	60	63	65	70



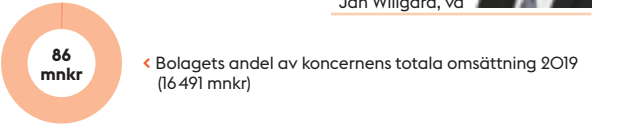
S:t Erik Liv

S:t Erik Livförsäkring

S:t Erik Livförsäkring är ett vinstdrivande livförsäkringsbolag som startade sin verksamhet 2006. Bolaget försäkrar pensionsåtaganden för anställda inom Stockholms Stadshus AB:s bolagskoncern enligt de kommunala tjänstepensionsplanerna KAP-KL och PA-KFS. 2019 var ett ekonomiskt bra år för bolaget då vinsten före skatt blev 98 mnkr. Det är mer än en fördubbling jämfört med det budgeterade resultatet om 45 mnkr och beror till stor del på en bra utveckling av bolagets placeringstillgångar. Bolaget har en god konsolidering och står väl rustat inför framtida pensionsutbetalningar.



Jan Willgård, vd



NYCKELTAL FÖR S:T ERIK LIVFÖRSÄKRING					
	2019	2018	2017	2016	2015
Premieintäkter, mnkr	86	80	71	70	61
Resultat efter finansnetto, mnkr	98	-72	74	99	86
Soliditet, %	23,7	22,2	25,4	26,3	24,4
Solvensgrad, %	136,1	134,0	139,7	135,9	132,5
Konsolideringskapital	733,3	643,0	721,3	652,5	559,4
Balansomslutning, mnkr	2 674	2 447	2 450	2 482	2 289
Bruttoinvesteringar, mnkr	178	0	47	167	36
Medelantalet årsarbetare, st	3	3	3	3	3



S:t Erik Försäkring

Bolaget bildades 1986 och är ett försäkringsbolag som bara försäkrar stadens egna intressen. Detta görs genom att tillhandahålla ett komplett kommunförsäkringsskydd där majoriteten av försäkringsbehovet försäkras i egen regi. Huvuddelen av det som försäkras är byggnader och egendom som staden äger. I skyddet ingår även olycksfallsförsäkring för skolbarn. Trots att 2019 var ett dåligt skadeår för Stockholms stad och S:t Erik Försäkring blev det ett mycket bra år ekonomiskt för bolaget tack vare ett bra återförsäkringskydd. Det var femte året i rad som bolagets resultat väl översteg vinstmålet.



Jan Willgård, vd



NYCKELTAL FÖR S:T ERIK FÖRSÄKRING					
	2019	2018	2017	2016	2015
Premieintäkter, mnkr	137	134	136	133	131
Resultat efter finansnetto, mnkr	23	34	44	48	25
Soliditet, %	50,4	56,1	44,7	38,5	40,7
Konsolideringskapital, mnkr	290,9	273,5	245,5	211,3	176,3
Balansomslutning, mnkr	313	249	253	394	293
Medelantalet årsarbetare, st	6	6	6	7	7



Stockholmsmässan

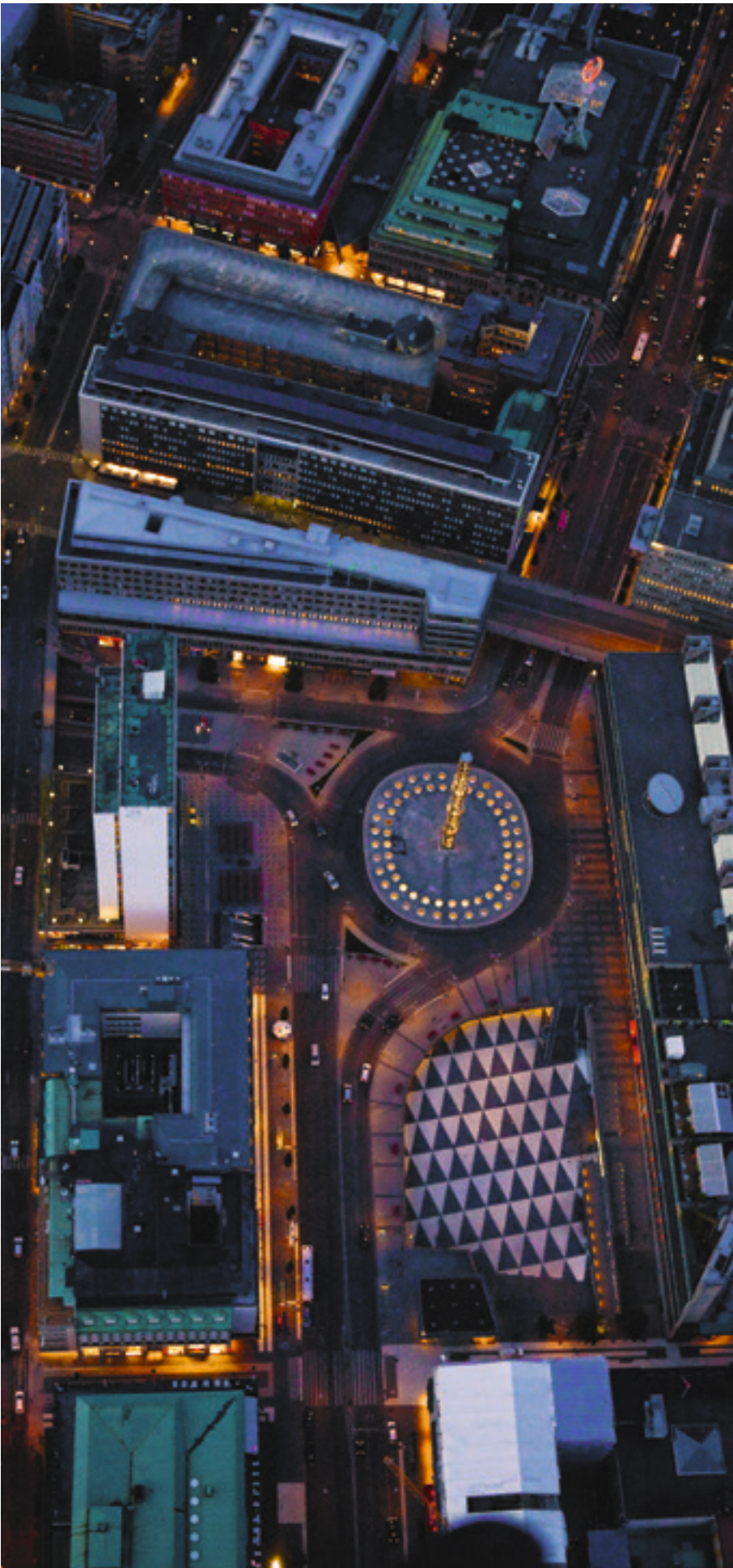
Stockholmsmässans uppdrag är att marknadsföra Stockholm som en av norra Europas främsta mötesplatser, stärka konkurrenskraften för näringslivet i regionen och därmed maximera de regional-ekonomiska effekterna.

Bolaget bildades 1942 och är en naturlig mötesplats för både näringsliv och politik. Årligen arrangeras fackmässor och publika events (t.ex. Formex, Allt för sjön, Nordbygg och Stockholm Furniture & Light Fair) samt kongresser och företagsmöten. Varje år kommer ca 1 miljon besökare för att få kunskap och inspiration – bolaget är en kraftfull motor för besöksnäringen i hela regionen och landet.



Stockholm exergi

Stockholm Exergi producerar el och värme till stockholmarna och har över 700 anställda från Högdalen i söder till Sigtuna i norr, som jobbar för att leverera hållbar energi, dygnet runt, året om. Genom att återanvända spillvärme från avloppsvatten, återvinna energi ur avfall och ta vara på överskottsvärme från datahallar är verksamheten en viktig del av samhällets kretslopp. Att minska utsläppen av koldioxid är prioriterat och under 2019 invigdes en testanläggning för koldioxidavskiljning i Värtan och beslut fattades om att företagets sista kolkraftpanna ska stängas under 2020.



Förvaltningsberättelse

Ägarförhållande

Stockholms Stadshus AB med organisationsnummer 556415-1727 ägs till 100 procent av Stockholms stad, organisationsnummer 212000-0142. Bolagets styrelse har säte i Stockholm och fungerar som holdingbolag för stadens bolagskoncern. I bolagskoncernen ingår 17 dotterbolag, som i sin tur ägs till 100 procent av moderbolaget Stockholms Stadshus AB. Förutom dotterbolagen ingår även de två intresseföretagen Mässfastigheter i Stockholm AB och Stockholms Exergi Holding AB. Stockholm Exergi Holding ägs till 50 procent av Stockholms Stadshus AB. Övrig andel om 50 procent ägs av Fortum Power and Heat AB. Mässfastigheter i Stockholm AB ägs till 50,4 procent av Stockholms Stadshus AB. Resterande andel ägs av Stockholms Handelskammare.

Verksamheten i bolagen bedrivs till övervägande del 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 Stockholms stads invånare. Verksamheterna omfattar tre bostadsbolag; AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem, AB Familjebostäder, ett omsorgsfastighetsbolag; Micasa Fastigheter i Stockholm AB (nedan Micasa Fastigheter), Skolfastigheter i Stockholm AB (nedan SISAB) och ett bolag för utvecklingsfastigheter; S:t Erik Markutveckling AB. Vidare finns ett fastighetsbolag som äger och förvaltar evenemangsarenor; Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (nedan SGA Fastigheter). Fastighetsbolagens primära uppgift är att äga, förvalta, utveckla, hyra ut och bygga bostäder och lokaler i Stockholm. Vidare finns Bostadsförmedlingen i Stockholm AB (nedan Bostadsförmedlingen) som förmedlar bostäder.

