



SOLCELLER I FRIHAMNEN KL. 17.13

ÅRSREDOVISNING 2014 STOCKHOLMS STADSHUS AB



LADDPLATS FÖR ELBILAR I GALLERIAN KL. 21.43

INNEHÅLL

Direktörerna har ordet	4
En bakåtblick med fokus på framtiden	4
Större händelser och projekt under 2014	4
Stadens övergripande mål	7
Samverkan med nya perspektiv	8
Projekt under året	9
Fastigheter och investeringar	12
Utveckling för ett hållbart växande Stockholm	12
Nyproduktion	12
Ombildning	14
Upprustning	14
Äldreboenden	14
Lokaler	15
Förskola och skola	15
Infrastruktur	16
Mål och måloffyllelse	18
Stadens bolag rustar för en hållbar utveckling	19
Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad	19
Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras	20
Stadens verksamheter är kostnadseffektiva	20
Personal	21
Satsningar på hälsa och arbetsmiljö	21
Jämställdhet och mångfald	21
Rekrytering och kompetensförsörjning	21
Vallgossen byggs om till moderna studentbostäder	22
Koncernöversikt	24
Ägarstyrning – koncernen Stockholms Stadshus AB	24
Medarbetare vid moderbolaget	24
Dotterbolagen	32
Svenska Bostäder	33
Familjebostäder	34
Stockholmshem	35
Bostadsförmedlingen i Stockholm	36
Skolfastigheter i Stockholm (SISAB)	37
Micasa Fastigheter i Stockholm	38
S:t Erik Markutveckling	39
Stockholm Globe Arena Fastigheter	40
Stockholm Vatten	41
Stockholms Hamnar	42
Stokab	43
Stockholm Parkering	44
Stockholms Stadsteater	45
Stockholm Business Region (SBR)	46
S:t Erik Försäkring	47
S:t Erik Livförsäkring	48
Årsredovisning	49
Styrelse och revisorer	81



8



17



6



15



to
Stockh



Stockholms Stadshus AB — en del av staden

Stockholm i kvällsljus är temat för denna årsredovisning, tiden på dygnet då tempot lugnar ner sig och staden byter skepnad. Stockholm är möjligheternas stad. Här står utveckling och ambition sida vid sida. Staden skapar förutsättningar för de människor som vill leva och bo, arbeta och utbilda sig i Stockholm. Stadens bolag har tillsammans med stadens förvaltningar samarbetat under 2014 för att förverkliga politikens strävan och mål.

Stockholms Stadshus AB är sedan 1991 moderbolag i en koncern, som består av 16 aktiva dotterbolag och två intressebolag. Mer än hälften av bolagen har i sin tur egna dotterbolag – underkoncerner. Stockholms Stadshus AB ägs av Stockholms kommun (Stockholms stad) och fungerar som en sammanhållande funktion för större delen av stadens aktiebolag. Tillsammans med stadens nämnder bildar de kommunkoncernen. Bolagen bedriver kommunal verksamhet genom att erbjuda och leverera service och tjänster åt stadens invånare. Det är ett brett spektrum av tjänster, från bostäder och skolbyggnader, vattenförsörjning, hamnanläggningar och parkeringsverksamhet till turistinformation och kultur. Från sidan 32 kan du läsa mer om varje dotterbolag och dess verksamhet.

Kommunfullmäktige i Stockholms stad har delegerat den operativa ägardialogen för bolagen till moderbolaget Stockholms Stadshus AB:s

styrelse, koncernstyrelsen. Styrelsen består av politiker och speglar mandatfördelningen i kommunfullmäktige. Moderbolaget Stockholms Stadshus AB med dess koncernledning, som består av tjänstemän, ansvarar för den strategiska ledningen och den övergripande utvecklingen av koncernen. Det innebär bland annat styrning, planering och uppföljning så att dotterbolagen genomför kommunfullmäktiges ägardirektiv och uppnår uppsatta mål, samt att de finansiella resurserna används på ett optimalt sätt.

Kommunala bolag styrs av fler lagar än privatägda och publika bolag; de berörs bland annat av aktiebolagslagen, kommunallagen, lagen om offentlig upphandling, offentlighets- och sekretesslagen samt arkivlagen. Vissa bolag omfattas även av annan lagstiftning, till exempel VA-lagen, lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och försäkringsrörelselagen. Från sidan 24 kan du läsa mer om koncernen och stadens bolag.



I samband med majoritetsskiftet i Stadshuset tillträdde Ingela Lindh som bolagskoncernens och moderbolagets nya VD. Ingela innehar även uppdraget som biträdande stadsdirektör för Stockholms stad. Under hösten stod det också klart att Stockholms Stadshus AB:s vice VD sedan 14 år, Per Blomstrand, lämnar över uppdraget till Jonas Schneider. Jonas kommer närmast från Svenska Bostäder där han varit vice VD och tillika VD för Stadsholmen.

En bakåtblick med fokus på framtiden

Den främsta inrikespolitiska händelsen under 2014 var valet. Ett val som förde med sig ett skifte på både riksnivå och i Stockholms stad. För Stockholm innebar valutslaget en majoritet för (S), (MP), (V) och (FI) och resulterade därefter i en budget med ett antal nya mål och utmaningar för ett hållbart framtida Stockholm.

Om någon koncernrelaterad fråga i den nya majoritetens plattform och budget ska lyftas fram särskilt är det bostadsbyggandet. För att åstadkomma resultat i denna del kommer det att krävas en tydlig och kraftfull samordning. Utgångspunkten är också att samtliga aktörer på marknaden, såväl privata som kommunala, små som stora, behöver och vill vara med och bidra. För att staden ska lyckas med 40K-projektet (40 000 lägenheter fram till 2020) kommer det att krävas en bred samsyn inom både politiken och professionen.

Den ekonomiska situationen

under 2014 har varit mycket gynnsam för koncernen som helhet. I bokslutet uppgår resultatet efter finansnetto till drygt 1,1 mdkr och bolagen redovisar en positiv utveckling. De totala investeringsutgifterna för bolagskoncernen uppgår till 10,6 mdkr, vilket är drygt 2,4 mdkr högre än förra året.

Större händelser och projekt under 2014

Året gick i de stora investeringsarnas tecken. Stockholm Vattens projekt Stockholms framtida avloppsrening fick under året startsignal, med ett investeringsbeslut



om 6 mdkr. Projektet innebär att Stockholm Vatten ska bygga ett av världens modernaste avloppsreningsverk i Henriksdal, för att släppa ut betydligt renare vatten i Östersjön, samtidigt som ett stort markområde vid Brommaplan frigörs, där det görs möjligt att planera för bostäder.

Under året genomförde Familjebostäder den första delen av planen för att fortsätta utvecklingen av området kring Älvsjö station. Två industrifastigheter förvärvades för omvandling till cirka 900 bostäder. Familjebostäders andel av projektet bedöms omfatta cirka 450 hyreslägenheter till en investeringsutgift om 1,3 mdkr.

Stockholmskem är i full färd med nyproduktionsprojektet kv. Hornslandet i Norra Djurgårdsstaden, ett av stadens miljöprofilområde, där staden ska vara ett internationellt föredöme för nya stadsutvecklingsprojekt. Projektet innehåller 154 lägenheter, en större livsmedelsbutik och ett antal mindre lokaler. Inflyttning sker etappvis under 2016 och 2017. Stockholmskem följer stadens högt ställda ambitioner för en låg energianvändning.

Svenska Bostäder arbetar för att bygga om Skolfastigheter

i Stockholm AB:s, SISAB, före detta skolfastighet, Vallgossen (S:t Görans Gymnasium) på Kungsholmen, till cirka 236 studentbostäder, förskola med mera. Kvartret ligger utmed S:t Göransgatan på Kungsholmen. Projektet beräknas stå färdigt till vårterminens start 2017 och är ett bra exempel på hur koncernens fastighetsbestånd kan utvecklas och anpassas utifrån Stockholms och stockholmarnas förändrade behov.

Norra Djurgårdsstaden är ett av Stockholms största stadsutvecklingsområden och utgör en betydande del av stadens framtida bostadsförsörjning. För att kunna förverkliga planerna för området, 12 000 bostäder och 30 000 arbetsplatser, behöver staden bland annat omlokalisera verksamhet och frigöra mark. Ett exempel är att Värtabassängen i Värtahamnen fylls igen och piren byggs ut. Den nya piren planeras vara färdig 2016/2017, till en planerad slutkostnad om cirka 2,8 mdkr. Ett annat moment i utvecklingen av området är att oljehanteringen på Loudden behöver avvecklas som depå och oljehamn. Därför har staden beslutat att Stockholms Hamn, i samarbete med Stockholms Stadshus AB och

kommunstyrelsen, ska lämna in en framställan om att häva den del av riksintresset i hamnområdet till Trafikverket och Länsstyrelsen.

Inom arbetet med utvecklingen av Stockholm finns en rad områden som har prioriterats under året, bland annat byggandet av nya bostäder, men även den tillhörande infrastrukturen och servicen, såsom skolor. SISAB har därför under året haft i uppdrag att förvärva Campus Konradsberg på Kungsholmen. Förvärvet skedde under våren, till en köpeskilling om drygt 2 mdkr. Även S:t Erik Markutveckling har engagerats i Stockholms skolutbyggnad, genom förvärv av tomträtten Godsfinan i Hammarby sjöstad, som ska byggas om till skola av SISAB, enligt plan. Stockholms stad har byggt en ny arena i Globenområdet, som invigdes redan 2013, men som helt färdigställdes under året. Nya Tele2 Arena anses av många vara i världsklass och fick utmärkelsen Årets arena 2014 av TheStadiumBusiness Awards i London. I samma område firade världens största sfäriska byggnad, Ericsson Globe, 25 årsjubileum under året.

Inte lika påtagligt för stockholmarna var att staden överfört



Solceller i Rinkeby: Järva är nu Sveriges solcellstätaste område med drygt 10 000 kvadratmeter solceller.





ARENATORGET KL. 17.14

avfallsverksamheten från trafikkontoret till Stockholm Vatten Avfall, ett nybildat bolag som ägs till 100 procent av Stockholm Vatten Holding. Detta skedde för att åstadkomma en effektiv och miljöanpassad avfallshantering, med en samlad organisatorisk utförare av ”kretsloppstjänster”.

Under sommaren 2014 skedde ytterligare en organisatorisk förändring: Stockholms Stadshus AB köpte kommunstyrelsens aktieinnehav i Fortum Värme Holding samägt med Stockholms stad till ett marknadsvärde om 7,5 mdkr. Det innebär att Fortum Värme numera ingår som ett intressebolag i koncernen Stockholms Stadshus AB.

I samband med skiftet i Stads- huset beslutade den nya majoriteten att avbryta Stockholms stads bostadsrättsombildningar, vilka pågått sedan förra majoritetsskiftet 2006. Totalt har cirka

25 800 lägenheter ombildats under perioden 2006–2014, med en reavinst om cirka 27 mdkr för staden. Under 2014 ombildades 667 lägenheter. Efter valdagen 14 september 2014 beslutade bostadsbolagen att återta 16 erbjudanden med sammanlagt 1 619 lägenheter.

Året som gick var det första helåret efter sammanslagningen av Kulturhuset och Stadsteatern. Verksamheten nådde de högsta biljettintäkterna och publiksiffrorna någonsin. Totalt antal besökare till Kulturhuset vid Sergels Torg var 3,7 miljoner, vilket var cirka 700 000 fler än året innan. Stockholm Visitors Board har flyttat in sin besökarinformationsverksamhet i huset och den ger cirka 400 000 besökare per år.

Stadens övergripande mål

En ny politisk majoritet i kommunfullmäktige innebär en förändrad inriktning för hur Stockholm ska utvecklas. Det

tydliggörs genom de fyra nya övergripande politiska målen som ska förverkligas.

Föregående mandatperiods tre inriktningsmål (Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad, Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras och Stadens verksamheter är kostnadseffektiva) och bolagens arbete under 2014 med att uppfylla dessa redovisas på sidan 19.

Det finns ett antal kommande utmaningar som kräver tydliga strategier för leda staden i den nya riktning som kommunfullmäktige anger.

För stadens, och därmed bolagens, nya mål om *Ett Stockholm som håller samman* är utmaningen en ökad samordning samt utökad och snabbare hantering av stadsutvecklingsplaner för att uppnå en ökad nyproduktion av bostäder, och behovet av tillhörande infrastruktur. En annan del av arbetet är bolagens roll på Stockholms





arbetsmarknad, som kan behöva utvecklas genom nya arbetsformer för bland annat rekrytering av lokal personal i områden under utveckling, unga och personer med utländsk bakgrund med mera.

Målet Ett klimatsmart Stockholm måste hantera stadens pågående och kraftiga utveckling, som medför behov av kapacitetsökning i infrastruktur och anläggningar samt en hållbar energianvändning. Många bra projekt är redan genomförda och det är viktigt att utvärdera dessa, både tekniskt och ekonomiskt, och där efter sprida de goda exemplen till stadens övriga bolag, förvaltningar och externa aktörer.

För målet *Ett ekonomiskt*

hållbart Stockholm, där staden och bolagen står inför omfattande investeringarna på rekordhög nivåer gäller det att fokusera på att bibehålla den finansiella stabiliteten. Det behövs ett fortsatt starkt fokus på både kostnads- och intäktsidan för att kunna utveckla stadens funktioner för samtliga stockholmarnas behov.

Målet Ett demokratiskt hållbart Stockholm innebär utmaningen att bredda och fördjupa demokratiarbetet och stärka genus- och antisistisk-perspektivet ytterligare.

Samverkan med nya perspektiv

Om stadens organisation som helhet ska kunna möta utmaningarna och fullgöra uppdragen

från den nya politiska majoriteten krävs förändringar. Vi behöver gå i riktning mot en ökad övergripande målstyrning och minskad detaljstyrning. Det handlar om att definiera och samordna samt att gå från ord till konkret handling. För att lyckas krävs också en syn på ledarskap och förändring, som syftar till att skapa engagemang hos medarbetare. I förlängningen kommer helhetsperspektivet att kunna stärka visionen för Stockholms stad. Bolagskoncernen har genomfört ett fantastisk bra arbete under 2014 och har lagt grunden till stabila verksamheter med en starkt finansiell ställning som gör att vi nu är redo att anta de kommande utmaningarna.