Inom området infrastruktur återfinns bolagen Stockholm Vatten och Avfall AB, Stockholms Stads Parkering AB (nedan Stockholm Parkering), Stockholms Hamn AB samt IT-infrastrukturbolaget AB Stokab. Även intressebolaget Stockholm Exergi Holding AB ingår i denna grupp. Därtill kommer de bolag som arbetar med kulturverksamhet samt marknadsföring av Stockholm; Stockholms Stadsteater AB (nedan Kulturhuset Stadsteatern) och Stockholm Business Region AB samt bolaget Mässfastigheter i Stockholm AB. Stockholm Stadshus AB äger även två försäkringsbolag, S:t Erik Försäkring AB med sakförsäkringar för kommunkoncernen och S:t Erik Livförsäkring AB med koncernbolagens pensionsåtaganden. Bolaget AB Glasbrukskvarteret SWF är vilande och bedriver inte någon verksamhet.

Verksamhet och resultat i koncernen

Koncernens resultat efter skatt uppgår till 1 858 (1 596) mnkr. I resultatet ingår realisationsvinster om sammanlagt 558 (109) mnkr och realisationsförluster om totalt -34 (-23) mnkr netto samt nedskrivningar om sammanlagt -80 (5) mnkr netto. Realisationsvinsterna är i allt väsentligt hänförliga till försäljningar. Micasa Fastigheter har avyttrat den tomträtt som tidigare innehöll Vintertullens servicehus på Södermalm. Utöver detta har S:t Erik Markutveckling avyttrat ett dotterbolag med tillhörande tomträtt i Slakthusområdet.

Svenska Bostäder, Stockholmshem och Stockholm Parkering redovisar nedskrivningar av inventarier efter utrangering om 87 mnkr. Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar avseende fastigheter redovisas hos SISAB med 7 mnkr.

Koncernens rörelseintäkter uppgår till 16 491 mnkr och har ökat sedan föregående år (15 742 mnkr). Flera bolag har ökat sina intäkter, däribland fastighetsbolagen och Stockholm Vatten och

Avfall som höjt VA-taxan under året efter beslut i kommunfullmäktige. Koncernens rörelsekostnader uppgår till 13 903 mnkr (13 239). I rörelsekostnaderna ingår ökade kostnader för avskrivningar om 230 mnkr, vilket är en följd av koncernens höga investeringsnivå under senare år.

Koncernens finansnetto har förbättrats under året och uppgår till -339 mnkr (-606 mnkr). Det är främst en effekt av förbättrat resultat för S:t Erik Livförsäkrings placeringar, samtidigt som räntenivåerna är fortsatt låga.

Koncernens skattekostnad uppgår till 391 (301) mnkr.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 12 858 (12 582) mnkr. Investeringsvolymen har ökat under senare år. Antalet projekt över 300 mnkr uppgår vid årsskiftet till över 60 i antal.

Bostadsbolagen svarar för nyproduktion av bostäder och genomför upprustningsinsatser i befintliga fastigheter. Bostadsbolagens investeringar i nyproduktion och upprustningsprojekt uppgår till knappt 5,5 mdkr, vilket motsvarar nästan hälften av bolagskoncernens sammanlagda investeringsvolym under året. Under året har bostadsbolagen påbörjat byggande av 1 269 nya bostäder, vilket är något lägre än år 2018 (ca 1 400 bostäder).

SISAB:s investeringar uppgår till knappt 2,4 mdkr. De enskilt största investeringarna avser framförallt om- och tillbyggnad av Östra Reals gymnasium och Enskedefältets skola.

Stockholm Vatten och Avfalls investeringar uppgår till knappt 3 mdkr. Investeringarna är hänförliga till åtgärder i såväl befintligt nät som i exploateringsområden, samt projektet Stockholms Framtida Avloppsrening.

Finansiell ställning

Koncernens egna kapital uppgick vid årsskiftet till 59 565 (59 213) mnkr. Soliditeten, beräknat på bokförda värden, uppgick till 42,2 (44,4) procent.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 518 (475) mnkr. I resultatet ingår utdelning med 482 (414) mnkr. Årets resultat efter skatt uppgår till 464 (417) mnkr.

Personal

Medelantalet årsarbetare (avtalad tid) i koncernen uppgick under året till 2 950 (2 875), varav 1 274 (1 247) kvinnor och 1 676 (1 628) män. Medelantalet årsarbetare i moderbolaget uppgick till 9 (10) personer, varav 4 kvinnor och 5 män.

Händelser under året

Bostadsbolagen har i uppdrag att bygga och förvalta bostäder och bidra till stadens bostadsförsörjning. Under året påbörjades totalt 1 269 bostäder, vilket kan jämföras med målet om 2 383 bostäder. Antalet färdigställda hyreslägenheter uppgick under året till ca 1 231 (680), vilket är något under årsmålet.

Förseningar i planarbetet och utdragna överklaganden orsakar förskjutningar i flertalet projekt. Därutöver behövs ytterligare markanvisningar för att bolagen ska kunna genomföra nyproduktion i den utsträckning som krävs för att uppnå målen.

Koncernens bolag har fortsatt det trygghetsskapande arbetet genom insatser som säkerställer attraktiva och trygga stadsdelar för att säkerställa att alla stockholmare ska känna sig trygga i sin boendemiljö och i sin stadsdel.

Alla elever har rätt till en bra skola. Antalet barn och elever ökar kraftigt de kommande åren och tillgången till bra förskolor och skolor med god miljö för barn och elever är viktig och en prioriterad fråga. Takten i utbyggnaden av nya förskolor och skolor är fortsatt hög och SISAB har en ledande roll i planering och genomförandet. Under året tillkom ca 5 138 (4 575) elevplatser, vilket var lägre än årsmålet (5 746) men ändå väsentligt högre än utfallet 2018.

De större skolorna som färdigställdes under året var Sjöviksskolan i Årstadal med 1 200 elevplatser och Bobergsskolan i Norra Djurgårdsstaden med totalt 900 elevplatser. Därutöver färdigställdes om- och tillbyggnad av Kämpetorpsskolan och Johan Skytteskolan i Älvsjö.

Bolagen fortsätter att investera i åtgärder som ger både effektiv klimatnytta och synergieffekter i form av lägre driftkostnader och positiva klimateffekter. Ett exempel är stadens mål att vara fossilbränslefri år 2040, där en viktig förutsättning varit att kolkraftvärmeverket i Värtan avvecklas, vilket också kommer att ske under 2020.

Stockholm Vatten och Avfall genomför projektet Stockholms Framtida Avloppsrening (SFA). I projektet sker ombyggnad av Henriksdals reningsverk med ökad kapacitet och ny renings-teknik. Bromma reningsverk ska läggas ned och avloppsvattnet kommer att ledas över till Henriksdals reningsverk.

Koncernstyrelsen

Koncernstyrelsens ledamöter är valda av kommunfullmäktige. Koncernstyrelsens ordinarie ledamöter bestod den 31 december 2019 av 6 kvinnor och 2 män. För suppleanterna var fördelningen 1 kvinna och 8 män.

Koncernstyrelsen har under året följt den ekonomiska utvecklingen, bolagens finansiella ställning samt arbetet med ägardirektiven i budget och tertialrapporter. Koncernstyrelsen får även fort-löpande rapporter och analyser avseende större projekt.

Koncernstyrelsen har tillstyrkt inriktningsbeslut och genomförandebeslut avseende nyproduktion av bostäder hos de tre bostadsbolagen. Det gäller nyproduktion av bostäder vid Årstafältet, Västberga, Solberga, vid Björnmossevägen i Kälvesta i Johanneshov, kv. Örtuglandet i Åkeslund och kv. Kabelverket i Älvsjö.

Koncernstyrelsen har tillstyrkt att SISAB tagit genomförande-beslut för om- och tillbyggnad av Hästhagsskolan. Koncernstyrelsen har också tillstyrkt inriktningsbeslut gällande Micasa Fastigheters ombyggnad i kv. Köpenhamn i Kista.

Koncernstyrelsen har dessutom tillstyrkt inriktningsbeslut gällande Stockholm Vatten och Avfalls projekt för Ugglevikens vattenreservoar.

Miljöredovisning

Koncernens bolag ska ha ett systematiskt miljöarbete med långsiktig hållbarhet i alla delar av verksamheten. Detta kan omfatta såväl energieffektiviseringar, som utbyggnad av system för insamling av avfall. Även andra åtgärder för avfallshantering, byggnation och transporter ingår. Bolagens arbete med att minska miljöpåverkan och klimatpåverkande utsläpp syftar till att uppnå stadens mål om ett fossilbränslefritt Stockholm 2040.

Stockholms stads miljöprogram 2016-2019 omfattar energi-användning, transporter, mark- och vattenanvändning och resurs-effektivt kretslopp. Även ett giftfritt Stockholm och en sund inomhusmiljö är delmål som staden ska uppfylla. Stockholms stad har under 2019 arbetat fram förslag till ett nytt miljöpro-gram som kommer att beslutas under 2020. Koncernledningen har deltagit i detta arbete.

Flera av bostads- och fastighetsbolagen samt Stockholms Hamnar har valt att certifiera sitt miljöarbete. Stockholms Hamnar bedriver tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Tillståndsplikten avser den del av verksamheten som utgörs av hamnar, lastnings- eller lossningskajer som medger fartygstrafik.

Stockholm Vatten och Avfalls verksamhet innebär vattenpåverkan i Stockholmsområdet, Mälaren och skärgården. Bolaget bedriver också projektet Stockholms Framtida Avloppsrening som är koncernens enskilt största projekt. Projektet genomförs för att uppgradera reningsprocesser och förbättra avloppsreningen.

Framtida utveckling

Investeringarna i bolagskoncernen har under de senaste åren varit höga och kommer enligt nuvarande planer öka ytterligare under kommande år för att möta stadens behov av bostäder, infrastruktur och skolor m.m. En prioriterad fråga är nyproduk-tion av bostäder och investeringar i syfte att öka elevplatserna i skolor och förskolor. Utöver detta sker omfattande investeringar i infrastruktur, ett exempel är färdigställandet av Norviks hamn hos Stockholms Hamnar som kommer invigas 2020, fiberut-byggnad hos Stokab och utbyggnad av vatten- och avloppsnät hos Stockholm Vatten och Avfall.

Under året har kommunfullmäktige fattat beslut om ett antal bostadproduktionssprojekt för att säkerställa nyproduktionen av lägenheter hos stadens bostadsbolag.

Utöver nämnda investeringsprojekt pågår även andra projekt och förändringar som påverkar verksamheten. Kulturhuset Stadsteatern nyttjar tillfälliga lokaler och planerar för återflytt till Kulturhuset vid Sergels torg efter genomförd renovering under hösten 2020. Micasa Fastigheter planerar nya vård- och omsorgsboenden och även flera projekt för seniorbostäder.

Planering sker också för avyttring av fastigheter som inte bedöms som långsiktigt strategiska för koncernens verksamhet. SISAB har beslutat om försäljning av 23 förskolor med privata verksamhetsutövare. Svenska Bostäder har i uppdrag att avyttra Vällingby Centrum under 2020.

Finansiella risker

Stockholms stads finansavdelning har ansvaret för den finansiella verksamheten inom kommunkoncernen. Kommunkoncernens lånebehov tillgodoses genom en sammanhållen central upplåning. Kommunkoncernen lånar i huvudsak genom olika marknads-program direkt på den finansiella marknaden.

All extern lånefinansiering och placering hanteras centralt. Stadens internbank har till uppgift att stödja kärnverksamheten och till-varata skalfördelarna i den finansiella hanteringen. Detta uppnås genom ett gemensamt koncernkontosystem som innebär att alla flöden nettas i kommunkoncernen innan staden behöver låna ex-ternt. Bolagen har en limit i stadens koncernkontosystem i stället för lån. Kommunkoncernens finanspolicy anger mål och riktlinjer för finansverksamheten inom kommunkoncernen. Det innebär att finansavdelningen har ansvaret för bolagens ränterisk enligt fastställd finanspolicy och bolagen i sin tur ansvarar för sina investeringsbeslut och kapitalstruktur. Finanspoli-cyn identifierar de finansiella risker kommunkoncernen är exponerad för och hur de ska hanteras. Riskerna följs upp löpande av en riskkontrollfunktion.

Kommunkoncernen Stockholms stad har en stark finansiell ställning och en mycket hög kreditvärdighet. Kreditbedömningen utförs av Standard & Poor’s och Stockholms stad har högsta möjliga betyg för både den korta och långa upplåningen, A-1+ respektive AAA. Ratingen uppdateras halvårsvis och bekräftades den 15 november 2019 med negativ utsikt.

Bolagskoncernens samlade låneskuldportfölj uppgick vid årsskiftet till 80 824 mnkr brutto, en ökning på 6 240 mnkr i jämförelse med föregående år. Ökningen är en effekt av bolagens höga investeringsnivå. Kommunkoncernens och bolagskoncernens duration är ett förfinat mått på genomsnittlig räntebindningstid, beräknat inklusive räntesäkringar, som inte ska understiga 1,5 år och inte ska överstiga 4,5 år. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden för kommun-koncernens externa skuldportfölj till 2,0 (1,9) år.

Begränsningar i avdrag för koncerninterna räntor

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begräns-ningar för avdrag för koncerninterna räntor med huvudsyfte att förhindra kapitalflykt till utlandet med skatteplanering. Stockholms stad och koncernen Stockholms Stadshus AB har sedan beslutet sökt besked hur stadens bolag ska förhålla sig till Skatteverkets tolkningar.

Skatteverket har tillämpat det nya regelverket från och med år 2014 och för inkomståren 2014-2017 fattat ett slutligt ompröv-ningsbeslut som innebär att en begränsad del av räntekostna-derna anses vara avdragsgilla. Stockholms stad och koncernen Stockholms Stadshus AB har sedan beslutet sökt besked hur stadens bolag ska förhålla sig till Skatteverkets tolkningar. Berörda dotterbolag har yrkat att koncerninterna räntekostnader är avdragsgilla i lämnade deklarationer som avser inkomståren 2014-2018 och har sedan tidigare reserverat kostnader för dessa år i linje med Skatteverkets beslut. Vad avser bokslut 2019 har berörda dotterbolag, med undantag för AB Stockholmshem, bedömt samtliga räntekostnader som avdragsgilla i enlighet med den nya lagstiftning för avdragsbegränsning av räntor som gäller fr.o.m. år 2019. AB Stockholmsshems räntekostnader bedöms som ej avdragsgilla, då bolagets skattemässiga rörelse-resultat enligt de nya beräkningsreglerna inte är tillräckligt högt.

Vad avser Skatteverkets omprövningsbeslut för inkomståren 2014-15 vill koncernen få en rättslig prövning av dessa och besluten har därför överklagats. Då förvaltningsrättens och kammarrättens domar varit i linje med Skatteverkets beslut har berörda dotterbolag överklagat kammarrättens dom till Högsta Förvaltningsdomstolen.

Riskhantering

Bolagskoncernen bedriver i samarbete med Stockholms stad en systematisk uppföljning i syfte att få en helhetsbild och samord-ning utifrån ett risk- och sårbarhetsperspektiv. Samtliga bolag genomför årliga internkontrollplaner samt risk- och sårbarhets-analyser (RSA) utifrån den egna verksamheten. Internkontroll-planerna följs löpande upp av bolagen och gällande RSA görs en sammanställning varefter en övergripande analys görs för staden som helhet. Utifrån identifierade kritiska åtaganden och bedömda risker upprättas åtgärdsplaner i respektive bolag.

Stadens lekmannarevisorer granskar bolagen löpande för att se att dessa genomför verksamheten enligt fullmäktiges uppdrag. Dessutom genomförs ett antal fördjupade granskningar där till exempel policydokument eller särskilda projekt väljs ut, i vissa fall i samråd med moderbolaget.

Vinstdisposition

Föregående år beslutade årsstämman om utdelning om 1 500 mnkr till Stockholms stad.

Styrelsen föreslår årsstämman besluta om vinstutdelning med 1 325 mnkr.

Förslag till vinstdisposition

KONCERNEN
Koncernens egna kapital enligt koncernbalansräkningen uppgår till 59 571 mnkr.

MODERBOLAGET	
Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserat resultat	12 953 030 262 kr
Överkursfond	7 499 999 000 kr
Årets resultat	464 351 829 kr
Tillsammans	20 917 381 091 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
Till aktieägaren delas ut per aktie 464,91	1 325 000 000 kr
I ny räkning överföres	19 592 381 091 kr
Tillsammans	20 917 381 091 kr

Koncernen i samman- drag

Finansiella nyckeltal (mnkr om ej annat anges)	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelseintäkter	16 491	15 742	15 135	14 895	14 189
Resultat efter finansiella poster	2 249	1 897	2 331	1 914	1 411
Årets resultat	1 858	1 596	1 913	1 347	1 086
Avkastning på totalt kapital %	2,2	2,2	2,7	2,4	2,5
Avkastning på eget kapital %	3,8	3,2	4,0	3,3	1,9
Vinstmarginal %	13,6	12,1	15,4	12,8	9,9
Antal anställda	2 950	2 967	2 831	2 719	2 651
Bruttoinvesteringar	12 858	12 582	10 873	10 073	10 769
Anläggningstillgångar	138 729	131 102	122 245	115 340	108 710
Minoritetsintresse	74	70	65	47	46
Eget kapital	59 497	59 143	59 320	58 160	57 317
Balansomslutning	141 124	133 248	124 104	117 605	111 037
Soliditet %	42,2	44,4	47,8	49,1	51,4

Definition av nyckeltal

Avkastning på totalt kapital

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

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Vinstmarginal

Resultat efter finansiella poster dividerat med rörelseintäkterna.

Antal anställda

Medelantalet årsarbetare enligt avtalad tid. Medelantalet årsarbetare utgörs av de tillsvidare- och visstidsanställdas arbetstid (sysselsättningsgrad) uppräknat till heltid. Exempelvis blir två deltidsanställda på 50 procent en årsarbetare. Avtalad tid inbegriper till exempel sjukskrivna och föräldralediga och visar på de årsarbetare bolagen har arbetsgivaransvar för.

Soliditet

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

Kommentarer till Koncernen i sammandrag

Koncernen Stockholms Stadshus AB:s omsättning uppgår till 16 491 mnkr år 2019, vilket är 749 mnkr högre än 2018. De flesta bolag ökar sin omsättning, bland annat till följd av ökade hyresintäkter, delvis beroende på nyproduktion och ökad efterfrågan på bolagens tjänster.

Koncernens resultat efter finansnetto uppgår till 2 249 mnkr. I resultatet ingår resultateffekter efter avyttring av anläggningstillgångar med 522 mnkr. Realisationsvinsterna är främst en följd av Micasa Fastigheters försäljning av den tomträtt som tidigare innehöll Vintertullens servicehus och S:t Erik Markutveckling ABs försäljning av dotterbolag med tomträtt i Slakthusområdet. I resultatet ingår resultatandelar från intressebolagen om 129 mnkr, vilket är väsentligt lägre än år 2018 (472 mnkr).

Årets resultat uppgår till 1 858 mnkr, där årets skattekostnad uppgår till 391 mnkr.

Balansomslutningen uppgår till 141,1 mdkr, vilket är en ökning med ca 8 mdkr. Ökningen är en följd av den relativt sett höga investeringsvolymen i bland annat nyproduktion av bostäder, nya skolor och infrastruktur.

Det egna kapitalet i koncernen ökar något i jämförelse med föregående år och uppgår till 59 497 mnkr. Soliditeten har sjunkit något och uppgår till 42,2 procent. Soliditeten påverkas av bolagens investeringsvolym, som också medför att upplåningen ökar.

Antalet anställda har ökat något i koncernen, där ökningen är störst hos Stockholm Vatten och Avfall AB, AB Familjebostäder och SISAB.

Bokslutsdispositioner & utdelning koncernen år 2019

tkr	Lämnade koncernbidrag	Erhållna koncernbidrag	Utdelning Stadshus AB koncernen	Utdelning Stockholms stad ²
Moderbolaget				
Stockholms Stadshus AB	57 700 000			1 325 000 000
Dotterbolagen				
AB Svenska Bostäder ¹			9 603 600	
AB Familjebostäder ¹			830 500	
AB Stockholmshem ¹			951 300	
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB				
Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)		39 600 000		
Micasa Fastigheter i Stockholm AB				
S:t Erik Markutveckling AB	75 900 000			
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB		97 000 000		
Stockholm Vatten och Avfall AB			1 851 290	
Stockholms Hamn AB				
AB Stokab	245 000 000			
Stockholm Stads Parkerings AB	152 000 000			
Stockholms Stadsteater AB		394 000 000		
Stockholm Business Region AB				
S:t Erik Försäkrings AB				
S:t Erik Livförsäkring AB				
Övriga bolag				
Koncernjusteringar				
Summa	530 600 000	530 600 000	13 236 690	1 325 000 000

¹ Utdelningen är hänförligt till §3 allbolagstiftningen.