RÅCKSTA INFARTSPARKERING KL. 19.13

PROJEKT UNDER ÅRET



Projekt under året

Under 2014 genomförde dotterbolagen många intressanta projekt. På detta uppslag presenteras ett axplock av dessa.



FOTO: FAMILJEBOSTÄDER

Bitarna faller på plats

Konstnärlig gestaltning är en del i Familjebostäders nyproduktion. Konsten stärker husens identitet och ger ökad trivsel. I maj invigdes det konstverk som elever i årskurs 7 gjort till Familjebostäders nya fastighet Sandhamn i Farsta. Under ledning av en konstpedagog och med inspiration av fastighetens konstverk "Här-Nu" av Jennifer Forsberg skapade eleverna den mosaik som pryder ett av trapphusen.

Välbesökt webbplats på bostadsmarknaden

Under 2014 lanserades Bostadsförmedlingens nya webb. Där samlas alla lediga hyresrätter, tips i bostadssökandet och information om Stockholm som bostadsort. Sedan lanseringen i mitten på juni har trafiken ökat och dagligen har sidan omkring 35 000 besök, vilket är en bra plattform för att matcha bostadssökande med fastighetsägare.



FOTO: COLOURBOX



FOTO: MATILDA RAHM

Kulturhuset 40 år

Den 15 oktober 1974 invigdes det nya Kulturhuset vid Sergels torg. "Jag bygger för en ny människa som måste komma" – så högtidligt uttryckte arkitekten Peter Celsing sina visioner. Kulturhuset Stadsteatern och Fastighetskontoret firade Kulturhusets 40 år med ett öppet hus. En heldag av utställningar och visningar, teater- och dansföreställningar, debatter och samtal, rundvandringar och workshops.



Nominerad till Årets Stockholmsbyggnad

Stockholmshems nyproducerade hus på Främlingsvägen i Midsommarkransen var ett av tio finalister som nominerades i Dagens Nyheters och stadsbyggnadskontorets tävling Årets Stockholmsbyggnad. Efter att stockholmarna hade röstat placerade sig de karakteristiska husen med sina fasader i cortenstål på femte plats. Projektet består av kompletteringsbebyggelse av sex mindre hus, med totalt 86 lägenheter, i ett befintligt bostadsområde med smalhus i tegel. Arkitekter är Brunnberg och Forshed arkitektkontor.

FOTO: LINUS FLIDIN/BARABILD



Nytt vattenreningsverk i Bornsjön

Bornsjön är Stockholms reservvattentäkt. Härifrån ska Stockholm Vatten ta dricksvattnet om något händer med vattnet i Mälaren. I sjöns bottensediment finns stora mängder fosfor och kväve, vilket kan leda till att sjöns användning som vattentäkt äventyras. Det nya Bornsjöverket, som byggs under 2015, ska pumpa upp vatten från sjöns djup, rena det från fosfor och syresätta sjöbotten – allt för att säkerställa vattenkvaliteten i den viktiga sjön.



FOTO: STOCKHOLM VATTEN

ENERGIAGENTERNA

Energiagenterna är ett pilotprojekt som syftar till att, genom att ta vara på barnens entusiasm och nyfikenhet, minska energianvändningen i SISAB:s bestånd av förskolor i Stockholm. Pilotförsöket genomfördes under en åttaveckorsperiod på den nybyggda förskolan Tabulatorn i Råcksta under perioden oktober–december 2014. Till grund för försöket ligger förstudien LUST, som genomfördes av SISAB under 2013. Förstudien identifierade sex framgångsfaktorer i arbetet kring energisparande beteende i förskolan. 2015 fortsätter pilotprojektet. Följ projektet på Facebook, www.facebook.com/energiagenterna.

FOTO: SISAB



ILLUSTRATION: COLOURBOX



Äntligen fler p-platser

Under våren 2015 öppnar Stockholm Parkering P-hus Råcksta, som ska ha förhyrda p-platser till boende i Vällingby Parkstad samt en infartsparkering. P-huset kommer att ha fem våningsplan med sammanlagt 700 p-platser. Behovet av p-platser i området är stort och därför öppnade bolaget det nedersta planet, med cirka 100 p-platser, för uthyrning redan den 1 december 2014.



Utveckling för ett hållbart växande Stockholm

Med ett fastighetsinnehav på cirka 10,5 miljoner kvm uthyrningsbar yta, till ett marknadsvärde om nästan 140 miljarder kronor, är Stockholms Stadshus AB, genom sina bolag, en av Sveriges största fastighetsägare. Därtill ingår bolag i koncernen, som är några av Sveriges största inom infrastruktur. Under 2014 investerades totalt drygt 10,6 miljarder kronor i olika projekt, där den största delen är kopplad till nyproduktion av bostäder, men även till större infrastrukturprojekt.

Stockholm växer och är på väg att bli en miljonstad. Fram till år 2022 kommer Stockholm att öka med 100 000 invånare. Den växande staden förutsätter fler bostäder och stadens mål är att det totalt, av såväl privata som kommunala aktörer, ska byggas 140 000 nya bostäder till år 2030. Det långsiktiga målet kompletteras även med ett kortsiktigt mål om att bygga 40 000 bostäder fram till 2020.

Nyproduktion

Stadens bostadsbolag, Familjebostäder, Svenska Bostäder och Stockholmshem, har under 2014 haft som årsmål att påbörja byggandet av 1 500 lägenheter. Under 2014 påbörjades bygget av 861 lägenheter, vilket på grund av bland annat uppskjutna, överklagade

eller upphävda detaljplaner, är lägre än målsättningen. Stadens bostadsbolag är dock väl rustade för att under kommande period öka nyproduktionstakten.

Svenska Bostäder har under året drabbats av utdragna överklagandeprocesser och långa väntetider vad gäller detaljplaneprocesser. Exempelvis förskjuts Hedvig punkthus och kv. Triglyfen, Silvret och Skogsstjärnan samt studentbostäderna "Snabba hus" i Västberga till 2015. Vad gäller antalet färdigställda lägenheter i nyproduktion så förskjuts inflyttningen i projektet Hedvig punkthus i Bromsten till 2015.

Familjebostäder har, inom ramen för projekt belägna i Midsommarkransen, Farsta samt Fruängen färdigställt 135 ►





KVARTERET SÖDERÅSEN, NORRA DJURGÅRDSSTADEN, KL. 16.31



lägenheter. Familjebostäder har även intensifierat arbetet med att se över möjligheter att bygga studentbostäder. Familjebostäder har i dagsläget cirka 3 300 lägenheter i sin projektportfölj, varav 570 studentlägenheter, som planeras bli färdigställda under perioden 2015–2019.

Under 2014 övergick flera av Stockholms shems stora byggprojekt in i skedet att man kan börja boka lägenheter. Bostadsförmedlingen erhöll sammanlagt 588 lägenheter för vidare förmedling, med inflyttning under 2015.

Det är bland annat nya bostäder i Golvläggaren i Årstadal, Töfsingdalen i Norra Djurgårdstaden, Tygeln på Södermalm och på Rubinvägen i Solberga. Under året skedde också den sista inflyttningen i de nya husen med corten-plåtsfasad på Främlingsvägen i Midsommarkransen.

År 2014 har präglats av arbete med att fylla på bostadsbolagens projektportföljer inför kommande nyproduktion. Bostadsbolagen har även genomfört några projektförvärv. Bland annat har Familjebostäder och JM gemensamt förvärvat en kontorsfastighet i Ericssons gamla fabriksområde i Älvsjö under året. Familjebostäder har inriktningen att skapa cirka 480 nya hyreslägenheter i området och kommer därmed att dubblera sitt nuvarande lägenhetsbestånd i området.

Ombildning

Bostadsbolagen har under 2014 haft i uppdrag att erbjuda hyresgäster att ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter. Under året köpte 667 lägenhetsinnehavare i 11 bostadsrättsföreningar sina lägenheter. I samband med höstens politiska skifte i Stockholms stad beslutade den nya majoriteten att avbryta de bostadsrättsombildningar som koncernens bostadsbolag genomfört, enligt beslut 2007 av den tidigare politiska majoriteten.

Upprustning

Koncernens fastigheter genomgår upprustning genom bland annat Stimulans för Stockholm, Järvalyftet och Vision Söderort. Stimulans för Stockholm har dock fasats ut under året och omfattar främst nyproduktion. Under 2014 satsade Svenska Bostäder, Stockholms hem, Familjebostäder och Micasa Fastigheter 822 mnkr genom Stimulans för Stockholm. Av dessa har cirka 500 mnkr satsats i nyproduktion av lägenheter och 322 mnkr har satsats på upprustning och energieffektivisering av det befintliga fastighetsbeståndet, främst i miljonprogramsområden.

Bostadsbolagen har fortsatt att arbeta med Järvalyftet och Söderortsvisionen, där bland annat upprustningar med tydlig miljöprofil genomförs i miljonprogramsområden. Under året

har underhåll, ombyggnad av gårdar, trygghetsinstallationer, tillgänglighetsanpassningar och energieffektiviseringar genomförts. Stadsförnyelseprojektet Hållbara Järva gick i mål 2014. I projektet har sju miljonprogramshus, med sammanlagt 350 lägenheter i Husby, Rinkeby och Akalla renoverats extra klimatsmart. Dessutom har 10 000 kvm solceller satts upp. Kunskapen från projektet kommer att vara till stor nytta för bolagets fortsatta renoveringsarbete och delges hela branschen. Inom ramen för Söderortsvisionen arbetar bostadsbolagen vidare med bland annat trygghetspaket i källarföråd, och fortsätter samarbete med övriga aktörer i söderort kring trygghet, säkerhet samt "rent och snyggt".

Äldreboenden

Det ärende om äldreomsorgsbehovet perioden 2013–2040 som äldrenämnden tog fram under våren 2013, visar att staden, med undantag av Hässelby/Vällingby, har ett överskott av vård- och omsorgsplatser till 2032. Detta är en förskjutning på cirka tio år, jämfört med tidigare prognoser. Stockholmaren förväntas hålla sig friskare längre. Dessutom är antalet äldre färre just nu, men antalet som är 80 år och äldre förväntas öka efter 2020, vilket gör att behovet av omsorgsplatser skjuts framåt i tiden. Under de år då behovet av bostäder för

ÅTERGÄRDER GENOMFÖRDA 2014 INOM RAMEN FÖR STIMULANS FÖR STOCKHOLM

Åtgärder	Utfall 2014 i mnkr	% Andel
Nyproduktion	500	61 %
Trygghetsskapande åtgärder	64	8 %
Energieffektiviserande åtgärder	100	12 %
Upprustning – standardhöjande åtgärder	143	17 %
Övrigt	15	2 %
Totalt	822	100 %



äldre är lägre, hyr Micasa Fastigheter ut bostäderna till studenter. I Micasa Fastigheters pågående arbete med den långsiktiga fastighetsplaneringen, och det förändrade behovet av framtida vård- och omsorgsboende, har flera projekt som planerades i budgeten omprioriterats. Det betyder att 2014 års investeringar för ombyggnader av fastigheter och gårdar är på en lägre nivå än budget.

Lokaler

I samband med att staden växer, behövs nya arbetstillfällen. Nya och växande företag är en framgångsfaktor. En väg för att skapa grogrund är att stärka Stockholms internationella konkurrenskraft och utveckla staden som besöks- och evenemangstad. Därtill behöver utvecklingen av Stockholm i alla områden, såväl innerstad som ytterstad, med ett aktivt stadsutvecklingsarbete fortgå, som en mycket viktig del i arbetet för en hållbart växande stad.

I juni 2014 utsågs nya Tele2 Arena till Årets arena vid The StadiumBusiness Awards i London. I sin motivering lyfte juryn bland annat fram att arenan kompletterats med nöjesdestinationen Tolv Stockholm, att det är lätt att ta sig till arenan och arenans höga tekniska nivå. Arenan är enligt juryn "a blueprint for future sports and entertainment destinations". Under året har arenan Green-building-certifierats och arbete pågår för att klassificera Tele2 Arena enligt miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad nivå Guld. SGA Fastigheter genomför också marknadsinsatser för att positionera Tolv Stockholm och Arenagaraget ytterligare. Utvecklingen av Tele2 Arena är det första steget i utvecklingen av hela Globen- och Slakthusområdet, den så kallade Söderstaden. Under året firade även

världens största sfäriska byggnad, Ericsson Globe, 25 år.

S:t Erik Markutveckling har som ett led i utvecklingen av Söderstaden under 2014 arbetat med att pröva möjligheter till förvärv och försäljningar för att främja Stockholms utveckling. Under året har tre bolag förvärvat, innehållande fem tomt-rätter, som ligger i Slakthusområdet, Västberga och Hammarby sjöstad. Förvärven innebär att staden får ytterligare rådhighet över fastigheter i Slakthusområdet, inför den kommande stadsutvecklingen av området, samt att staden får möjlighet att erbjuda fler skollokaler i Hammarby sjöstad.

Familjebostäder fortsätter arbetet med att vara en aktiv part i utvecklingen av Rinkeby. Under året har bolaget arbetat vidare med den nya handelsplatsen Rinkebystråket i Rinkeby, med fokus på matkultur. Uthyrning pågår och kontrakt är tecknade för 75 procent av lokalerna. Kulturförvaltningen med sina cirka 120 medarbetare flyttade i slutet av 2014 in i Familjebostäders fastighet i Rinkeby, vilket är ett led i utvecklingen av ytterstaden genom att omlokalisera kommunala verksamheter.

Förskola och skola

Utgångspunkten för stadens verksamheter är att alla barn ska ha samma möjligheter och rätt till välfungerande miljöer, såväl utomhus som inomhus. Detta i kombination med en växande stad bidrar till ett högt tryck på SISAB.