Kommentarer till Bokslutsdispositioner

Bolagskoncernens samlade resultat efter finansnetto är i likhet med föregående år positivt. De flesta av koncernens bolag redovisar överskott i boksluten men några har negativa resultat som Stockholms Stadsteater AB (Kulturhuset Stadsteatern) och Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (SGA Fastigheter). För att täcka dessa underskott erhåller Kulturhuset Stadsteatern och SGA Fastigheter koncernbidrag från andra bolag i koncernen.

Utdelning från bostadsbolagen AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem uppgår till drygt 11 mnkr, enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Utdelning från Stockholm Vatten och Avfall AB uppgår till knappt 2 mnkr och avser avkastning på bolagets grundkapital. Den budgeterade utdelningen till Stockholms stad år 2020 uppgår till 1 325 mnkr.

Resultaträkningar

mnkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2019	2018	2019	2018
Rörelsens intäkter	3, 4				
Nettoomsättning		15 616,8	14 973,9		
Aktiverat arbete för egen räkning		232,5	224,9		
Övriga rörelseintäkter		641,9	543,6	45,5	39,1
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER		16 491,2	15 742,4	45,5	39,1
Rörelsens kostnader					
Råvaror och förnödenheter		-268,2	-272,6		
Övriga externa kostnader	4, 5	-7 862,2	-7 507,2	-44,6	-45,7
Personalkostnader	6	-2 364,0	-2 271,1	-19,4	-14,1
Avskrivningar	7	-3 979,6	-3 749,6		
Nedskrivningar och återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	8	-80,3	5,0		
Resultat från andelar i intresseföretag	9	129,4	472,5		
Resultat vid försäljning anläggningstillgångar		521,9	83,5		
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-13 902,9	-13 239,4	-64,0	-59,7
Rörelseresultat		2 588,3	2 503,1	-18,6	-20,6
Resultat från andelar i koncernföretag	10			53,0	13,2
Resultat från andelar i intresseföretag	9			428,5	401,0
Resultat från övriga värdepapper		176,0	-50,2		
Ränteutgifter och liknande resultatposter	11	113,3	136,1	55,1	81,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-628,3	-691,7		
Resultat efter finansiella poster		2 249,3	1 897,4	518,0	475,1
Bokslutsdispositioner	13			-57,7	-56,9
Skatt på årets resultat	14	-386,2	-241,4	4,1	-0,9
Skatt hänförlig till ränteavdragsbegränsning	14	-5,3	-59,8		
Årets resultat		1 857,8	1 596,2	464,4	417,3
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 853,9	1 590,9		
Hänförligt till minoritetens ägare		3,9	5,3		

Balansräkningar

mnkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		19-12-31	18-12-31	19-12-31	18-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	15	81,9	66,8		
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	16	96 020,2	90 641,3		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	17, 18	8 374,0	7 201,9		
Inventarier	19	1 374,0	1 307,9	0,3	0,3
Pågående nyanläggningar	20	21 827,1	20 776,1		
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar		127 677,1	119 994,0	0,3	0,3
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	21			6 572,9	6 572,9
Fordringar hos Stockholms stad					
Fordringar hos intresseföretag					
Andelar i intresseföretag	22	8 288,6	8 587,6	7 528,8	7 528,8
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	2 696,6	2 457,6		
Uppskjuten skattefordran	14	0,0		4,1	
Andra långfristiga fordringar		66,2	63,1		
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 051,4	11 108,3	14 105,8	14 101,7
Summa anläggningstillgångar		138 728,6	131 102,3	14 106,1	14 102,0
Omsättningstillgångar					
Varulager m.m.					
Råvaror och förnödenheter		37,2	36,4		
Summa varulager m.m.		37,2	36,4	0,0	0,0
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		518,4	780,9		
Fordringar hos Stockholms stad		372,9	400,3	10 292,2	11 330,2
Fordringar hos dotterbolag				483,4	443,3
Fordringar hos intresseföretag		0,0	0,0		
Skattefordringar	14	0,0	0,0	9,8	8,3
Övriga fordringar		636,2	411,9	0,1	0,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	829,6	515,3	14,9	0,2
Summa fordringar		2 357,1	2 108,4	10 800,4	11 782,5
Övriga kortfristiga placeringar					
Likvida medel					
Kassa och bank		0,7	0,7		
Summa likvida medel		0,7	0,7	0,0	0,0
Summa omsättningstillgångar		2 395,0	2 145,5	10 800,4	11 782,5
Summa tillgångar		141 123,6	133 247,7	24 906,5	25 884,5

Balansräkningar

nr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		19-12-31	18-12-31	19-12-31	18-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Moderbolagets egna kapital					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital, 2 850 001 aktier				2 850,0	2 850,0
Bundna reserver				570,0	570,0
Summa bundet eget kapital				3 420,0	3 420,0
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst				12 953,0	14 035,7
Överkursfond				7 500,0	7 500,0
Årets resultat				464,4	417,3
Summa fritt eget kapital				20 917,4	21 953,0
Summa eget kapital				24 337,4	25 373,0
Koncernens egna kapital					
Aktiekapital		2 850,0	2 850,0		
Övrigt tillskjutet kapital		7 500,0	7 500,0		
Annat eget kapital inkl. årets resultat		49 146,4	48 792,5		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		59 496,4	59 142,5		
Minoritetsintresse		74,4	70,5		
Summa eget kapital		59 570,9	59 212,9	24 337,4	25 373,0
Avsättningar		25			
Avsatt till pensioner				0,9	
Avsatt till pensioner, S:t Erik Livförsäkring			2 079,2		
Uppskjuten skatteskuld		14	1 619,2		
Övriga avsättningar			171,5		
Summa avsättningar			3 869,8	0,9	0,0
Långfristiga skulder					
Övriga långfristiga skulder			121,7		
Summa långfristiga skulder		26	121,7	0,0	0,0
Kortfristiga skulder					
Förskott från kunder			31,2		
Leverantörsskulder			2 018,0		
Skulder till koncernföretag				0,4	1,3
Skulder till Stockholms stad			69 911,2	544,3	486,8
Aktuella skatteskulder		14	31,6		
Övriga kortfristiga skulder			621,3	7,7	1,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		27	4 947,9	15,9	2,2
Summa kortfristiga skulder			77 561,2	568,2	511,5
Summa avsättningar och skulder			81 552,7	569,1	511,5
Summa eget kapital och skulder			141 123,6	24 906,5	25 884,5

Rapport över förändring i eget kapital

mnkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa	Minoritets-intresse	Totalt eget kapital
KONCERNEN						
Utgående balans 2017-12-31	2 850,0	7 500,0	48 904,7	59 254,8	65,2	59 320,0
Utdelning			-1 700,0	-1 700,0		-1 700,0
Övrig förändring			-3,3	-3,3		-3,3
Årets resultat			1 590,9	1 590,9	5,3	1 596,2
Utgående balans 2018-12-31	2 850,0	7 500,0	48 792,4	59 142,4	70,5	59 212,9
Utdelning			-1 500,0	-1 500,0		-1 500,0
Övrig förändring			0,1	0,1		0,1
Årets resultat			1 853,9	1 853,9	3,9	1 857,8
Utgående balans 2019-12-31	2 850,0	7 500,0	49 146,5	59 496,5	74,4	59 570,9

mnkr	Aktiekapital	Bundna reserver	Överkursfond	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt eget kapital
MODERBOLAGET						
Utgående balans 2017-12-31	2 850,0	570,0	7 500,0	15 521,0	214,7	26 655,7
Resultatdisposition				214,7	-214,7	
Utdelning				-1 700,0		-1 700,0
Årets resultat					417,3	417,3
Utgående balans 2018-12-31	2 850,0	570,0	7 500,0	14 035,7	417,3	25 373,0
Resultatdisposition				417,3	-417,3	0,0
Utdelning				-1 500,0		-1 500,0
Årets resultat					464,4	464,4
Utgående balans 2019-12-31	2 850,0	570,0	7 500,0	12 953,0	464,4	24 337,4

Aktiekapitalet består av 2 850 001 aktier
Kvotvärde per aktie uppgår till 1 000 kr

Kassaflödesanalys

mnkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2019	2018	2019	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansnetto	28	2 249,3	1 897,4	518,0	475,1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	3 986,0	3 340,9	0,9	-0,6
Nettoresultat försäljning av anläggningstillgångar		-523,8	-86,5	0,0	
Betald inkomstskatt		-279,0	-325,3	-1,5	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		5 423,6	4 826,5	517,5	474,4
Förändring av varulager och pågående arbeten		-0,8	3,3	0,0	
Förändring av kortfristiga fordringar		-249,4	-291,2	-54,4	-75,8
Förändring av kortfristiga skulder		221,7	899,1	55,9	2,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 404,0	5 437,8	518,9	401,6
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvärv av immateriella tillgångar		-3,7	-3,8		
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-178,2	-14,3		
Förvärv av fastigheter	30	-1,5	-1,9		
Avyttring av fastigheter		1 121,8			
Investering i pågående nyanläggningar		-12 548,1	-12 525,1		
Förvärv av övriga materiella tillgångar		-37,8	-50,8		
Avyttring av finansiella tillgångar		129,3			
Erhållen likvid vid försäljning av anläggningstillgångar		7,5	157,9		
Erhållen utdelning från intresseföretag		428,4	401,0		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		11 082,3	-12 037,1	0,0	0,0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Amortering av skuld		-40,2	-54,5		
Koncernbidrag				-56,9	-90,0
Utbetald utdelning		-1 500,0	-1 700,0	-1 500,0	-1 700,0
Nettoförändring checkräkningskredit		7 218,5	8 353,1		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 678,3	6 598,7	-1 556,9	-1 790,0
ÅRETS KASSAFLÖDE		0,1	-0,7	-1 038,0	-1 388,4
Likvida medel vid årets början		0,7	1,3	11 316,6	12 638,9
Likvida medel vid årets slut		0,7	0,7	10 278,6	11 250,4
I kassaflödesanalysen ingår likvida medel på stadens koncernkonto.					
Saldot på koncernkontot ingår i fordringar/skulder hos Stockholms stad med:			62 695,0		11 250,4

Noter

Not
1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Stockholms Stadshus AB upprättar års- och koncernredovisningarna med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

All redovisning sker i svenska kronor, redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterbolag där Stockholms Stadshus AB direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av rösterna eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet. 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. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls.

Om det koncernmässiga anskaffningsvärdet för aktierna överstiger det i förvärvsanalysen upptagna värdet av bolagets netto-tillgångar, redovisas skillnaden som koncernmässigt övervärde (goodwill). Om i stället det koncernmässiga anskaffningsvärdet för aktierna understiger det i förvärvsanalysen upptagna värdet av bolagets nettotillgångar redovisas skillnaden som negativ koncerngoodwill under övriga avsättningar. Negativ goodwill, som kan hänföras till förväntade framtida förluster och kostnader, ska redovisas i resultaträkningen samma räkenskapsår som dessa förluster och kostnader redovisas. Den del av avsättningen som inte överstiger verkligt värde på förvärvade identifierbara icke-monetära tillgångar upplöses i resultaträkningen över en period som beräknas vara den kvarvarande vägda genomsnittliga nyttjandeperioden för de tillgångar som är avskrivningsbara. Den del av avsättningen som överstiger verkligt värde på förvärvade identifierbara icke-monetära tillgångar redovisas i resultaträkningen under räkenskapsåret.

Under året förvärvade bolag inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende tiden efter förvärvet. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då bestämmande inflytande upphör.

Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. I koncernens resultaträkning presenteras årets resultat inklusive minoritetens andel. Hur stor del av årets resultat som är hänförligt till minoriteten anges i upplysning som

lämnas i anslutning till resultaträkningen. Minoritetens andel i dotterföretags kapital redovisas i separat post inom eget kapital i koncernens balansräkning. I moderbolaget tillämpas samma redovisningsprinciper som i koncernen.

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i koncernredovisningen i sin helhet.

Koncernbidrag

Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Intressebolagsredovisning

Som intressebolag betraktas de bolag som inte är dotterbolag men där Stockholms Stadshus AB direkt eller indirekt innehar minst 20 procent av rösterna eller på ett annat sätt har ett betydande inflytande. I koncernens bokslut redovisas andelar i intressebolag enligt kapitalandelsmetoden. Andelar i ett intressebolag 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 intressebolagets resultat. Ej utdelad ackumulerad vinstandel hänförlig till intressebolag redovisas i koncernbalansräkningen som kapitalandelsfond under bundna reserver. Orealiserade internvinster elimineras med den på koncernen belöpande andelen av vinsten.

Intäkter

Försäljning av varor redovisas när väsentliga risker och förmåner övergår från säljaren till köparen. För tjänsteuppgdrag redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppgdrag som intäkt i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Intäkter redovisas netto efter moms och rabatter. Försäljning inom koncernen sker till ordinarie priser.

Offentliga bidrag

Kulturhuset Stadsteatern 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

Huvudprincipen är att inga lånekostnader aktiveras vid tillverkning av anläggningstillgångar utan belastar den period till vilken de hänför sig. Vid större infrastrukturprojekt kan lånekostnader komma att aktiveras under byggperioden. All nyupplåning hantearar Stockholms stads finansavdelning och respektive bolag har en limit i stadens koncernkontosystem.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter omfattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år och justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och som 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 intressebolag redovisas inte i koncernredovisningen 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.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Finansiella instrument

De finansiella instrument som redovisas i koncernens balansräkning utgörs av värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Stockholms Stadshus AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner, som är förknippade med ägandet av tillgången. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Stockholms Stadshus AB har valt att värdera de finansiella instrumenten till verkligt värde i enlighet med kapitel 12 i K3. Kundfordringar och övriga fordringar redovisas till det belopp som

förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med en ränta som avviker från marknadsräntan och som har en löptid på mer än 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

I den efterföljande värderingen värderas kortfristiga placeringar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde samt andra långfristiga värdepappersinnehav till anskaffningsvärde med bedömning av eventuellt nedskrivningsbehov.

All extern upplåning och alla placeringar hanteras centralt av Stockholms stads finansavdelning. I stället för lån har bolagen en limit i stadens koncernkontosystem. Kommunfullmäktige fastställer en finanspolicy som gäller för hela kommunkoncernen. Styrelsen för Stockholms Stadshus AB antar årligen en finanspolicy för bolagskoncernen, som därefter antas av samtliga bolag i koncernen. Det innebär att finansavdelningen har ansvaret för bolagens ränterisk och bolagen har i sin tur ansvar för sina investeringar och för sin kapitalstruktur.

Vid varje balansdag görs en bedömning om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella tillgångarna. Nedskrivning sker om nedgången bedöms vara bestående.

Samtliga låneskulder har Stockholms stad som motpart. Låneskulderna är del av Stockholms stads koncernkontosystem. Det finns inga ränteswappar eller liknande i koncernen.

Varulager

Varulager värderas, med tillämpning av först-in först-ut-principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärde på balansdagen. För råvaror ingår alla utgifter som är direkt hänförliga till anskaffningen av varorna i anskaffningsvärdet. Merparten av varulagret består av röranläggningar som används i VA-verksamheten hos Stockholm Vatten och Avfall AB.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Materiella anläggnings-tillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:	
Byggnader	25–100 år
Byggnadsinventarier	3–50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3–50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Fastigheter som inte används av koncernbolag och som innehas för långsiktig uthyrning klassificeras i koncernredovisningen som förvaltningsfastigheter, se not 14.

För närmare detaljer hänvisas till respektive dotterbolags årsredovisning.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I koncernredovisningen tillämpas kostnadsföringsmodellen för internt upparbetade immateriella tillgångar.

Avskrivning görs linjärt över den bedömda nyttjandeperioden. Avskrivningstiden för tidigare aktiverade egenupparbetade immateriella tillgångar uppgår till 3–5 år och avskrivningstiden för hyresrätter uppgår till 50 år.

Nedskrivning av icke-finansiella anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat görs en beräkning av återvinningsvärdet, vilket är det högsta av nyttjandevärdet och verkligt värde minskat med försäljningskostnader. Är tillgångens återvinningsvärde lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning av det redovisade värdet till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer för vilka ett separat kassaflöde kan identifieras (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ned, görs vid varje balansdag en bedömning om återföring bör göras.

Leasingavtal

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till något av koncernens företag klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas initialt till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandeperioden.

Leasingavtal där de ekonomiska risker och fördelar som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos lease-givaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Avsättningar

En avsättning görs när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader nuvärdesberäknas. Den ökning av avsättningen som är hänförlig till att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning. 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, PA-KL och AKAP-KL. De av S:t Erik Livförsäkring försäkrade åtagandena redovisas under posten Avsättning pensioner. Därtill förekommer det att enskilda koncernbolag redovisar enstaka pensionsåtaganden enligt lagen (1967:531) om tryggnade av pensionsutfästelser m.m. Dessa avsättningar avser särskilda pensionsåtaganden som inte försäkrats, exempelvis avtalspensioneringar. Det innebär att koncernens pensionsavsättningar är uppdelade i två poster under avsättningar.

För mer detaljerad beskrivning se not 6.

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 den 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 och Stockholm Parkering. Dessa bolag lämnar information i anslutning till respektive årsredovisning.

Övriga upplysningar

Vid försäljning av fastigheter ska inkomsten i normalfallet bokföras vid dagen för tillträdet. Utgifter knutna till försäljningen ska beräknas och bokas vid samma tillfälle. Beviljad checkräkningskredit uppgår per 2019-12-31 till 98 100 mnkr.

Uppskattningar och bedömningar

Stockholms Stadshus AB gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Styrelser och vd har ett ansvar att fortlöpande följa upp samtliga stora projekt och investeringar. Både bolagskoncernen och stadens förvaltningar ska följa den av kommunfullmäktige beslutade investeringstrategin. Värdering av nyproduktionsprojekt av fastigheter sker fortlöpande i fastighetsbolagen och görs utifrån en marknadsbedömning för aktuell verksamhet. Det innebär att stora förändringar på fastighetsmarknaden kan ha stor påverkan på till exempel nyproduktionsprojekt.

En stor del av koncernens av dotterföretag har materiella anläggningstillgångar i form av fastigheter och infrastruktur. Fastigheter är en materiell anläggningstillgång, som består av många olika betydande komponenter. Stockholms Stadshus AB och berörda dotterföretag har gemensamt definierat principiella ställningstaganden och vilka komponenter och avskrivningstider som ska tillämpas från och med år 2014.

De olika komponenterna används i olika utsträckning hos de olika bolagen beroende på vilken typ av verksamhet, byggnad, nybyggnads-/ombyggnadsår, och hyresgäst som är aktuella i respektive bolags fastighetsbestånd. Bostadsbolagen har flest komponenter medan infrastrukturbolagen har färre komponenter.

Tilläggsupplysningar

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Hyror och arrendeintäkter	11 376,1	10 814,2		
Fakturerad försäljning	4 134,7	4 059,9	45,5	39,1
Taxor	106,0	99,8		
Statligt stöd	55,5	55,0		
Aktiverat arbete för egen räkning	232,5	224,9		
Övriga rörelseintäkter	586,4	488,6		
Summa rörelseintäkter	16 491,2	15 742,4	45,5	39,1
varav försäljning till Stockholms stad	3 775,3	3 522,9		
varav försäljning till koncernföretag				

Stockholms Stadsteater AB erhåller statligt stöd för sin verksamhet.

Av övriga rörelseintäkter är 164 (107) mnkr hänförliga till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Dessa intäkter består främst av ersättning från Stockholms stad för verksamhetsanpassningar av lokaler m.m.