Bolaget bedömer att den långsiktiga efterfrågan för förskole- och skollokaler ökar, vilket medför en fortsatt hög nivå på ny- och tillbyggnation under de kommande åren. Under 2014 har flertalet stadsdelar haft behov av ännu fler förskoleplatser, samtidigt som utbildningsnämnden haft ett ökat behov av skollokaler. För SISAB ►



TOLV STOCKHOLM KL.18.54



kännetecknas år 2014 även av en rad studier och inventeringar av olika behov i skolor och förskolor. Undersökningarna och den tillhörande planeringen är nödvändig för att under kommande år kunna möta den förväntade beställningsökningen.

För att snabbare och mer kostnadseffektivt kunna möta det kommande behovet av nya förskolor har arbetet med "Framtidens förskola" fortsatt 2014. "Framtidens förskola" är en styrka för SISAB, som möjliggör snabbare färdigställande av beställda förskolor. Under hösten 2014 har den första "Framtidens förskola" färdigställts och invigts på Håsjögränd 12 i Hässelby-Vällingby.

Som ett led i att säkra stadens långsiktiga nyttjande ingick SISAB i juni 2014 ett avtal med Akademiska Hus angående ett bolagsförvärv av fastigheter i Konradsberg på Kungsholmen. Genom köpet förvärvade SISAB byggnader för pedagogiska verksamheter om drygt 55 000 kvm. Den största hyresgästen är utbildningsnämnden.

Infrastruktur

Stadens expansion medför även allt högre krav och efterfrågan på en välfungerande infrastruktur; vatten- och avloppsnät, fiber för datakommunikation, parkeringar, uppvärmning och kajplatser.

Stockholm Vatten har under 2014 haft verksamheten vid avloppsreningsverken i fokus för att

säkra en långsiktigt hållbar vattenrening och vattenförsörjning. I maj 2014 fattade kommunfullmäktige ett genomförandebeslut avseende projekt Stockholms framtida avloppsrening, med en investeringsbudget om cirka 6 mdkr. Projektet medför att avloppsvattenet från Bromma och den del av Stockholm som är ansluten till SYVAB leds till Henriksdals Reningsverk, som kommer att bli ett av världens modernaste reningsverk. Som en del av genomförandet av Stockholms framtida avloppsrening har anläggningarna för uppgradering av rötgas till biogas för fordonsbränsle återköpts från Fordonsgas Stockholm AB, i enlighet med kommunfullmäktiges beslut. I samband med förvärvet har avtal tecknats med Fordonsgas Stockholm AB, avseende hyra och drift av anläggningarna.

Kommunfullmäktige beslutade även i maj 2014 att förändra Stockholm Vattens koncernstruktur och överföra stadens avfallsverksamhet till Stockholm Vatten Avfall, ett nybildat bolag som ägs till 100 procent av Stockholm Vatten Holding, även det nybildat.

Investeringsnivån har legat på en hög nivå även för Stockholms Hamnar. Bland verksamhetens största investeringsutgifter återfinns utbyggnaden av den nya Värtapiren, utvecklingsprojektet Kapellskärs Hamn, upprustning av museikajen på Blasieholmen,

utvecklingsprojekt på Frihamnspiren och ombyggnad av lagerhall för Nationalmuseum samt ombyggnad av Bistro och kök i Stora Tullhuset.

Marknaden för Stokab utvecklas positivt i takt med hushållens och företagens allt mer bredbandskrävande datakommunikation och bolaget har därför utifrån kunders efterfrågan investerat i stadens öppna fibernät.

För att avlasta vägnätet i både i den befintliga staden och i nya utvecklingsområden och förbättra framkomligheten har Stockholm Parkerings styrelse under 2014 fattat beslut om att uppföra ett antal nya garage och P-hus. Bland dessa kan nämnas; underjordiskt garage i Fortum Värme tidigare naftalager i den nya stadsdelen Norra Djurgårdsstaden, P-hus i den nya stadsdelen Årstafältet samt ett nytt underjordiskt P-hus inom området Västra Vallhallavägen. Dessa investeringsprojekt finansieras delvis via så kallade Parkeringsköp, det vill säga möjligheten att avtala om tillskapande och samnyttjande av garage/parkeringsytor. Därtill har ett antal parkeringar vid idrottshallar och skolgårdar tillkommit.

Under sommaren 2014 förvärvade Stockholms Stadshus AB stadens andel i Fortum Värme Holding samägt med Stockholms stad, vilket gör att bolagskoncernen numera även inbegriper bland annat fjärrvärmeverksamhet.

FASTIGHETSBESTÅNDET 2014

Användning	Area (m ²)	Antal lgh/lok (st)	Bokfört värde (mnkr)	Verkligt värde* (mnkr)	Hyresintäkter (mnkr)
Bostäder	4 889 382	78 318	45 266	101 416	5 634
Lokaler	4 886 997	8 489	16 661	23 996	3 275
Butiker	277 717	1 623	1 555	2 191	272
Övrigt	412 666	6 132	5 025	10 052	520
Totalt	10 466 762	94 562	68 507	137 655	9 701

* Normalt marknadsvärde exklusive mark Stockholm Vatten



BRUTTOINVESTERINGAR 2014

mnkr	Finansiella anlägg.	Imateriella anlägg.	Pågående anlägg.	Maskiner och inv.	Byggnader	Mark	Summa bokslut
Moderbolaget							
Stockholms Stadshus AB							0
Dotterbolagen							
AB Svenska Bostäder			2 307	1			2 308
AB Familjebostäder			652	7		5	664
AB Stockholmshem			1 350	2	49	25	1 426
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB							0
Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)	1 294		862	2	463	260	2 881
Micasa Fastigheter i Stockholm AB			371		7		378
S:t Erik Markutveckling AB					394		394
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB			87				87
Stockholm Vatten AB			1 427	1		5	1 433
Stockholms Hamn AB			525	5	1	1	532
AB Stokab			93	2			95
Stockholm Stads Parkerings AB			146	1			147
Stockholms Stadsteater AB				6	3		9
Stockholm Business Region AB				9			9
S:t Erik Försäkrings AB							0
S:t Erik Livförsäkring AB	270	3					273
Övriga bolag							
Koncernjusteringar, netto					-42	-41	-83
Koncernen	1 564	3	7 820	36	875	255	10 553

Kommentarer till Bruttoinvesteringar

Bolagskoncernen har en betydande investeringsvolym, som nu ökar successivt. De totala investeringsutgifterna uppgår år 2014 till 10,6 mdkr vilket är cirka 2 mdkr högre än föregående år.

Den utökade investeringsvolymen beror bland annat på SISAB:s förvärv av Campus Konradsberg under hösten 2014, enligt beslut i kommunfullmäktige. Köpeskillingen uppgick till drygt 2 mdkr och Konradsberg är ett strategiskt förvärv för att säkra stadens långsiktiga skolplanering. Under året har SISAB genomfört större ombyggnationer i Högalidskolan, Kungsholmens grundskola samt byggt nytt i Mariedal och en konceptförskola i Grimsta.

Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem redovisar en sammanlagd investeringsvolym om 4,9 mdkr. Det motsvarar cirka 47 procent av bolagskoncernens totala investeringar under året. Bostadsbolagen har arbetat med ett stort antal genomförandeprojekt, som innebär nya lägenheter under de närmaste åren. Under 2014 har cirka 890 lägenheter påbörjats, vilket är något lägre än målet om 1 500 lägenheter. Orsaken till förskjutningarna bland annat överklaganden i plan- och tillståndprocesserna. Även vissa underhållsprojekt redovisar fördröjningar. Förskjutningar har medfört att investeringsutgifterna år 2014 är cirka 600 mdkr lägre än budget.

Stockholm Vattens investeringar uppgår till drygt 1 430 mdkr, vilket är en fördubbling i jämförelse med förra året. Investeringar i ledningsnät samt vatten- och avloppsverk uppgår till närmare 900 mdkr. Resterande ökning avser bland annat verksamhetsövertagning från trafikkontoret av renhållnings- och dagvattenanläggningar samt förvärv av biogasanläggningar från Fordonsgas Stockholm AB. Kommunfullmäktige har år 2014 beslutat om att Stockholm Vatten ska genomföra projektet Stockholms Framtida Avloppsrening, som ska ge Stockholm ett av världens modernaste reningsverk i Henriksdal. Investeringsskramen uppgår till cirka 6 mdkr och kommer att vara bolagskon-

cernens enskilt största projekt. Under år 2014 har projektet förbrukat drygt 150 mdkr.

S:t Erik Markutvecklings investeringar under året har i huvudsak avsett förvärv av tomt-rätter belägna i Slakthusområdet, Västberga och Hammarby sjöstad. Genom förvärven får staden ytterligare rådighet över fastigheter i dessa områden inför kommande stadsutveckling.

Under 2014 har Micasa Fastigheter fortsatt upprustning och ombyggnad av sina fastigheter i Dalen på Gärdet samt Tunet i Vällingby.

Stockholm Hamnar har arbetat vidare med moderniseringen av Kapellskärs hamn och ombyggnaden av Värtahamnen.



FRAMTIDENS FÖRSKOLA, TABULATORN I RÅCKSTA KL.21.07



Stadens bolag rustar för en hållbar utveckling

Styrningen för staden utgår från stadens långsiktiga vision om hur Stockholm ska utvecklas och utifrån de inriktningsmål som kommunfullmäktige beslutat. Styrsystemet för staden kallas ILS, integrerat system för ledning och uppföljning av verksamhet och ekonomi.

I budgeten för Stockholms stad beslutar kommunfullmäktige om inriktningsmål, mål för verksamhetsområdena, indikatorer och aktiviteter. Indikatorerna mäter måluppfyllelsen. För varje indikator finns ett årsmål och aktiviteterna ska bidra till att målen nås.

För år 2014 beslutade kommunfullmäktige om tre övergripande inriktningsmål för staden:

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

I styrsystemet ILS rapporterar stadens verksamheter hur de uppfyller målen. För 2014 redovisar bolagen att de sammantaget uppfyller stadens inriktningsmål utifrån de indikatorer och aktiviteter de har i uppdrag att uppnå och utföra. Fullständiga rapporter finns i det webbaserade verktyget ILS-webb, vilket man kan nå via Stockholms Stadshus AB:s hemsida (www.stadshusab.se).

Inriktningsmål nr 1: Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök
Konjunkturen är fortfarande god i Stockholm. Antalet nystartade företag uppgick till cirka 22 400

under 2014, vilket överträffat målet. Under året har 327 ungdomar fått sommarjobb hos bolagen och 42 har fått praktikplats via Jobbtorg Stockholm.

Under året har bolagen, tillsammans med stadens nämnder, arbetat hårt för att utveckla ett stort antal projekt för att säkra upp kommande nyproduktion. Som exempel kan nämnas Familjebostädernas 1 500 lägenheter i nya markanvisningar. De tre bostadsbolagen har påbörjat 861 lägenheter. På grund av förskjutningar i planprocesser och överklaganden av flera projekt, uppnår bolagen inte målet om 1 500 lägenheter per år. Sedan 2006 har bolagen tillsammans påbörjat cirka 10 400 lägenheter. Bolagen har under året färdigställt 590 lägenheter och nettotillskottet av studentbostäder uppgår till cirka 160.

Sammantaget har cirka 15,3 mdkr satsats i "Stimulans för Stockholm" sedan 2009, varav drygt 4,5 mdkr avser nyproduktion. Nyproduktion som tidigare lagts sedan starten, genom Stimulans för Stockholm, omfattar totalt drygt 2 700 lägenheter. Genom stimulansprogrammet har bolagen kunnat tidigarelägga upprustning och främst bostadsbyggande för cirka 820 mnkr under 2014. De nyproduktionsprojekt som kunnat tidigareläggas under

2014 omfattar cirka 1 140 lägenheter.

Stockholms stad har under 2014 ytterligare höjt ambitionerna för miljöåtgärder och nyproduktion av bostäder för att kunna fortsätta utveckla Stockholm hållbart för alla stockholmare. Bostadsbolagen har därför genomfört stora energieffektiviseringar, som nu ger resultat och som kommer att fortsätta framöver. SISAB har minskat energianvändningen med drygt 5 procent och de flesta bolagen överträffar stadens målsättning. Även Svenska Bostäder pekar på en rekordlåg genomsnittlig energianvändning i bolagets fastigheter. Stadsförnyelseprojektet Hållbara Järva har avslutats och erfarenheterna från klimatsmart upprustning kommer till nytta för bolaget. De omfattande upprustningarna och en ökad andel energieffektiva nya bostäder hos samtliga stadens bostadsbolag börjar nu ge avtryck. Erfarenheterna kan delas vidare med hela fastighetsbranschen för en fortsatt positiv utveckling.

Under 2014 utvecklade Stockholm Parkering förutsättningarna för bättre tillgänglighet på stadens vägnät, genom bland annat ett förslag till modell för samnyttjande av parkeringsplatser och anläggningar genom så kallat P-köp i bland annat Norra



NORSBORGS VATTENVERK KL.19.12

Stationsgaraget, Norra Djurgårdsstaden, Årstafältet och Västra Valhallavägen.

Stadens renhållningsverksamhet har under året bolagiserats och ingår numera i koncernen Stockholm Vatten. Rötgasproduktionen överträffar målsättningen och fortsätter att öka i förhållande till föregående år.

År 2014 har varit det första hela året som Kulturhuset Stadsteatern bedrivit verksamheten i det gemensamma bolaget. Publiksisfrorna överträffar målsättningen och under året har även utveckling av de publika ytorna i byggnaden genomförts, bland annat har Stockholm Visitors Board flyttat in med ett centrum för besöksservice, Stockholm Visitors Center. Stockholms besöksnäring fortsätter att öka. Utvecklingen av antalet gästnätter är fortsatt stark och har under året ökat med drygt 8 procent och uppgår till cirka 11,8 miljoner gästnätter.

Inriktningsmål 2: Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras

Bostadsförmedlingen i Stockholm har under året utvecklat sin verksamhet, både i antal förmedlade lägenheter och i antalet kunder i bostadskön, bland annat genom

samarbete med flera kommunala bolag och privata fastighetsägare i flera kommuner. Bolaget har under året fått in nästan 12 000 lägenheter för förmedling, vilket är 18 procent mer än föregående år. Ungefär hälften av lägenheterna kommer från privata fastighetsägare, vilket är rekord. Av dessa har cirka 1 370 förmedlats som studentlägenheter och cirka 800 som ungdomsbostäder. Det är cirka 500 fler än förra året för dessa två grupper och det högsta antalet någonsin. Antalet lägenheter för personer med särskilda behov, såsom trygghets-, försöks- och träningslägenheter var cirka 500, vilket överträffade målsättningarna och är en ökning med cirka 120 lägenheter sedan förra året.

Under 2014 har Stokab fortsatt att bidra till att fler av stadens invånare och företag har fått bättre möjligheter för datakommunikation. Utvecklingen av fibernätet fortgår och efterfrågan på nya fiberförbindelser är fortsatt högt. Antalet levererade förbindelser har uppgått till drygt 2 000, vilket överträffat målsättningen med cirka 18 procent.

Även under 2014 har resultaten i hyresgästundersökningar hos bostadsbolagen förbättrats. Som exempel kan nämnas Svenska Bostäder, som ökat index med

drygt 2 procent, vilket innebär att de nu ligger i topp i Sverige. Service- och trygghetsindex ligger nu kring 80 procent hos de tre bostadsbolagen.

Resultaten i medarbetarundersökningar hos flertalet av bolagen pekar på ett index mellan 76–90 procent, vilket betyder att stadens målsättning om att vara en attraktiv arbetsgivare i huvudsak uppfylls.

Inriktningsmål nr 3: Stadens verksamheter är kostnadseffektiva

Majoriteten av bolagen uppnår och överträffar de budgeterade resultatkraven. Undantagen är företrädesvis Stockholm Vatten, som drabbats av skadestånd på grund av översvämningar i samband med sensommarens kraftiga regn. SGA Fastigheter uppnår inte förväntat resultat på grund av senareläggningen av färdigstället av Tele2 Arena samt en omklassificering av tillgångarna från byggnad till mark. Sedan sommaren 2013 har evenemangsverksamheten pågått, samtidigt som byggprojektet avslutats, vilket medfört ökade kostnader. Den 1 juli tog bolaget över arenan och under 2014 har bland annat fotbollsklubbarna dragit publikrekord till arenan.

På grund av förskjutningar, till följd av överklaganden i plan- och upphandlingsprocesser, har bostadsbolagen inte genomfört den volym investeringar som var målsättningen i budgeten. Den totala investeringsvolymen för bolagskoncernen har under året uppgått till 10,6 mdkr. Investeringsnivåerna är trots detta rekordhöga genom stadens starka utveckling. Projekt som varit tongivande under året är bland annat Stockholm Vattens projekt Stockholms Framtida Avloppsrening, där man stänger reningsverket i Bromma och bygger en ny avloppstunnel till Henriksdal, samt Stockholms Hamnars projekt Värtapiren, med ytterligare kajlägen och ny passagerarterminal.

Samtliga bolag arbetar för att minska sina administrativa kostnader. Micasa Fastigheter och Stockholm Vatten planerar att genomföra flyttar av sina huvudkontor under 2015 för att effektivisera lokalnyttjandet och medverka i utvecklingen av ytterstaden. Huvuddelen av bolagen redovisar en lägre sjukfrånvaro än kommunfullmäktiges mål på 4,1 procent. Genomsnittlig sjukfrånvaro uppgår till cirka 3 procent, med en spridning på mellan 0,5–6,5 procent.



Ett hållbart arbetsliv

Koncernen Stockholm Stadshus AB växer och inför de kommande åren spår man ett ytterligare behov av rekryteringar. Insatser görs för att säkerställa bolagens kompetensförsörjning, bland annat genom nyrekryteringar, kompetensutveckling och traineeplatser. Bolagen präglas generellt av en låg sjukfrånvaro. Satsningar pågår där medarbetarnas hälsa och arbetsmiljö står i fokus. En viktig del av arbetsmiljöarbetet är det jämställdhets- och mångfaldsarbete som bedrivs inom bolagen.

Antalet anställda ökar

I stadens bolag arbetade den 31 december 2014 totalt 2 608 månadsanställda, vilket är en ökning jämfört med samma tidpunkt 2013 då 2 545 personer arbetade i bolagen. Ökningen förklaras bland annat av överföringen av renhållningsverksamheten från trafikkontoret till Stockholm Vatten-koncernen samt helårseffekt av samordningen av Kulturhuset och Stadsteatern.

Medelantalet årsarbetare, enligt avtalad tid, var under året 2 528 (2 392). Mätt som faktiskt arbetad tid var medelantalet årsarbetare 2 222 (2 128). Se faktabruta för definitioner. Utöver denna tid arbetades på timbasis ytterligare motsvarande drygt 97 årsarbeten.

Könsfördelningen inom koncernen som helhet är relativt jämn, 42 % av de anställda är kvinnor. De som arbetar i stadens bolag är i högre grad 30–49 år jämfört med stadens fack- och stadsdelsförvaltningar. Andelen anställda under 30 år är 6 % i stadens bolag, vilket är jämförbart med stadens fackförvaltningar.

Satsningar på hälsa och arbetsmiljö

Sjukfrånvaron ligger stabilt och uppvisar endast små förändringar, 3,5 % (3,3 %). Andelen sjukskrivna som utgörs av långtidssjukfrånvaro (60 dagar eller mer) var 41 %, vilket är en

något högre nivå än föregående år (35 %). Förändringarna är begränsade i antal sjukskrivningar, men slår igenom i statistiken. Under 2014 genomfördes flera satsningar med fokus på de anställdas hälsa för att minska och förebygga sjukfrånvaron. Bolagen arbetar även löpande med att förbättra medarbetarnas arbetsmiljö, såväl den fysiska som den psykosociala.

Jämställdhet och mångfald

Inom koncernen arbetar bolagen aktivt och målinriktat med jämställdhet och mångfald. Utgångspunkten för arbetet är de jämställdhets-, mångfalds- och likabehandlingsplaner som upprättats av bolagen. Jämställdhets- och mångfaldsperspektivet integreras även i utbildningar och i det dagliga arbetet. Som exempel används kompetensbaserad intervjueteknik för att motverka diskriminering vid rekryteringar.

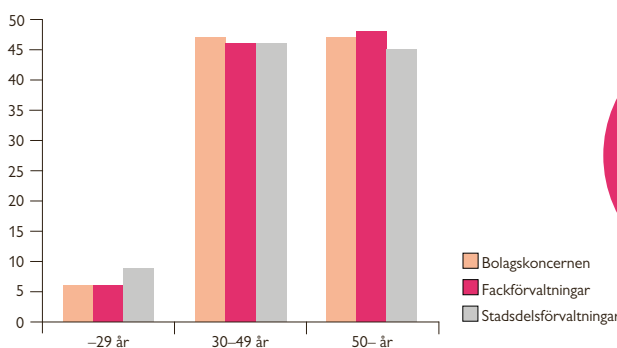
Rekrytering och kompetensförsörjning

Under de kommande åren ser flera av bolagen ett ökat rekryteringsbehov. Staden satsar även på att pressa tillbaka ungdomsarbetslösheten och att arbeta för att grupper som står långt från arbetsmarknaden ska få möjlighet till olika insatser, med målet om anställning. Flera satsningar görs för att säkerställa kompetensförsörjning och erbjuda olika lösningar för sysselsättning; traineeanställningar, praktikplatser, sommarjobb och lärlingsprogram. Under året har bolagen tagit emot 40 praktikanter via Jobbtorg Stockholm och 327 ungdomar har fått sommarjobb inom bolagskoncernen. Våren 2014 inleddes omgång två av Stockholms stads traineeprogram. Cirka 800 personer sökte och tio personer antogs, varav en till Familjebostäders projektavdelning. Programmet avslutas våren 2015.

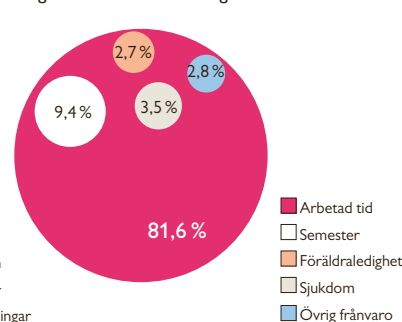
Personalstatistik innehåller många olika begrepp och mått

Inom koncernen används måttet "antal anställda", vilket dock kan mätas på flera olika sätt; som "antal" eller som "årsarbetare". Årsarbetare innebär att man för tillsvidareanställda och visstidsanställda summerar ihop de två gruppernas sysselsättningsgrad. Exempelvis blir två visstidsanställda (deltidsanställda) på 50 % en årsarbetare. Sysselsättningsgraden kan sedan baseras på den "avtalade" eller den "faktiskt arbetade" tiden. Vidare uttrycker "medeltalet årsarbetare" ett genomsnitt under året. De olika måtten på årsarbetare ("avtalad tid" och "faktiskt arbetad tid") kompletterar varandra då de fångar två olika aspekter; den avtalade tiden inbegriper exempelvis sjukskrivna och föräldralediga och visar på de årsarbetare som bolagen har arbetsgivaransvar för. Faktiskt arbetad tid visar däremot hur många årsarbetare som är i tjänst. I statistik skiljer man ofta på "månadsanställda" och "timanställda". "Månadsanställda" omfattar alla tillsvidareanställda och visstidsanställda som är månadsavlönade, medan "timanställda" omfattar de som är timavlönade.

Åldersstruktur inom Stockholms stad



Fördelning av arbetstid inom bolagskoncernen





Vallgossen byggs om till moderna studentbostäder

Svenska Bostäder bygger om gamla S:t Görans gymnasium till studentboende och förskola. Byggnaden som är kulturhistoriskt värdefull ska varsamt byggas om. Totalt blir det 235 studentlägenheter och en utökad förskola, från fyra till åtta avdelningar.

Byggnaden som arkitekt **Lola Geisendorf** ritade 1956 har en särställning inom svensk arkitektur. Den fantastiska entrén med ljushallen i tre våningar, den vackra gymnastiksalen och den väggfasta butiksinredningen är exempel på delar som bevaras. På gården uppförs en mindre byggnad.

På taken skapas terrasser och en ny entré öppnas

mot Mariebergsgatan. Upprustningen av husets utvändiga konstruktioner, material, ytskikt och detaljer till ursprungligt skick kommer att lyfta fram byggnadens särprägel och unika karaktär. Lägenheterna anpassas efter nuvarande fönstersättning. Både torget, ritat av **Walter Bauer**, och grönytorna kommer att rustas upp.

VALLGOSSEN

Huset invigdes 1961 som yrkesskola för hushålls- och sömnadsutbildning. År 1971 övergick skolan till gymnasieskola och har sedan några år tillbaka stått i princip oanvänd. Under dessa år har många tv- och filminspelningar gjorts i huset.

Arkitekt är **Léonie "Lola" Geisendorf**, som arbetat hos **Le Corbusier**. Byggnaden har en särställning för sin starka konsekventa och uttrycksfulla arkitektur. Den anses vara ett utmärkt exempel på "the international style" och arkitekten **Le Corbusiers** arkitekturideal.

Byggnaden är blåklassad av Stadsmuseet och olika specialister har anlitats inför ombyggnaden.

Det stora flertalet av de 235 lägenheterna är på ett rum och pentry. På varje våningsplan skapas gemensamma utrymmen, tvättstugor och förråd. I källarvåningarna byggs cykel- och bilgarage.

I entrén, med den stora ljushallen i tre våningar, planeras för ett café. De olika takterasserna rustas upp som gemensamma ytor.

Om- och nybyggnaden beräknas vara klar för inflyttning 2016/2017.



Skisserna visar hur byggnaden kommer se ut efter ombyggnationen.



Ägarstyrning – koncernen Stockholms Stadshus AB

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

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

få majoritet i fullmäktige krävs 51 mandat. Ungefär var tredje måndag sammanträder KF och mötena är öppna för allmänheten. KF fastställer mål och riktlinjer för Stockholms stads verksamheter. KF fastställer bolagens

bolagsordningar och därmed det kommunala ändamålet för bolagens verksamhet. Bolagsordningen får inte ändras utan KF:s medgivande. KF ska även ta ställning till beslut som är av större vikt eller principiell karaktär, till exempel bolagsförsäljningar eller investeringsbeslut över 300 mnkr. KF väljer samtliga ledamöter i de kommunala bolagens styrelser, om inte lagstiftningen anger andra former eller om bolaget inte är helägt av staden. Bolagens styrelser och verkställande ledningar har det operativa ansvaret för att KF:s beslut verkställs.

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

Ägardirektiven för bolagen fastställs av KF i samband med beslut om budget för Stockholms stad. Uppföljning av direktiven sker löpande under året och i årsredovisningen. KF:s ägardirektiv för Stockholms Stadshus AB är bland annat att svara för övergripande utveckling, strategisk planering och löpande översyn av bolagskoncernen. Stockholms Stadshus AB ska även utöva ekonomisk kontroll och följa upp bolagens verksamheter samt utveckla effektivare styrformer och samspel mellan ägare, koncernledning och dotterbolag. Koncernens bolag revideras dels av auktoriserade revisorer och dels av lekmannarevisorer som är utsedda av KF. Koncernens bolag finns angivna i not 18 och nyckeltal för koncernen finns på sidan 28.