Stockholm Vatten och Avfall ABs övriga rörelseintäkter uppgår till 176 (174) mnkr. De största posterna avser intäkter för särskilda arbeten, försäljning av värme i vatten samt ersättning vid omhändertagande av industriavlopp.

Bostadsbolagens övriga intäkter uppgår till sammanlagt 268 (107) mnkr. En stor del av dessa intäkter är hänförliga till försäljning och vidarefakturerering av sophämtning, värme, vatten.

Not 4

Operationella leasingavtal

STOCKHOLMS STADSHUS AB SOM LEASEGIVARE mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	10 397,7	10 034,7		
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	13 311,3	12 126,6		
Förfaller till betalning senare än fem år	10 515,2	10 797,4		
Summa	34 224,3	32 958,8	0,0	0,0
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	7 882,1	7 736,1		

I koncernens redovisning utgörs de operationella leasingintäkterna i allt väsentligt av hyra av bostäder och lokaler samt garage och bilplatser. Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt på 3 år. Hyresavtal avseende bostäder samt garage- och bilplatser ingås normalt tillsvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid. Månadsuthyrning av parkeringsplatser löper med en månads uppsägningstid.

STOCKHOLMS STADSHUS AB SOM LEASETAGARE mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	369,8	358,4		
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	801,2	866,8		
Förfaller till betalning senare än fem år	1 051,2	1 172,5		
Summa	2 222,2	2 397,7	0,0	0,0
Under perioden erlagda leasingavgifter	347,4	326,2		

I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda fastigheter/lokaler samt leasing av bilar. Avtalstiden för hyrda fastigheter/lokaler varierar men ligger främst mellan 1–10 år medan avtalstiden för fordonleasing normalt löper på tre år. Indexklausuler såsom reglering avseende KPI förekommer.

Not 5

Övriga externa kostnader

Koncernföretagens inköp från Stockholms stad uppgår till 770,7 (655,1) mnkr. Koncernföretagens försäljning till Stockholms stad uppgår till 3 775,3 (3 522,9) mnkr.

Moderbolagets inköp från övriga koncernföretag uppgår till 6,2 (4,9) mnkr och inköpen från Stockholms stad uppgår till 36,4 (32,2) mnkr.

ERSÄTTNING TILL REVISORER mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Ersättning till revisorer ingår med följande värden:				
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	5,1	5,3		0,2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1,2	3,9	0,8	0,2
Skatterådgivning	0,7	0,6		
Övriga tjänster	0,8	1,3		
Övriga revisorer				
Revisionsuppdrag	1,0	0,5		
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,1	0,3		
Skatterådgivning	0,7	0,1		
Övriga tjänster	4,6	0,4	3,1	
Total ersättning till revisorer	14,2	12,3	3,8	0,4

Not 6

Personal

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Medelantal anställda (avtalad tid)	2 950	2 967	9,0	10,0
Varav män, %	56,8	56,0	55,5	50,0
LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER				
Styrelse, vd och vvd				
Löner och andra ersättningar	37,9	37,1	2,2	2,0
Sociala kostnader	13,0	12,7	0,7	0,6
Pensionskostnader	18,8	35,1	3,0	
Övriga anställda				
Löner och andra ersättningar	1 520,9	1 447,3	7,4	7,0
Sociala kostnader	490,2	470,3	2,3	2,4
Pensionskostnader	185,3	165,6	1,5	1,4
Totalt löner och andra ersättningar	1 558,8	1 484,4	9,6	9,0
Sociala kostnader	503,2	483,0	3,0	2,9
Pensionskostnader	204,1	200,6	4,6	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 den 31 december 2019 är 6 kvinnor och 2 män. För suppleanterna är fördelningen 1 kvinna och 8 män. Borgarråd, tjänstemän i stadens bolag och förvaltningar där styrelseuppdraget ingår i tjänsten, samt fackliga företrädare erhåller inga arvoden eller andra ersättningar.

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 KAP-KL efter tolv års tjänstgöring, dock tidigast från 60 års ålder. Rätt till två års-löners avgångsvederlag föreligger vid uppsägning från bolagets sida. Övriga anställda i moderbolaget är ledande befattningshavare. För dessa utgår ingen tilläggslön. Rätt till pension utgår enligt PA-KFS eller PFA./KAP-KL/AKAP-KL.

Ersättningar och övriga förmåner under året

Vd moderbolaget (Magdalena Bosson) avlönas av Stockholms stad
Vice vd moderbolaget (Krister Schultz)
Grundlön vice vd 2 186 (2 214)

Koncernens personal

I jämförelse med föregående år ökar antalet anställda (medel-antalet årsarbetare avtalad tid) i koncernen och uppgår till 2 950 (2 875). Antalet månadsavlönade vid årets slut uppgick till 3 030 (2 956), varav 57 % män och 43 % kvinnor.

Den totala sjukfrånvaron uppgår till 4,1 % av ordinarie arbetstid (3,9 %). Ökningen beror på att sjukfrånvaro som varat 15 dagar eller fler ökat. På sida 21 redovisas bl.a. könsfördelning för personalen samt ledande befattningar inom koncernen.

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 kommer att påverka resultatet i koncernen under ett antal år.

AKAP-KL är ett avgiftsbaserat tjänstepensionsavtal för personer födda 1986 eller senare.

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

Not 7

Avskrivning av immateriella och materiella anläggningstillgångar

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Immateriella anläggningstillgångar				
Balanserade utvecklingskostnader 20–33 %	-34,9	-25,1		
Summa	-34,9	-25,1		
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark 2–20 %	-3 411,2	-3 226,6		
Tekniska anläggningar 2–33 %	-318,8	-285,0		
Inventarier 2–33 %	-214,7	-212,9		
Summa	-3 944,7	-3 724,5	0,0	0,0
Summa avskrivningar	-3 979,6	-3 749,6	0,0	0,0

Not 8

Nedskrivningar och återföringar av tidigare års nedskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	80,3	5,0		
Pågående nyanläggning				
Inventarier				
Reservering för kommande nedskrivningsbehov				
Summa nedskrivningar	80,3	5,0	0,0	0,0
Återförd nedskrivning	6,8	5,0		
Summa nedskrivningar i RR	-87,1	5,0		

SISAB: Återföring av tidigare nedskrivningar, 6,8 mnkr (5 mnkr)
Stockholms Stads Parkerings AB: Nedskrivning 8,1 mnkr (0 mnkr)
AB Stockholmshem: Nedskrivning 25,0 mnkr (0 mnkr)
AB Svenska Bostäder: Nedskrivning 53,9 mnkr (0 mnkr)

Not 9

Resultat från andelar i intresseföretag

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
I koncernen och moderbolaget ingår resultat från andelar i intressebolag enligt nedan:				
Stockholm Exergi AB	146,8	459,8		
Mässhastigheter i Stockholm AB	-15,6	11,7		
Sydvästra Stockholmsregionen VA-verks AB, SYVAB	-1,7	1,0		
Utdelning			428,5	401,0
Summa	129,4	472,5	428,5	401,0

Not 10

Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning koncernföretag AB Svenska Bostäder 9,4 (9,6) mnkr ,
AB Familjebostäder 0,8 (0,8) mnkr, Stockholmshem 0,9 (0,9) mnkr,
Stockholm Vatten och Avfall AB 1,8 (1,8), och Micasa 40,0 (-).

Not 11

Ränteintäkter och liknande resultatposter

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Räntor	113,3	136,1	55,1	81,6
Summa	113,3	136,1	55,1	81,6
Varav från Stockholms stad	32,8	52,8	55,1	81,5

Moderbolaget står för merparten av koncernens ränteintäkter.

Not 12

Räntekostnader och liknande resultatposter

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Räntor	-625,2	-690,6		
Övrigt	-3,1	-1,0		
Summa	-628,3	-691,7	0,0	0,0
Varav till Stockholms stad	-635,1	-697,0		

Not 13

Bokslutsdispositioner

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Erhållet koncernbidrag			472,9	415,0
Lämnat koncernbidrag			-530,6	-471,9
Summa			-57,7	-56,9

Not 14

Skatter

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Upplysning om skatter i resultaträkningen				
Aktuell skatt på årets resultat	-192,9	-269,9		-0,9
Justeringar hänförliga till tidigare år	-30,1	-1,8		
Uppskjuten skatt	-163,1	30,3	4,1	
Skatt ränteavdrag	-5,3	-59,8		
Total redovisad skatt	-391,5	-301,2	4,1	-0,9
Aktuell skatt				
Redovisat resultat före skatt	2 243,1	1 897,4	460,3	418,2
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4 %	-480,0	-417,4	-98,5	-92,0
Skatteeffekter av kostnader som inte är avdragsgilla	-61,8	-14,9	-0,5	-0,1
Skatteeffekter av resultatmässiga koncernjusteringar				
Skatteeffekt av intäkter som inte är skattepliktiga	169,3	165,4	103,0	91,2
Utnyttjade, tidigare inte redovisade underskottsavdrag	0,6	70,2		
Aktuell skatt tidigare år	-33,6	-3,4		
Ej inkomstskattepliktig verksamhet (S:t Erik Livförsäkring AB)	13,3	-22,4		
Effekt förändring i skattesats	6,0	-19,3		
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,0	0,5		
Skatt ränteavdrag	-5,3	-59,8		
Redovisad skattekostnad	-391,5	-301,2	4,1	-0,9
Upplysning om skatter i balansräkningen				
Aktuella skattefordringar			9,8	9,2
Aktuella skatteskulder	31,6	81,8	0,0	-0,9
Uppskjutna skattefordringar				
Skilnad skattemässiga/bokföringsmässiga värden på fastigheter	94,0	107,9		
Ej skattepliktiga reserveringar	0,5	0,8		
UER investeringar 93/94	17,4	19,5		
Bostadslånepost	22,1	26,1		
Outnyttjade underskottsavdrag	203,5	200,5		
Övriga temporära skillnader	15,9	7,6	4,1	
Summa uppskjutna skattefordringar	353,2	362,4	4,1	0,0
Omklassificering till uppskjuten skatteskuld	-353,2	-362,4		
Uppskjutna skatteskulder				
Uppskjuten skatt övervärden	-272,7	-288,0		
Obeskattade reserver	-642,8	-775,3		
Övriga uppskjutna skatteskulder	-1 056,8	-759,1		
Summa uppskjutna skatteskulder	-1 959,0	-1 822,4	0,0	0,0
Omklassificering från uppskjuten skattefordran	353,2	362,2		
Summa uppskjutna skatteskulder	-1 972,4	-1 460,2		

Not 15

Immateriella anläggningstillgångar

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
BALANSERADE UTVECKLINGS-KOSTNADER				
Ingående anskaffningsvärde	214,6	249,8		
Årets anskaffningar	5,8	3,9		
Omklassificeringar	45,9	2,5		
Utrangeringar	-3,6	-41,6		
Utgående anskaffningsvärde	262,7	214,6	0,0	0,0
Ingående avskrivningar				
Årets avskrivningar	-34,9	-25,0		
Omklassificeringar				
Utrangeringar	3,6	40,6		
Utgående avskrivningar	-181,7	-150,4	0,0	0,0
Utgående nettovärde	81,1	64,2	0,0	0,0
HYRESRÄTTER				
Ingående anskaffningsvärde	27,6	27,6		
Utrangeringar	-21,2			
Utgående anskaffningsvärde	6,4	27,6	0,0	0,0
Ingående avskrivningar				
Utrangeringar	21,2			
Utgående avskrivningar	-5,6	-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				
Utgående avskrivningar	-21,2	-21,2	0,0	0,0
Ingående nedskrivningar				
Utgående nedskrivningar	-2,1	-2,1	0,0	0,0
Utgående nettovärde	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa immateriella tillgångar	81,9	65,0	0,0	0,0
Förskott immateriella tillgångar		1,8		

Not 16

Byggnader och mark

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
BYGGNADER				
Ingående anskaffningsvärde	119 546,9	113 911,5		
Årets anskaffningar	1,5	1,9		
Försäljningar	-546,6	-127,0		
Utrangeringar	-69,8	-78,0		
Omklassificeringar	9 134,8	5 838,6		
Utgående anskaffningsvärde	128 066,8	119 546,9	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	-35 860,8	-32 830,1		
Årets avskrivningar	-3 404,2	-3 219,6		
Förvärvade ackumulerade avskrivningar				
Försäljningar	129,6	74,9		
Utrangeringar	45,4	56,4		
Omklassificeringar		57,6		
Utgående avskrivningar	-39 090,0	-35 860,8	0,0	0,0
Ingående uppskrivningar	365,7	372,8		
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-7,0	-7,0		
Utrangeringar	-1,4			
Utgående uppskrivningar	357,3	365,7	0,0	0,0
Ingående nedskrivningar	-1 387,2	-1 393,1		
Årets nedskrivningar	-117,0			
Reversering nedskrivning	26,8	5,0		
Försäljningar				
Omklassificeringar	99,9	0,9		
Utrangeringar	3,4			
Utgående nedskrivningar	-1 374,2	-1 387,2	0,0	0,0
Utgående nettovärde byggnader	87 959,9	82 664,6	0,0	0,0
MARK				
Ingående anskaffningsvärde	6 976,7	6 976,0		
Årets anskaffningar				
Försäljningar	-26,9	-19,2		
Omklassificeringar	110,5	19,8		
Utgående anskaffningsvärde	7 060,3	6 976,7	0,0	0,0
Ingående uppskrivningar	1 000,0	1 000,0		
Utgående uppskrivningar	1 000,0	1 000,0	0,0	0,0
Ingående nedskrivningar				
Utgående nedskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Utgående nettovärde mark	8 060,3	7 976,7	0,0	0,0
Taxeringsvärde byggnader	63 699,8	52 959,9		
Taxeringsvärde mark	55 081,2	37 488,4		
Verkligt värde	204 524,9	190 531,7		
Redovisat värde	78 279,2	72 930,1		

Årets nedskrivningar och återföring av tidigare års nedskrivningar redovisas i not 8.

Verkligt värde är beräknat enligt följande:

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

AB Familjebostäder: Beståndsvärdering gjord av externa oberoende värderingsföretag.

AB Stockholmshem: Beståndsvärdering gjord av externa oberoende värderingsföretag.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB: 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 Hamn AB: Värderingen gjord av externt oberoende värderingsföretag, baserat på marknadsvärde.

Not 17

Maskiner och tekniska anläggningar

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	10 608,4	9 531,5		
Årets anskaffningar	20,0	2,3		
Försäljningar	-0,9	-1,7		
Utrangeringar	-21,8	-62,6		
Omklassificeringar	1 437,7	1 111,1		
Aktiverade leasingavtal	35,6	27,8		
Utgående anskaffningsvärde	12 079,1	10 608,4	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	-3 406,5	-3 182,8		
Årets avskrivningar	-318,8	-285,0		
Försäljningar	0,8	1,7		
Utrangeringar	19,4	59,8		
Omklassificeringar		-0,1		
Utgående avskrivningar	-3 705,2	-3 406,5	0,0	0,0
Ingående nedskrivningar	0,0	0,0		
Utrangeringar	0,0	0,0		
Utgående nedskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Utgående nettovärde maskiner och tekniska anläggningar	8 374,0	7 201,9	0,0	0,0

Koncernen har genom dotterföretaget Stockholm Vatten VA AB ingått ett finansiellt leasingavtal av fordon. Leasingavtalen är ej uppsägningsbara och leasingperioden är fem år. Vid leasingperiodens slut har koncernen möjlighet att förvärva de leasade tillgångarna enligt de villkor som framkommer i leasingavtalen. Det finns inga restriktioner i de gällande avtalen, dock kan tillgångarna inte vidareuthyras under leasingperioden.

Koncernen har genom dotterföretaget S:t Erik Kommunikation AB ingått ett finansiellt leasingavtal om nätverksutrustning. Leasingavtalet innehåller inga variabla leasingavgifter utöver ränta. Vid leasingperiodens slut har koncernen möjlighet att förlänga leasingperioden, avsluta leasingavtalet eller förvärva de leasade tillgångarna enligt de villkor som framkommer i leasingavtalen. Det finns inga restriktioner i de gällande avtalen, dock kan tillgångarna inte vidareuthyras under leasingperioden.

Not 18

Finansiella leasingavtal

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	38,0	33,4		
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	53,3	58,2		
Förfaller till betalning senare än fem år				
Summa	91,3	91,6	0,0	0,0

En beskrivning av koncernens finansiella leasingavtal finns i not 17.

Not 19

Inventarier

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	4 473,6	4 235,9	1,3	1,3
Årets anskaffningar	55,8	48,6		
Försäljningar	-17,1	-3,9		
Utrangeringar	-40,7	-36,1		
Omklassificeringar	229,9	210,4		
Aktiverade leasingavtal	2,3	18,6		
Utgående anskaffningsvärde	4 703,8	4 473,6	1,3	1,3
Ingående avskrivningar	-3 163,5	-2 988,8	-1,0	-1,0
Årets avskrivningar	-214,7	-212,9		
Försäljningar	16,6	3,8		
Utrangeringar	34,1	34,3		
Omklassificeringar				
Utgående avskrivningar	-3 327,6	-3 163,5	-1,0	-1,0
Ingående nedskrivningar	-2,2	-2,2	0,0	0,0
Årets nedskrivningar				
Försäljningar	0,1			
Utrangeringar				
Utgående nedskrivningar	-2,1	-2,2	0,0	0,0
Utgående nettovärde inventarier	1 374,1	1 307,9	0,3	0,3

Not 20

Pågående nyanläggningar

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	21 833,8	16 528,2		
Årets anskaffningar	12 769,8	12 690,8		
Försäljning/utrangeringar	-497,1			
Omklassificeringar	-11 056,8	-7 219,4		
Kostnadsförda investeringar	-175,0	-165,7		
Utgående anskaffningsvärde	22 874,8	21 833,8	0,0	0,0
Ingående avskrivningar				
Utgående avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Ingående nedskrivningar	-1 057,7	-1 057,7	0,0	0,0
Årets nedskrivningar	10,0			
Utgående nedskrivningar	-1 047,7	-1 057,7	0,0	0,0
Utgående nettovärde	21 827,1	20 776,1	0,0	0,0

Not 21

Andelar i koncernföretag

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde			6 572,9	6 572,9
Lämnade aktieägartillskott/förvärv av bolag				
Utgående anskaffningsvärden			0,0	6 572,9

	Andel % kapital / röster	Antal andelar	BOKFÖRT VÄRDE		Org nummer	Säte
			2019	2018		
AB SVENSKA BOSTÄDER	100 %	15 190 000	2087,9	2 087,9	556043-6429	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
Hemmahammen Kontor AB	100 %				556736-2156	Stockholm
Gyllene Ratten Ny AB	100 %				556876-3196	Stockholm
MICASA FASTIGHETER I STOCKHOLM AB	100 %	150 000	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
AB Stockholmshem Fastighetsnät	100 %				556715-5394	Stockholm
BOSTADSFÖRMEDLINGEN I STOCKHOLM AB	100 %	1 000	0,1	0,1	556057-8303	Stockholm
SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AB	100 %	50 000	158,3	158,3	556034-8970	Stockholm
Ajerf Fastigheter AB	100 %				559217-9187	Stockholm
STOCKHOLM VATTEN OCH AVFALL AB	100 %	1 000	122,6	122,6	556969-3111	Stockholm
Stockholm Avfall AB	100 %	1 000			556969-3087	Stockholm
Stockholm Vatten AB	98 %	980			556210-6855	Stockholm
STOCKHOLMS HAMN AB	100 %	500 000	96,9	96,9	556008-1647	Stockholm
Kapellskärs Hamn AB	91 %				556189-1010	Stockholm
Nynäshamns 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
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 %	100	232,1	232,1	556064-5813	Stockholm
Fastighets AB G-mästaren	100 %				556605-2170	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
Langobardia AB	100 %				556681-4470	Stockholm
Fastighets AB Gavia	100 %				556860-2188	Stockholm
Fastighets AB Godsfinan	100 %				556969-5314	Stockholm
Fastighets AB Grosshandlarvägen	100 %				556027-2972	Stockholm
STOCKHOLM BUSINESS REGION AB	100 %	21 000	9,1	9,1	556491-6798	Stockholm
Visit Stockholm AB	100 %				556027-5736	Stockholm
Invest Stockholm Business Region 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			6 572,9	6 572,9		