Medarbetare vid moderbolaget

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



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





RESULTAT PER BOLAG

Resultat efter finansiella poster (mnkr)	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Moderbolaget						
STOCKHOLMS STADSHUS AB	1 239	3 647	3 647	1 576	438	402
Realisationsvinster					25	
Varav utdelning från dotterbolag	976	3 372	3 372	1 310	123	31
Dotterbolagen						
AB SVENSKA BOSTÄDER (K)	345	406	383	305	318	217
Stimulans för Stockholm	-175	-125	-500	-465	-445	-360
Realisationsvinster	161	522	522	1 376	480	3 891
AB FAMILJEBOSTÄDER (K)	428	191	238	233	195	101
Stimulans för Stockholm	-17	-17	-133	-184	-198	-174
Realisationsvinster	456	563	563	1 171	534	2 138
AB STOCKHOLMSHEM (K)	285	243	251	332	216	124
Stimulans för Stockholm			-143	-241	-199	-194
Realisationsvinster		57	57	388	203	1 657
BOSTADSFÖRMEDLINGEN I STOCKHOLM AB	4	8	8	9	9	12
SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AB (K)	8	13	-2	-18	-10	-18
Stimulans för Stockholm		-20	-20	-82	-140	-80
Realisationsvinster	27					11
MICASA FASTIGHETER I STOCKHOLM AB	93	-15	34	-74	-67	-74
Stimulans för Stockholm			-55	-61	-70	-200
Realisationsvinster	205					
S:T ERIK MARKUTVECKLING AB (K)	28	57	30	25	10	8
STOCKHOLM GLOBE ARENA FASTIGHETER AB (K)	-1 187	-155	-156	-79	-84	-64
STOCKHOLM VATTEN AB (K)	17	-44	-65	42	-41	-20
Realisationsvinster						45
STOCKHOLMS HAMN AB (K)	108	115	106	109	107	71
AB STOKAB (K)	188	175	175	174	171	168
STOCKHOLMS STADS PARKERINGS AB	68	48	67	58	28	31
Stimulans för Stockholm			-20	-20	-20	-19
STOCKHOLMS STADSTEATER AB	-330	-286	-286	-222	-219	-215
STOCKHOLM BUSINESS REGION AB	4	2	2	1	0	1
S:T ERIK FÖRSÄKRINGS AB	-5	0	0	38	33	21
S:T ERIK LIVFÖRSÄKRING AB	37	90	90	62	-166	54
STOCKHOLMS STADS UTREDNINGS- OCH STATISTIKKONTOR**						6
ÖVRIGA BOLAG	0	0	0			
Koncernjusteringar, netto	-1 022	-3 450	-3 440	-1 466	-185	-324
Resultat dotterbolagen	965	2 015	1 354	3 006	923	7 217
Intressebolag						
MÄSSFASTIGHETER I STOCKHOLM AB***	16	-7	-13			
AB FORTUM VÄRME SAMÄGT MED STOCKHOLMS STAD****	124					
Resultat koncernen totalt	1 105	2 008	1 341	3 006	923	7 217
varav realisationsvinster, netto	834	1 116	1 116	2 827	1 185	7 492
varav Stimulans för Stockholm	-192	162	-816	-1 053	-1 072	-1 026
Resultat exkl. realisationsvinster	271	892	224	179	-263	-275

Notering: Dotterbolag med beteckningen (K) har underkoncerner.

Realisationsvinster över 10 mnkr särredovisas för respektive bolag.

* Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsbokslut 2014 med anledning av K3-regelverket.

** Bolaget såldes 2011-06-01.

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

**** Stockholms stads andel om 49,9 % förvärvades år 2014.



Kommentarer till resultat per bolag

Resultatutvecklingen i koncernen Stockholm Stadshus AB är positiv. År 2014 redovisar bolagskoncernen ett resultat, efter finansnetto, på drygt 1,1 mdkr. I resultatet ingår jämförelsestörande poster såsom realisationsvinster med 834 mnkr och en nedskrivning om 1 mdkr.

Realisationsvinsterna är en effekt av de försäljningar av fastigheter som genomförts under året hos Svenska Bostäder, SISAB, Familjebostäder, och Micasa Fastigheter.

Nedskrivningen beror på omklassificering av anläggningstillgångar från byggnad till mark inom SGA Fastigheter. Nedskrivningen av fastigheten möts av en uppskrivning på mark om 1 mdkr. Uppskrivningen redovisas över balansräkningen, eget kapital och påverkar till skillnad från nedskrivningen inte resultatet. Omklassificeringen beror på att Tele2 Arena, som nu är färdigställd, enligt tidigare beslut delvis ska finansieras genom försäljning av byggrätter. Försäljningen är förskjutet i tiden beroende på att stadens planering av hela Slakthusområdet ännu inte är slutförd.

Koncernens resultat efter finansnetto är fortsatt positivt. Flera av koncernens bolag redovisar något högre resultatnivåer, både i jämförelse med föregående år och i jämförelse med budget.

Det positiva underliggande resultatet beror till stor del på införandet av ett nytt redovisningsregelverk BFNAR 2012:1 (K3) och att underhållsinsatserna inom ramen för Stimulans för Stockholm avslutats 2013. En annan faktor till resultatförbättringen är ränteutvecklingen som bidragit till lägre räntekostnader för de bolag som lånar.

Bolagskoncernen har under år 2014 infört det nya regelverket

K3, som gäller från och med räkenskapsår 2014 och som omfattar samtliga majoritetsägda bolag. Den största förändringen, i jämförelse med tidigare regler, är att krav ställs på att komponentavskrivningar ska tillämpas avseende materiella anläggningstillgångar som fastigheter. Det medför att underhållsåtgärder i större utsträckning än tidigare kommer att aktiveras, vilket till en början ger en positiv ökning av resultatnivån. Även år 2013 har räknats om enligt K3. Omräkningen innebär en resultatförbättring med 668 mnkr i förhållande till tidigare regelverk. Den främsta orsaken till det förhöjda resultatet är att de stimulansåtgärder som resultatfördes förra året har aktiverats i den omräknade versionen.

Bostadsbolagen redovisar ett starkare resultat i jämförelse med föregående år, exklusive realisationsvinsterna. Det är en effekt av K3 och att Stimulans för Stockholm avslutas. Andra faktorer som påverkat resultatet positivt är den milda vintern, förskjutningar i investeringsvolymen och sänkt räntenivå som påverkat finansnettot positivt. Svenska Bostäder har under året fortsatt med upp- rustningsinsatserna i Järvalyftet.

SISAB redovisar ett bättre resultat än föregående år. Det beror på realisationsvinster om netto 18 mnkr och att driftkostnader är lägre än tidigare, beroende på energieffektiviseringar och den varma vintern.

Micasa Fastigheter redovisar ett förbättrat resultat i jämförelse med förra året. Det är poster av engångskaraktär som realisationsvinster och återbetalning av skatt som påverkat resultatet

positivt. Bolaget redovisar en realisationsvinst om 204 mnkr, som till största delen beror på försäljningen av Ceremonien 5 i Bromma. Bolaget har under flera år fått återbetalning av tidigare års fastighetsskatt, som avser bolagets bestånd av specialfastigheter. I årets bokslut uppgår återbetalningen till 63 mnkr. Bolaget redovisar lägre kostnader för Äldrelyftet, genom att flera underhållsprojekt aktiverats och redovisas över investeringsbudgeten.

SGA Fastigheter redovisar 2014 ett underskott om -187 mnkr exklusive nedskrivningen, vilket är 30 mnkr högre än föregående år. Ökningen beror på kostnader för avskrivningar och räntor.

Stockholm Vatten redovisar, i jämförelse med föregående år, ett förbättrat resultat om drygt 80 mnkr. I föregående års resultat redovisades en avsättning som en jämförelsestörande post, beroende på en dom i VA-nämnden, som innebar att bolaget skulle få lägre taxa för dagvattenhantering för våghållarna. Domen är överklagad av Stockholm Vatten.

Stockholm Vatten har efter beslut i kommunfullmäktige genomfört ett inkörsförvärv av stadens renhållningsverksamhet under året. Förvärvet innebär omslutningsförändringar både för kostnader och intäkter för Stockholm Vatten.

Stockholms Hamnar redovisar, i likhet med föregående år, ett fortsatt starkt resultat. Det beror på lägre kostnader för underhåll och snöröjning. Räntekostnaderna är lägre än förväntat, på grund av räntenivån och förskjutningar av investeringar.

Stockholm Parkering och Stokab redovisar ökade positiva resultat. Resultatet förklaras för Stockholm Parkering av att omsättningen ökat för hyrda parkeringsplatser och besöksparke- ringar. Stokabs resultat förklaras av ökad orderingång.

Stockholms Stadsteater har, i jämförelse med föregående år, ökat underskottet med 44 mnkr till -330 mnkr. Avvikelsen är en helårseffekt av att Kulturhuset och Stockholms Stadsteater från och med halvårsskiftet 2013 är en gemensam kulturinstitution.

Moderbolaget Stockholms Stadshus AB:s resultat, exklusive utdelningar, är 12 mnkr lägre än föregående år. Det beror på lägre räntetäkter.

Utdelningen från dotterbolagen uppgår till 976 mnkr, varav 972 mnkr från bostadsbolagen. Utdelningen från Stockholm Vatten uppgår till 4 mnkr. Utdelningen ger ingen resultat effekt för bolagskoncernen som helhet. Det beror på att utdelningen är en intern transaktion inom koncernen, som elimineras under posten "Koncernjusteringar" i resultatsammanställningen. Övriga koncernjusteringar avser i huvudsak planmässiga avskrivningar på övervärden i koncernen. Stockholms Stadshus AB har under år 2014 förvärvat stadens aktieandel, som motsvarar 49,9 procent, i bolaget Fortum Värme Holding samägt med Stockholms stad.

Fortum Värme Holding samägt med Stockholms stads resultat- andel för sista halvåret 2014 uppgår till 124 mnkr. Det andra intressebolaget Mässfastigheter i Stockholm redovisar ett överskott om 16 mnkr.



KONCERNEN I SAMMANDRAG

Finansiella nyckeltal (mnkr om ej annat anges)	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Rörelseintäkter	13 550	12 953	12 953	12 499	12 079	12 158
Resultat efter finansiella poster	1 105	2 008	1 341	3 006	923	7 217
Skatt enligt resultaträkningen			288	500	278	2 008
Årets resultat	733	1 587	1 050	2 503	642	5 206
Avkastning på totalt kapital %	2,6	3,6	1,6	5,1	2,6	11,8
Avkastning på sysselsatt kapital %	4,7	7,1	2,9	11,0	5,8	28,9
Avkastning på eget kapital %	1,7	8,6	2,1	8,6	1,5	12,1
Räntetäckningsgrad	1,9	2,8	1,2	3,9	1,9	7,9
Vinstmarginal %	8,2	14,9	10,4	24,0	7,6	59,4
Antal anställda	2 528	2 392	2 392	2 307	2 379	2 498
Bruttoinvesteringar	10 553	8 730	8 112	9 419	8 567	8 022
Anläggningstillgångar	100 764	85 755	85 056	80 056	74 945	69 454
Omsättningstillgångar	1 961	2 139	2 139	1 700	2 223	1 725
Minoritetsintresse	40	33	28	25	21	20
Eget kapital	56 724	48 456	47 919	48 769	46 936	46 294
Räntebärande skulder (brutto)	50 191	43 773	43 773	36 616	33 362	28 563
Balansomslutning	102 725	87 894	87 195	81 756	77 168	71 179
Soliditet %	55,4	55,2	55	59,7	60,9	65,1
Skuldsättningsgrad	0,8	0,9	0,9	0,7	0,7	0,6

* Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsbokslut 2014 med anledning av K3-regelverket.

Definition av nyckeltal

Avkastning på totalt kapital

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

Avkastning på sysselsatt kapital

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

Avkastning på eget kapital

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

Räntetäckningsgrad

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

Vinstmarginal

Resultat efter finansiella poster dividerat med rörelseintäkterna.

Antal anställda

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

Soliditet

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.



Kommentarer till Koncernen i sammandrag

Koncernen Stockholms

Stadshus AB redovisar en omsättning på 13 550 mnkr. Det är en ökning med cirka 600 mnkr jämfört med föregående år. Den största ökningen redovisar Stockholm Vatten. Ökningen uppgår till drygt 250 mnkr och beror på bolagets förvärv av stadens renhållningsverksamhet vid halvårsskiftet 2014. Flera av fastighets- och infrastrukturbolagen redovisar omsättningsökningar i storleksordningen 15–60 mnkr, vilket beror på nyproduktion, förvärv av fastigheter och en högre orderingång.

Resultat efter finansnetto för koncernen, uppgår till 1 105 mnkr. I resultatet ingår reavinster med närmare 834 mnkr. Det har uppkommit genom bostadsbolagens försäljningar av fastigheter under 2014. Årets resultat

uppgår till 733 mnkr. Aktuell skatt på årets resultat uppgår till 474 mnkr. Balansomslutningen uppgår till 103 mdkr. I jämförelse med föregående år är det en ökning med 14,8 mdkr. Det beror på att anläggningstillgångar i fastigheter och mark, ökat med drygt 7 mdkr. Stockholms Stadshus AB har dessutom förvärvat stadens andel i Fortum Värme samägt med Stockholms stad. Förvärvet har skett genom en apportemission till ett värde av 7,5 mdkr, vilket även påverkar det egna kapitalet. Det egna kapitalet i koncernen uppgår till 56 764 mnkr och har ökat med drygt 8 000 mnkr, i jämförelse med föregående år.

Soliditeten är fortsatt hög och uppgår oförändrat till 55 procent, i jämförelse med föregående år. Investeringsnivån i bolagskoncernen är omfattande

och har ökat med 1,8 mdkr.

Vid sidan av bostadsbolagens nyproduktion är en bidragande orsak till årets investeringsvolym satsningarna inom Stockholms Hamnars och Stockholm Vattens infrastrukturprojekt. SISAB:s förvärv av fastigheten Campus Konradsberg för skoländamål uppgår till drygt 2 mdkr och ökar investeringsvolymen med motsvarande belopp. De goda resultat som bolagen redovisat under senare år är ett bra utgångsläge för fortsatta satsningar på investeringar i nyproduktion av lägenheter och infrastruktur. Antalet anställda har ökat i koncernen. Det beror framförallt på att stadens renhållningsverksamhet har förvärvats av Stockholm Vatten Holding.



BOKSLUTSDISPOSITIONER KONCERNEN ÅR 2014

tkr	Lämnade koncern- bidrag	Erhållna koncern- bidrag	Lämnade aktieägar- tillskott	Erhållna aktieägar- tillskott	Utdelning Stadshus AB koncernen	Utdelning Stockholms stad
Moderbolaget						
Stockholm Stadshus AB	-259 585				-1 000 000	1 000 000
Dotterbolagen						
AB Svenska Bostäder					16 663	
AB Familjebostäder					1 441	
AB Stockholms hem					1 651	
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB						
Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)						
Micasa Fastigheter i Stockholm AB						
S:t Erik Markutveckling AB	-28 808					
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB		188 000				
Stockholm Vatten AB						
Stockholms Hamn AB						
AB Stokab	-161 000					
Stockholm Stads Parkerings AB	-68 900					
Stockholms Stadsteater AB		330 293				
Stockholm Business Region AB						
S:t Erik Försäkrings AB						
S:t Erik Livförsäkring AB						
Övriga bolag						
Koncernjusteringar						
	-518 293	518 293	0	0	-980 245	1 000 000



Kommentarer till Bokslutsdispositioner

Bolagskoncernens samlade resultat är positivt i bokslutet för 2014. Dotterbolagen SGA Fastigheter och Stadsteatern redovisar negativa resultat. För att täcka dessa förluster erhåller bolagen koncernbidrag från andra bolag i koncernen som har ett positivt resultat. Koncernbidragen uppgår till sammanlagt 518 mnkr.

Utdelning från bostadsbolagen uppgår till närmare 20 mnkr, enligt § 3 i lagen om allmännyttiga bostadsaktiebolag. Utdelningen avser avkastning på bolagets grundkapital. Koncernbidragen bokförs i bokslutet för år 2014, till skillnad från utdelningen, som redovisas först året efter. Den budgeterade utdelningen till staden uppgår till 1 000 mnkr i

budget 2015. Stadens utdelning är dock preliminär och slutligt beslut om utdelning tar kommunfullmäktige i samband med beslut om tertialrapport 2. Det innebär att staden kan avstå eller begränsa utdelningen om den ekonomiska situationen medger. Alltsedan år 2011 har kommunfullmäktige varje år tagit beslut om att avstå från utdelning. År 2014 har kommunfullmäktige beslutat om att begränsa utdelningen till 500 mnkr, istället för den budgeterade utdelningen på 1 000 mnkr.

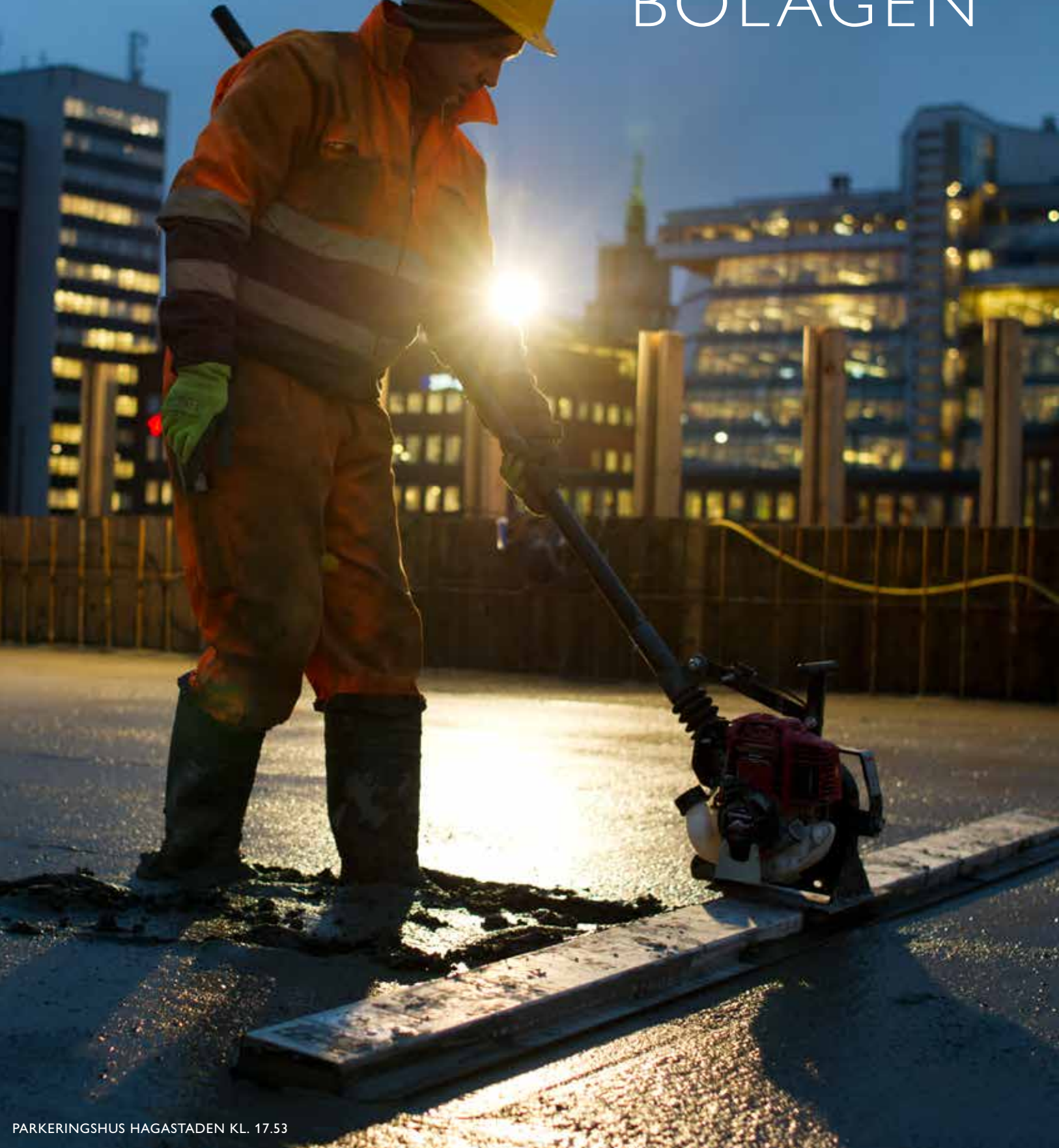
Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ger ytterligare möjligheter att ianspråkta delar av överskott från verksamheten, till vissa ändamål. Kommunfullmäktige har våren 2014 beslutat om efterutdelning

om 950 mnkr från bostadsbolagen med anledning av 2013 års bokslut. Enligt fullmäktiges beslut har 450 mnkr av dessa delats ut till staden, för integrations- och bostadsfrämjande projekt och åtgärder.

Tidigare års efterutdelningar har överklagats. Högsta förvaltningsdomstolen har under hösten 2014 beslutat att inte meddela prövningstillstånd i ärendet, gällande kommunfullmäktiges beslut år 2012, om efterutdelningar av 2011 års bokslut.

Förvaltningsrätten och därefter Kammarrätten har inte medgivit prövningstillstånd avseende kommunfullmäktiges beslut år 2013 om efterutdelningar från bostadsbolagen med anledning av 2012 års bokslut. Kammarrättens dom har överklagats.

DOTTER- BOLAGEN





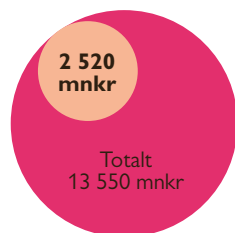
Svenska Bostäder

Svenska Bostäders arbete har under året präglats av ett omfattande upprustningsprogram, nybyggnation och strävan till att erbjuda hyresgästerna en förvaltning i toppklass. Bolagets satsning på konceptet Snabba Hus kommer ge många unga stockholmare en bostad.

Svenska Bostäder ska bidra till stadens försörjning av nya hyresrätter. Det är en viktig uppgift. Bolaget spelar en aktiv roll i flera av stadens utvecklingsområden såsom Norra Djurgårdsstaden och Annedal. Under 2014 började Svenska Bostäder bygga 375 lägenheter i nya energisnåla hus. Bolaget kommer under 2015 att färdigställa 363 lägenheter.

Konceptet Snabba Hus är ett samarbete mellan Svenska Bostäder och organisationen

Bolagets andel av koncernens omsättning



jagvillhabostad.nu. Det innebär att Svenska Bostäder bygger ungdomslägenheter på tomter med tillfälligt bygglov. De arkitektridade mobila modulhusen har hög standard och kvalitet och erbjuds till bostadslösa unga vuxna i Stockholm.

I Järva pågår en intensiv upprustning med ombyggnad och renovering av gårdar och hus i nära samarbete med hyresgästerna. Svenska Bostäder är en stor fastighetsägare i området och värnar om stadsdelarnas utveckling med fokus på hyresgäster och boendemiljö. Bolaget har också varit med och bidragit till att stadsdelen har fått den största solcells-satsningen hittills i norra Europa. Stadsförnyelseprojektet Hållbara Järva avslutades under året och fick första pris för hållbar stadsutveckling i årets Sweden Green Building Awards.



Svenska Bostäders gård vid Brännkyrkagatan 68-76.

FOTO: PETER LYDÉN

Boendedialogen i Hässelby-Vällingby är en del av ytterstads-satsningen för att göra stadsdelen mer attraktiv för invånarna och lokalhyresgästerna. Dialogdagar genomfördes under 2013. Under 2014 bjöd bolaget in till återkoppling på dialogerna där åtgärder och aktiviteter presenterades för boende i Hässelby Gård och i Grimsta.

Bolagets kundnöjdhet fortsätter att öka. Resultatet av den årliga kundundersökningen bekräftar att det systematiska upprustningsarbetet och det enhetliga, målstyrda förvaltningsarbetet uppskattas av hyresgästerna. Svenska Bostäder är på god väg mot ett av de viktigaste målen: Storstockholms nöjdaste hyresgäster.

» Under 2014 började bolaget bygga 375 lägenheter i nya energisnåla hus.

Svenska Bostäder äger och förvaltar drygt 25 000 lägenheter, 4 000 lokaler samt fem affärscentra. Bolaget har under sina 70 år utvecklat och byggt nya stadsdelar, bostadsområden och hem. I vårt bestånd finns allt från student- och forskarlägenheter till seniorboende. Genom dotterbolaget Stadsholmen förvaltar vi dessutom stadens allra finaste kulturarv – 1 631 lägenheter och 796 lokaler.

Pelle Björklund, VD



NYCKELTAL

	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Rörelsesintäkter, mnkr	2 520	2 481	2 481	2 524	2 534	2 636
Rörelseresultat, mnkr	452	873	475	1 269	363	3 782
Resultat efter finansnetto, mnkr	331	804	406	1 216	353	3 748
Avkastning totalt kapital, %	2,4	9,7	2,8	8,2	2,4	25,5
Soliditet, %	64,1	70,9	70,7	82,0	82,3	87,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	12,0	6,5	23,2	27,3	82,6
Balansomslutning, mnkr	19 875	18 109	17 711	16 545	15 795	14 588
Bruttoinvesteringar, mnkr	2 307	2 238	1 887	2 145	2 018	1 483
Avskrivningar, mnkr	-540	-487	-534	-515	-492	-466
Medelantalet årsarbetare, st	263	264	264	275	298	362

* Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsbokslut 2014 med anledning av K3-regelverket



Familjebostäder

Bolaget har under året prioriterat en fortsatt utveckling och förstärkning av servicen till hyresgästerna. Ett flerårigt arbete för att öka nyproduktionen ger resultat och visar en god prognos för ökat antal byggstartar de kommande åren.

Årets kundundersökning visar att hyresgästerna trivs med sitt boende och med Familjebostäder som hyresvärd. Närmare 94 procent kan tänka sig att rekommendera bolaget och 82 procent är nöjda med bolagets service. För att ytterligare höja kundnöjdheten har bolaget initierat en rad samverkande utvecklingsprojekt inom området kund och service. Ny felanmälanprocess, ny webbplats med förbättrade e-tjänster och vidareutveckling av kundservice förstärker enhetlig hantering och ökar effektiviteten.

Bolaget har investerat i fibernätsanslutning till alla fastigheter för att erbjuda hyres- och lokalhyresgäster ett brett utbud av bredband, tv och telefoni med hög kapacitet. Under året tillträdde en ny kommunikationsoperatör vilket inneburit uppgradering av fibernätets prestanda och breddning av tjänsteutbudet.

Kulturförvaltningen och Familjebostäder flyttade under hösten till gemensamma lokaler i Rinkeby. Förvaltningens nyetablering ligger vid Rinkebystråket, där bolaget öppnar en ny handelsplats 2015, vilket kommer att ge fler arbetsplatser i området. Uthyrningsarbetet för stråket var framgångsrikt och över 70 procent av lokalytan är redan kontrakterad.

I nuläget har bolaget projekt

i planering, som kommer att ge minst 3 300 nya bostäder fram till 2022. Utökade förvärvsinsatser har gett goda resultat och under året har Familjebostäder erhållit 1 013 nya markanvisningar. Under våren förvärvades Kabelverket i Älvsjö Centrum, i samarbete med JM AB. Här kommer bolaget att uppföra cirka 480 hyresrätter. I nära anslutning ligger ytterligare två nyproduktioner; Sandaletten med 157 hyresrätter och Prästgårdshage med 70 studentbostäder. Alla dessa projekt kommer att utgöra en ny årsring i Älvsjö, samlat under namnet Älvsjöstaden.

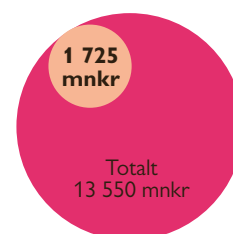


Bolagets solceller Rinkeby en del av norra Europas största solcellssatsning.

FOTO: GUSTAV KÄSNER

» I nuläget har bolaget projekt i planering som kommer att ge minst 3 300 nya bostäder fram till 2022.

Bolagets andel av koncernens omsättning



Familjebostäder har i uppdrag att förvalta och bygga fastigheter och lokaler. Bolaget verkar för dagens och morgondagens kunder med engagemang, kundnytta, affärsmässighet och nytänkande i fokus. 40 000 stockholmarna har sitt hem i bolagets 353 fastigheter, med ett samlat marknadsvärde om 26,3 miljarder. För att möta Stockholms tillväxt byggstartar bolaget minst 2 500 nya hyresrätter de kommande tre åren.