Not 22

Andelar i intressebolag

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	8 587,6	8 516,2	7 528,8	7 528,8
Årets inköp				
Utdelning	-428,4	-401,1		
Övrigt				
Årets resultatandel	129,4	472,5		
Utgående nettovärde	8 288,6	8 587,6	7 528,8	7 528,8

	Andel % kapital / röster	Antal andelar	BOKFÖRT VÄRDE		Org nummer	Säte:
			2019	2018		
Sydvästra Stockholmsregionens VA-verks AB, SYVAB	33,0 %	40			556050-5728	Stockholm
Nynäshamns Mark AB	50,0 %	2 000			556314-3113	Stockholm
Mässfastigheter i Stockholm AB	50,4 %	100 800	28,0	28,0	556094-5627	Stockholm
Stockholm Exergi Holding AB	50,0 %		7 500,8	7 500,8	556040-6034	Stockholm
Summa			7 528,8	7 528,8		

Not 23

Andra långfristiga värdepappersinnehav

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	2 457,6	2 502,5	0,0	0,0
Inköp	178,2			
Värdeförändring	184,5	-43,5		
Försäljning/utrangeringar	-123,6	-1,4		
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 696,6	2 457,6	0,0	0,0
Utgående nettovärde	2 696,6	2 457,6	0,0	0,0

Not 24

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Upplupna ränteintäkter	7,2	6,5		
Upplupna hyror	2,8	19,7		
Övriga upplupna intäkter	384,4	143,1	14,8	
Övriga förutbetalda kostnader	435,3	346,0	0,2	0,2
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	829,6	515,3	14,9	0,2

Not 25

Avsättningar

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Avsättningar för pensioner				
Avsättningar för pensioner vid årets ingång	42,4	45,0	0,8	0,8
Årets avsättningar, netto	-1,1	-2,7		
Omklassificering				
Avsättningar för pensioner vid årets utgång	41,2	42,3	0,8	0,8
Pensionsavsättningar				
S:t Erik Livförsäkring AB	2 038,0	1 900,8		
Övriga avsättningar				
Övriga avsättningar vid årets ingång	197,5	241,5		
Årets övriga avsättningar	50,3	0,7		
lanspråktaget under året	-76,2	-44,7		
Omklassificering				
Övriga avsättningar vid årets utgång	171,6	197,5	0,0	0,0

Flertalet bolag i koncenen har merparten av sina pensionsskulder försäkrade i S:t Erik Livförsäkring AB (se redovisningsprinciper). De pensionsavsättning som bolagen redovisar avser garanti- och avtalspensioner.

Övriga avsättningar avser i allt väsentligt nedskrivningsbehov i fastigheter, samt reservation för eventuellt ökade skattekostnader.

Not
26

Summa långfristiga skulder

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Ingående balans	121,6	131,8		
Omklassificering	2,5	-24,0		
Nyupplåning	0,0	0,0		
Amortering	-40,5	-32,6		
Aktivering av finansiella leasingavtal	38,0	46,4		
Summa långfristiga skulder	121,7	121,7	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 beslutad finanspolicy genom Stockholms stad.

Not
27

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Semesterlöneskuld	129,4	122,7	1,0	0,7
Sociala avgifter	44,4	43,8	0,2	0,2
Förutbetalda hyresintäkter	822,7	687,5		
Övriga förutbetalda intäkter	1 791,7	1 462,8	0,6	
Övriga upplupna kostnader	2 159,7	2 230,9	14,0	1,3
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 947,9	4 547,6	15,9	2,2

Not
28

Erhållna ränteintäkter och erlagda räntekostnader

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Erhållna ränteintäkter	128,2	155,2	50,1	81,5
Erlagda räntekostnader	638,2	698,1		

Not
29

Poster som inte ingår i kassaflödet

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Avskrivningar	3 981,5	3 749,6		
Nedskrivningar	80,3	-5,0		
Avsättningar	116,8	31,1	-0,6	-0,6
Resultat från andelar intresseföretag	-129,4	-472,5		
Värdeförändring placeringstillgångar	-184,5	45,3		
Övrigt	121,5	-7,5		
Summa poster	3 986,1	3 340,9	-0,6	-0,6

Not
30

Förvärv av fastigheter

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
AB Svenska Bostäder		0,4		
Stockholms Stads Parkerings AB	0,1			
Stockholms Hamn AB	1,4	1,5		
Summa förvärv	1,5	1,9	0,0	0,0

Not
31

Eventualförpliktelser

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Borgen och ansvarsförbindelser	22,3	81,9		
Summa ansvarsförbindelser	22,3	81,9	0,0	0,0

Moderbolaget har utfärdat kapitaltäckningsgaranti till förmån för: Stockholms Stadsteater AB, S:t Erik Markutveckling AB, Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, Skolfastigheter i Stockholm AB samt S:t Erik Försäkrings AB. Kapitaltäckningsgarantierna är oberoende av belopp och ingår inte i ansvarsförbindelserna.

Not
32

Förslag till vinstdisposition

mnkr		
KONCERNEN		
Koncernens egna kapital enligt koncernbalansräkningen uppgår till 59 571 mnkr.		
MODERBOLAGET	2019	2018
Till årsstämman förfogande står		
Balanserat resultat	12 953 030 262	14 035 731 395
Överkursfond	7 499 999 000	7 499 999 000
Årets resultat	464 351 829	417 298 867
Tillsammans	20 917 381 091	21 953 029 262
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:		
Till aktieägaren delas ut per aktie 464,91	1 325 000 000	1 500 000 000
I ny räkning överföres	19 592 381 091	20 453 029 262
Tillsammans	20 917 381 091	21 953 029 262

Not
33

Årsstämma

Årsstämma hålls i Stadshuset den 3 april 2020.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 23 mars 2020

Anna König Jerlmyr Styrelseordförande		
Karin Wanngård Vice ordförande	Joakim Larsson	Lotta Edholm
Katarina Luhr	Karin Ernlund	Emilia Bjuggren
Jan Valeskog		Clara Lindblom

Magdalena Bosson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits
den 23 mars 2020

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stockholms Stadshus AB,
org.nr 556415-1727

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen
Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stockholms Stadshus AB för räkenskapsåret 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 32–57 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–31. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda

till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stockholms Stadshus AB för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsoliderings-behov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha

särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Stockholm den
Ernst & Young AB

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

Gransknings- rapport

Styrelse & Revisorer

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.

Styrelsen i Stockholms Stadshus AB

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 kommunfullmäktige och ge kommunfullmäktige underlag för att göra avvägningar mellan kraven på ekonomisk avkastning och de krav på samhällsinsatser som kommunfullmäktige kan ställa på bolagen.

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

Revisorer

Granskning av koncernens arbete sker av lekmannarevisorer, som är förtroendevalda av kommunfullmäktige, för att följa upp hur bolagen genomfört kommunfullmäktiges uppdrag och direktiv. Auktoriserade externa revisorer granskar även räkenskaperna samt finansiell och viss icke-finansiell information.

Styrelseledamöter ordinarie



Anna König Jerlmyr (M)
Ordförande



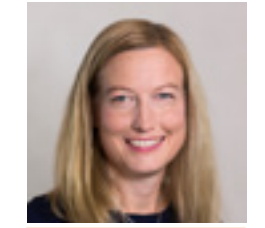
Karin Wanngård (S)
Vice ordförande



Joakim Larsson (M)



Lotta Edholm (L)



Katarina Luhr (MP)



Karin Ernlund (C)



Emilia Bjuggren (S)



Jan Valeskog (S)



Clara Lindblom (V)

Styrelsesuppleanter



Gustav Johansson (M)



Jan Jönsson (L)



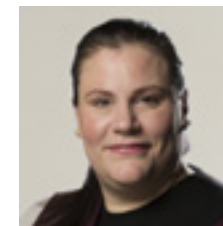
Daniel Heldén (MP)



Jonas Naddebo (C)



Erik Slottner (KD)



Karin Gustafsson (S)



Salar Rashid (S)



Vakant (S)



Thomas Ehrström (V)

Fackliga företrädare



Staffan Holmborn
Ledamot (Vision)



Mats Lagerman
Ledamot (LO)



Vakant (Saco)
Ledamot



Curt Öhrström
Suppleant (LO)



Kristin Selander
Suppleant (Vision)



Vakant (Saco)
Suppleant

Revisorer

Ulf Bourker Jacobsson (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
 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
 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
 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
 stockholmshem.se org nummer 556035-9555

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Box 7026, 121 07 Stockholm | Palmfeltsvägen 5C
telefon vx 08-785 88 30 **e-post** info@bostad.stockholm.se
 bostad.stockholm.se org nummer 556057-8303

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Box 5010, 121 05 Johanneshov | Palmfeltsvägen 5
telefon vx 08-508 460 00 **e-post** diarie@sisab.se
 sisab.se org nummer 556034-8970

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Box 1298, 164 29 Kista | Nordkapsgratan 3
telefon vx 08-508 360 00 **e-post** info@micasa.se
 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
 sterikmark.se org nummer 556064-5813

Stockholm Vatten och avfall AB

106 36 Stockholm | Bryggerivägen 10
telefon vx 08-522 120 00
e-post stockholmrvatten@stockholmvatten.se
 stockholmrvattenochavfall.se org nummer 556969-3111

Stockholms Hamn AB

Box 27314, 102 54 Stockholm | Magasin 2, Frihamnen
telefon vx 08-670 26 00
e-post info@stockholmshamn.se
 stockholmshamn.se org nummer 556008-1647

AB Stokab

Box 6813, 113 86 Stockholm | Pastellvägen 6
telefon vx 08-508 30 200 **e-post** stokab@stokab.se
 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
 stockholmparkering.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
 kulturhusetstadsteatern.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
 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
 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
 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
 sterikliv.se org nummer 516406-0427





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