Lars Björk, tf VD



FAMILJEBOSTÄDER

NYCKELTAL

	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Rörelsesintäkter, mnkr	1 725	1 691	1 691	1 773	1 713	1 724
Rörelseresultat, mnkr	986	836	767	1 312	606	2 137
Resultat efter finansnetto, mnkr	867	736	667	1 221	531	2 065
Avkastning totalt kapital, %	7,2	12,1	5,8	10,6	5,0	18,5
Soliditet, %	63,5	60,7	60,5	73,5	72,8	72,3
Räntetäckningsgrad, ggr	8,1	8,2	7,6	14,4	7,9	27,1
Balansomslutning, mnkr	13 582	13 895	13 841	12 726	12 352	11 926
Bruttoinvesteringar, mnkr	665	1 163	1 163	1 366	1 249	2 069
Avskrivningar, mnkr	-304	-286	-265	-274	-253	-224
Medelantalet årsarbetare, st	265	277	277	267	267	288

* Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsbokslut 2014 med anledning av K3-regelverket



Stockholmshem

Under året startade Stockholmshem flera pilotprojekt inom nyproduktion, upprustning och stadsdelsutveckling. Bolagets plusenergihus utsågs till bästa förslag i hård konkurrens med 15 andra byggherrar och ska nu byggas i Norra Djurgårdsstaden.

Nyproduktionen är ett fortsatt viktigt och prioriterat uppdrag och över 480 bostäder byggstartades under året. Totalt pågick nyproduktion av 1 375 lägenheter och drygt 150 lägenheter blev inflyttningsklara i Midsommarkransen, Västertorp och på Södermalm. Samtidigt som det är viktigt att hålla en hög takt i nyproduktionen är det nödvändigt att utveckla nya effektiva koncept för att öka hållbarheten, såväl miljömässigt och ekonomiskt som

socialt. Stockholmshem startade därför flera utvecklingsprojekt under året.

Ett spjutspetsprojekt som prisades är Stockholmsheims plusenergihus, som vann markanvisningstävlingen för fastigheten kv. Brofästet i Norra Djurgårdsstaden. Bidraget vann tack vare ett "helhetstänk för energieffektivitet och goda boendemiljöer med ett intressant och spännande arkitektoniskt uttryck". Arkitekter är Dinelljohansson. De två plusenergihusen kommer att generera mer energi än vad det gör av med, sett till ett helt år. Detta är möjligt tack vare en kombination av en mängd olika tekniker, som extra tjocka väggar, återvinning av värmen i frånluften, återvunnet regnvatten, solceller och bergvärme.

Även inom upprustning startades ett pilotprojekt då Stockholms stad blev utsett av EU

att delta i ett utvecklingsprojekt tillsammans med Barcelona och Köln. Projektet kallas Grow-Smarter och ska testa miljösmarta tekniska lösningar för både nya och äldre bostadsområden. Stockholmsheims del omfattar energieffektiv upprustning av 300 lägenheter i Årsta kombinerat med hållbara transportlösningar.

Stockholmshem startade också under året ett nytt stadsdelsutvecklingsprojekt i ytterstaden, Bagarmossen SmartUp, vars syfte bland annat är att tillsammans med lokala aktörer, företag och privatpersoner ta tillvara på idéer som främjar social, miljömässig och ekonomisk hållbar utveckling. I projektet ingår även utveckling av Bagarmossen Centrum.

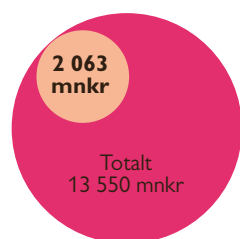


Stockholmsheims plusenergihus kommer att generera mer energi än det förbrukar.

FOTO: DINELLJOHANSSON

» Det är nödvändigt att utveckla nya effektiva koncept för att öka hållbarheten.

Bolagets andel av koncernens omsättning



NYCKELTAL

	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Rörelsesintäkter, mnkr	2 063	1 996	1 996	1 912	1 824	1 830
Rörelseresultat, mnkr	484	474	339	627	349	1 709
Resultat efter finansnetto, mnkr	285	301	165	479	220	1 588
Avkastning totalt kapital, %	2,9	5,8	2,2	4,5	2,6	13,6
Soliditet, %	49,2	51,9	51,7	57,9	60,5	66,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,7	2,0	4,2	2,6	12,9
Balansomslutning, mnkr	17 541	16 435	16 300	15 211	14 327	12 885
Bruttoinvesteringar, mnkr	1 426	1 572	1 413	1 930	1 594	1 460
Avskrivningar, mnkr	-381	-375	-351	-300	-274	-245
Medelantalet årsarbetare, st	297	284	284	302	315	312

* Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsbokslut 2014 med anledning av K3-regelverket

Stockholmshem är ett av landets största bostadsföretag. Hos oss bor närmare 50 000 hyresgäster i våra drygt 25 000 bostäder. Vi äger och förvaltar också drygt 300 000 kvm lokaler och parkeringsplatser. 92 procent av våra hyresgäster rekommenderar Stockholmshem som hyresvärd. Vår vision är att erbjuda alla våra hyresgäster ett boende som på alla sätt är välgående, bekvämt och tryggt. Varje dag.

Mikael Källqvist, tf VD



Stockholmshem



Bostadsförmedlingen i Stockholm

Bostadsförmedlingen vill förenkla för den som söker bostad i Stockholm och bolagets viktigaste mål är att öka inflödet av lägenheter. Under 2014 har bolaget överträffat målen och förmedlat fler lägenheter än tidigare.

Det är populärt att arbeta och bo i Stockholm och närmare en halv miljon stockholmare står i bostadskön. De senaste fem åren har bostadskön i snitt ökat med 37 000 personer per år. Trots ökningen är andelen aktiva bostads-sökande något lägre.

Bostadsförmedlingens löfte är att göra bostadsmarknaden lite enklare. Därifrån hämtas driv-

kraften att samla lediga hyres-rätter på ett och samma ställe. Bolaget är aktiva i hela regionen och på den nya webbplatsen, med omkring 35 000 besök per dag, matchas bostadssökande med lediga lägenheter.

Vägen fram för Bostadsförmedlingen är att vara en attraktiv samarbetspartner för fastighets-ägare. De senaste åren har bolaget kraftsamlat för att nå sina mål att öka inlämnade lägenheter, genom att bland annat utveckla sina tjänster och öka proaktiviteten i fastighetsägarrelationerna.

Under 2014 har inflödet av lägenheter ökat till 11 967. Det är fler lägenheter än någonsin och en ökning med 18 procent, i jämfö-

relse med föregående år. Förmedling av nyproduktion ökade med 47 procent under året, från 994 stycken 2013 till 1 459 stycken under 2014.

I årets NKI-undersökning får bolaget fortsatt högt betyg av sina kunder och det visar att de är på rätt väg. Privata fastighets-ägare väljer i allt större utsträckning att hyra ut sina lägenheter via Bostadsförmedlingen. Under 2014 utgjorde andelen lägenheter från privata värdar 46 procent, vilket kan jämföras med 38 procent under 2013.

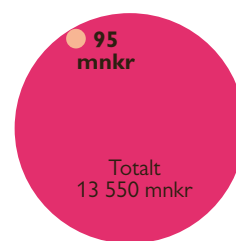


Bostadsförmedlingen förmedlar allt fler nyproducerade bostäder. Det är en förklaring till att antalet lägenheter som lämnades in till förmedling ökade med 18 procent.

FOTO: PETER HOELSTAD/AGENT MOLLY & CO

» Vägen fram för Bostadsförmedlingen är att vara en attraktiv samarbetspartner för fastighetsägare.

Bolagets andel av koncernens omsättning



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

Lena Daag, VD

BOSTADS FÖRMEDELINGEN

NYCKELTAL

	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Rörelsesintäkter, mnkr	95	93	93	88	83	82
Rörelseresultat, mnkr	3	7	7	8	7	10
Resultat efter finansnetto, mnkr	4	8	8	9	9	12
Avkastning totalt kapital, %	5,9	26,7	13,7	15,5	15,4	20,7
Soliditet, %	16,7	14,6	14,6	4,7	4,0	4,2
Räntetäckningsgrad, ggr	332,1	1 055,3	1 055,3	634,9	800,2	e.t
Balansomslutning, mnkr	73	63	63	60	59	55
Bruttoinvesteringar, mnkr	0	1	1	1	0	0
Avskrivningar, mnkr	-1	-0	0	0	0	0
Medelantalet årsarbetare, st	86	76	76	73	71	70

* Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsbokslut 2014 med anledning av K3-regelverket



Skolfastigheter i Stockholm (SISAB)

Miljöcertifiering av alla nybyggen, ett stort fastighetsförvärv, två färdiga skolor och en första konceptförskola var några av årets viktigaste händelser. Andra satsningar var markupprustning och ny webbfelanmälan för kunder och leverantörer.

På Kungsholmen gjorde SISAB under året ett rekordförvärv av Konradsberg. Det är ett strategiskt, centralt beläget område med flera fastigheter och olika verksamheter, där mycket lekutrymme ryms på liten yta.

Under året invigdes också SISAB:s första färdiga konceptförskola, eller Framtidens förskola, Tabulatorn i Räcksta samt nybyggda Lugnets skola i Ham-

marby sjöstad och Mariehällsskolan i Annedal, båda miljöcertifierade. Från och med 2014 miljöcertifierar SISAB alla sina nybyggda skolor och förskolor till minst silvernivån enligt systemet Miljöbyggnad. För detta beslut, och för arbetet med att praktiskt utvärdera två standarder för miljöcertifiering, fick företaget en utmärkelse av miljöförvaltningen. SISAB gjorde även en särskild utbildningssatsning i systemet Miljöbyggnad för personal och konsulter.

Stockholms äldsta bevarade folkskola i bruk, Maria Gamla skola, firade 150 år. Inför jubileet gjorde SISAB en kulturhistorisk renovering av den kulturklassade skolan, i nära samråd med Stads- museet.

En behovsstyrd markupprustning utfördes under året, utifrån

en inventering gjord 2013, då hela beståndet inventerades. Hundratal skol- och förskolegårdar över hela Stockholm fick ny och upprustad asfalt, buskar, kantstenar, fallskydd av gummi och konstgräs. För ökad tillgänglighet och trygghet renoverades och moderniserades också 45 av SISAB:s cirka 600 hissar. Under året har SISAB fortsatt arbetet med energieffektivisering och gjorde 2014 en energibesparing för uppvärmning med 5,3 procent (123 kWh/ kvm).

För bättre rutiner kring felanmälningar lanserades en hyresgäst- och leverantörsportal, tillgänglig via hemsidan, där felanmälningarna kan hanteras, följas och utvärderas.

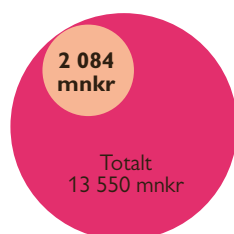


Konradsberg är SISAB:s största fastighetsförvärv genom tiderna. Nu förvaltar bolaget 1,8 miljoner kvm utbildningslokaler i Stockholms stad.

FOTO: AKADEMISKA HUS

» Från och med 2014 miljöcertifierar SISAB alla sina nybyggda skolor och förskolor.

Bolagets andel av koncernens omsättning



NYCKELTAL

	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Rörelsesintäkter, mnrk	2 084	2 024	2 024	1 717	1 699	1 756
Rörelseresultat, mnrk	256	207	191	121	87	165
Resultat efter finansnetto, mnrk	35	-7	-22	-100	-150	-87
Avkastning totalt kapital, %	4,6	4,7	2,2	1,5	1,1	2,0
Soliditet, %	3,2	2,9	2,8	2,6	2,7	2,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,2	1,0	0,9	0,5	0,4	0,7
Balansomslutning, mnrk	11 045	8 776	8 760	8 489	8 228	8 242
Bruttoinvesteringar, mnrk	2 880	770	770	739	469	435
Avskrivningar, mnrk	-475	-448	-464	-437	-432	-416
Medelantalet årsarbetare, st	196	173	173	151	157	165

* Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsrapport 2014 med anledning av K3-regelverket

SISAB är ett kommunalt bolag, bildat 1991, som äger och förvaltar merparten av Stockholms förskolor, grundskolor och gymnasieskolor. Vi tar hand om och utvecklar 1,8 miljoner kvadratmeter, där mer än hundra tusen människor vistas dagligen. Vårt uppdrag är att tillhandahålla ändamålsenliga, flexibla och kostnadseffektiva lokaler för Stockholms förskole- och skolverksamhet. Med engagerade medarbetare och hyresgäster skapar vi tillsammans utbildningsmiljöer med kvalitet, sund ekonomi och långsiktig miljöhänsyn.

Åsa Öttenius, VD





Micasa Fastigheter i Stockholm

Micasa Fastigheters hyresgäster är enligt årets kundenkät så nöjda med sitt boende att bolaget nominerats till pris för högsta produktindex. Att öka tillgängligheten och tryggheten i fastigheterna är en prioriterad uppgift för att erbjuda bra och anpassade boenden.

Inflyttning har skett i 265 upprustade lägenheter under året. I samtliga ombyggnader är ökad tillgänglighet och ökad trygghet i boendemiljön prioriterade uppgifter. Vid ombyggnad av vård- och omsorgsboende är även en förbättrad arbetsmiljö en viktig faktor.

På den södra sidan av staden var 83 lägenheter för vård- och omsorgsboende under våren klara för inflyttning i Enskededalen. I Hammarbyhöjden har det tidigare servicehuset byggts om till trygghetsboende och här har inflyttning ägt rum i de 36 lägenheter

som tillhörde etapp två i ombyggnadsprojektet.

I Västerort har Tunets servicehus i Räcksta byggts om till trygghetsboende och vård- och omsorgsboende. I det nya trygghetsboendet har hyresgäster flyttat in i de 57 lägenheterna. I en del av fastigheten Sörklippan i Alvik har 48 lägenheter för vård- och omsorgsboende färdigställts. Bolaget har under året sålt fastigheterna Ceremonien 2 i Bromma och Stegsholm 3:5 i Haninge kommun samt förvärvat tomträtten Bodö 1 i Husby.

Inom ramen för stadens mål att 70 procent av matavfallet ska samlas in senast 2020 arbetar bolaget intensivt med att införa matavfallsinsamling i fastigheterna. Vid årets slut sorterades matavfall i 25 procent av bolagets fastigheter. För att verksamheterna ska komma igång med sorteringen

erbjuder bolaget informationsmöten och utrustning.

Bolaget lägger stor vikt vid den konstnärliga utsmyckningen. Det var därför extra glädjande att Micasa Fastigheter vann pris i kategorin "Årets projekt" för Tunets trygghetsboende då Stockholm konst delade ut 2014 års pris. Konstnärerna Astrid Göransson och Stefan Uhlinder har tillsammans med Micasas projektgrupp uppfört den konstnärliga gestaltningen i fastigheten. Inspiration till de textila mönsterverken för elva korridorsslut och för biblioteket har bland annat hämtats från trädgårdsrummen runt Tunet och från "snuskungen" i Räcksta.

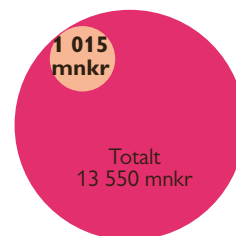


Interiör från Tunets trygghetsboende.

FOTO: OLOF HOLDAR

» Enligt årets kundenkät är Micasas hyresgäster mycket nöjda med sitt boende.

Bolagets andel av koncernens omsättning



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

Patrik Emanuelsson, VD



NYCKELTAL

	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Rörelsesintäkter, mnkr	1 015	998	998	965	946	954
Rörelseresultat, mnkr	471	165	160	57	71	-69
Resultat efter finansnetto, mnkr	298	-15	-21	-135	-137	-274
Avkastning totalt kapital, %	6,6	4,7	2,3	0,8	1,1	neg
Soliditet, %	5,3	2,2	1,9	2,0	2,2	2,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	0,9	0,9	0,3	0,3	neg
Balansomslutning, mnkr	7 238	7 128	7 107	7 039	6 871	6 764
Bruttoinvesteringar, mnkr	378	528	392	309	455	462
Avskrivningar, mnkr	-292	-276	-148	-147	-129	-127
Medelantalet årsarbetare, st	73	69	69	83	83	81

* Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsboksut 2014 med anledning av K3-regelverket



S:t Erik Markutveckling

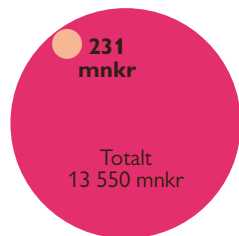
S:t Erik Markutveckling ska äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i syfte att främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning. Under året har bolaget förvärvat fem tomträtter och tre dotterbolag.

S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger lokaler med mer än 200 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda och Slakthusområdet. Under år 2014 har förvärv även skett av fastigheter i Västberga och Hammarby sjöstad. Fastigheternas marknadsvärde beräknas per årsskiftet 2014/2015 uppgå till mer än 2 700 mnkr.

I Ulvsunda har bolagets fastigheter nu helt skiftat inriktning från lokaler för tillverkningsindustri till en modern och välbelägen handelsplats. Under året har fortsatt utveckling och uthyrning skett, främst kan nämnas uthyrning av Carlsbergs tidigare lokaler till till systerbolaget Stockholm Vatten, vilket inkluderar både huvudkontor, lager och fordonsförråd. För närvarande pågår ombyggnad av lokalerna och inflyttning sker under tredje kvartalet 2015.

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

Bolagets andel av koncernens omsättning



NYCKELTAL

	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Rörelsesintäkter, mnkr	231	246	246	146	117	105
Rörelseresultat, mnkr	82	99	82	56	34	31
Resultat efter finansnetto, mnkr	28	47	30	25	10	8
Avkastning totalt kapital, %	3,4	8,8	3,7	3,7	3,1	3,9
Soliditet, %	2,2	2,7	2,1	3,0	3,6	5,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,9	1,6	1,8	1,4	1,4
Balansomslutning, mnkr	2 653	2 248	2 232	2 218	1 326	869
Bruttoinvesteringar, mnkr	394	84	84	954	472	163
Avskrivningar, mnkr	-37	-34	-49	-25	-15	-14
Medelantalet årsarbetare, st	4	4	4	3	2	2

* Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsbokslut 2014 med anledning av K3-regelverket



En förvärvat fastighet i Hammarby sjöstad, som ska omvandlas till skola.

FOTO: PÅR SANDSTRÖM

Fastigheterna är förvärvade inför den utveckling av Slakthusområdet som planeras att ske enligt vision Söderstaden 2030.

S:t Erik Markutveckling har ett nytt ägardirektiv om att löpande pröva förvärv och försäljningar i syfte att främja Stockholms utveckling. Under året har bolaget förvärvat fem tomt-rätter och tre dotterbolag. En av dessa tomträtter är belägen i Hammarby sjöstad och avsikten är att tillsammans med SISAB omvandla en del av fastigheten till skollokaler.

» Under året har bolaget förvärvat fem tomträtter och tre dotterbolag.

S:t Erik Markutvecklings operativa verksamhet drivs i de tolv dotterbolagen Fastighets AB G-mästaren, Runda Huset, Styckmästaren, Charkuteristen, Tuben, Kylrummet, Palmfelt Center, Gavia och Godsfinkan samt Stockholm Norra Station AB, Kylfacket Förvaltning AB och Langobardia AB. Dotterbolagen äger fastigheter i Ulvsunda, Söderstaden, Västberga och Hammarby sjöstad.

Marie Wallhammar, VD



S:T ERIK MARKUTVECKLING AB



Stockholm Globe Arena Fastigheter

Bolaget har en viktig uppgift att stärka Stockholms ställning som evenemangstad. Flerfaldigt prisade Tele2 Arena har i detta sammanhang spelat en betydande roll genom möjliggörande av ny teknik, innovativa lösningar och spektakulära evenemang.

Arenorna i Globenområdet

är en viktig motor för stadens näringsliv. Enbart 2014 års Avicii-konserter på Tele2 Arena genererade intäkter till besöksnäringen i Stockholmsregionen på omkring 90 mnkr. Arenan har dessutom flerfaldigt prisats som idrotts- och evenemangsarena. Bland annat genom det internationella priset "TheStadiumBusiness Awards", där Tele2 Arena blev utsedd till "Årets arena 2014". Tele2 Arena har även stått i framkant avseende teknik, miljö och hållbarhet. Ett tydligt bevis för detta är att Tele2 Arena under 2014 uppnådde

klassificeringen Miljöbyggnad Guld – den första byggnaden av sitt slag som uppnått den certifieringen. I och med att Tele2 Arena färdigställts har dotterbolaget Stockholmsarenan under året fusionerats med moderbolaget SGA Fastigheter.

2014 firade även världens största sfäriska byggnad, Ericsson Globe, 25 år. Dessutom slogs nytt publikrekord i arenan med 16 592 besökare på Filip och Fredriks livesända podcast. Genom den utveckling som råder i området ska SGA Fastigheter verka för en levande nöjesstadsdel också under icke evenemangsdagar. Tolv Stockholm har genom sitt mat- och nöjesutbud spelat en viktig roll i denna strävan.

SGA Fastigheter redovisar 2014 ett underskott om -1 187 mnkr.



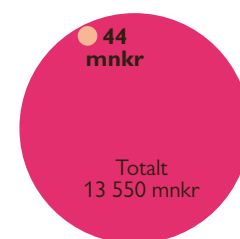
Tele2 Arena blev flerfaldigt prisad under det gångna året.

FOTO: OSCAR OHLSON

Det verkliga underskottet är egentligen -187 miljoner kronor, vilket är enligt budget. Den övriga avvikelsen är en omklassificering av anläggningen från byggnad till mark med 1 000 mnkr, då värdet ligger i mark och inte i byggnad. Underskottet kommer att motsvaras av vinst, vid en senare försäljning av byggrätter. Detta i och med att Stockholms stad vill ta ett större helhetsgrepp om Globenområdet inom ramarna för utvecklingen av Söderstaden och därmed avvaktar en försäljning. Så snart SGA Fastigheter säljer byggrätterna kommer det att tillgodogöras bolagets resultat.

» Arenorna i Globenområdet är en viktig motor för stadens näringsliv.

Bolagets andel av koncernens omsättning



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

Mats Grönlund, VD



NYCKELTAL

	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Rörelsesintäkter, mnkr	44	25	25	24	24	27
Rörelseresultat, mnkr	-1 100	-114	-115	-71	-74	-50
Resultat efter finansnetto, mnkr	-1 187	-155	-156	-79	-84	-64
Avkastning totalt kapital, %	neg	neg	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	10,2	11,3	11,3	14,9	18,4	31,1
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	neg	neg	neg	neg
Balansomslutning, mnkr	4 110	4 078	4 077	3 114	2 493	1 480
Bruttoinvesteringar, mnkr	46	896	896	686	1 037	560
Avskrivningar, mnkr	-59	-22	-23	-29	-23	-21
Medelantalet årsarbetare, st	18	16	16	14	14	13

* Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsbokslut 2014 med anledning av K3-regelverket



Stockholm Vatten

För att klara den snabba befolkningsökningen behöver stadens avloppsvattenrening utvecklas och förnyas. Henriksdals reningsverk byggs därför ut till att bli ett av världens modernaste med ny membranteknik.

Under året har ett intensivt arbete med tillståndsprocessen för Stockholms framtida avloppsrening pågått. Ett antal omfattande utredningar har genomförts och upprepade samråd med boende och verksamheter i berörda områden har hållits. Tillståndsansökan och miljökonsekvensbeskrivning skickas till Mark- och miljödomstolen i januari 2015. Ombyggnationen av Henriksdals reningsverk påbörjas

under våren 2015 inom befintliga tillstånd. Under året har även en avdelning skapats med en separat projektorganisation.

Stadens höjda ambitionsnivå rörande en effektiv och miljöanpassad avfallshantering förutsätter en samlad organisatorisk utförare av kretsloppstjänster gentemot medborgarna. I maj beslutade kommunfullmäktige om överföring av stadens renhållningsverksamhet från trafikkontoret till ett nytt bolag inom Stockholm Vatten-koncernen. Verksamhetsövergången skedde den 1 juli.

Under hösten 2015 flyttar Stockholm Vattens administrativa verksamheter samt driftorganisation till nya kontor i Ulvsunda respektive Högdalen. Målet är att skapa kontor som har en effektiv och ändamålsriktig lokalanvänd-

ning som erbjuder en god och kreativ arbetsmiljö för att attrahera nuvarande och framtida medarbetare. Arbetet med att kartlägga behov för utformning och placering har pågått under året och medarbetarna har aktivt deltagit i processen.

Stockholm Vatten har vid två tillfällen under året fått motta stadens pris för månadens klimatsmarta exempel, det så kallade Pingvinpriset. Dels för den pedagogiska verksamhet som bedrivs i miljöinformationscentret GlashusEtt, dels för arbetet där bolaget möjliggjort materialåtervinning av kläder och textilier vid stadens återvinningscentraler.

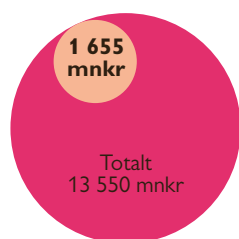


Framtidens avloppsrening gör det möjligt för staden att växa och förbättrar miljön för stockholmarna.

FOTO: KARI KOHAKKA

» Staden ska ha en samlad organisatorisk utförare av kretsloppstjänster gentemot medborgarna.

Bolagets andel av koncernens omsättning



NYCKELTAL

	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Rörelsesintäkter, mnkr	1 655	1 311	1 311	1 307	1 175	1 189
Rörelseresultat, mnkr	205	142	121	233	165	236
Resultat efter finansnetto, mnkr	16	-44	-65	42	-41	25
Avkastning totalt kapital, %	4,3	3,5	1,5	3,2	2,3	3,4
Soliditet, %	2,7	2,5	2,3	3,2	3,2	3,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,1	0,8	0,7	1,2	0,8	1,1
Balansomslutning, mnkr	9 511	8 254	8 236	7 703	7 409	7 061
Bruttoinvesteringar, mnkr	1 431	644	644	552	551	610
Avskrivningar, mnkr	-263	-249	-271	-250	-234	-220
Medelantalet årsarbetare, st	432	377	377	397	380	407

* Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsbokslut 2014 med anledning av K3-regelverket

Stockholm Vatten är Sveriges största vatten- och avfallsbolag. Verksamheten berör varje dag 1,3 miljoner invånare och företag i Stockholmsområdet. Vi levererar dricksvatten och renar avloppsvatten i Stockholms stad och Huddinge kommun, samt ansvarar för avfallshanteringen i Stockholms stad. Vårt ansvar är att tillgodose både nuvarande och framtida invånares behov. Detta gör vi genom långsiktiga beslut som lever upp till miljökrav och ett hållbart kretslopp.

Gösta Lindh, VD





Stockholms Hamnar

Under 2014 reste cirka 12 miljoner passagerare och 8 miljoner ton gods passerade via Stockholms hamnar. Det gör bolaget till den största passagerarhamnen och den näst största godshamnen i Sverige.

Via sjövägen kommer nio av tio varor till Sverige. Bolaget verkar för att dessa varor kommer så nära slutdestinationen som möjligt till sjöss för att avlasta det hårt belastade väg- och järnvägsnätet och för att detta ger stora miljöfördelar. Under året slog containervolymer rekord med 51 000 TEU, twenty-foot equivalent unit. Roro- och bulk ligger kvar på ungefär samma nivåer som föregående år.

Passagerarvolymer var fortsatt höga. Färjepassagerarna är

viktiga för Stockholm. De konsumerar för fem mdkr, genererar 2 400 arbetstillfällen och fyller sju hotell varje dag året om. I kryssningssegmentet blir anlöpen något färre medan fartygens storlek och passagerarantal ökar. Med skärgårdstrafiken reser cirka fyra miljoner passagerare varje år.

Två stora utvecklingsprojekt är i full gång. Ombyggnationen av Värtahamnen är ett viktigt projekt för den nya stadsdelen Norra Djurgårdsstaden. Projektet följer tidplan och budget och framdriften har varit intensiv hela året. Även ombyggnationen av Kapellskärs hamn har gått mycket bra under året. Från Kapellskär är det den kortaste vägen till Finland, vilket gör hamnen till vinnare när svalet direktivet nu börjar gälla. Här är

det ont om plats och en ombyggnation är efterlängtat.

Prövningen av den nya godshamnen Stockholm Norvik tog ett stort kliv framåt när Mark- och miljödomstolen gav ett positivt besked. Domen överklagades dock och ny förhandling hålls 2015. Behovet av hamnen är större än någonsin och marken i Frihamnen behövs för stadsutveckling.

Miljön har som tidigare år stått i fokus och Stockholms Hamnar fortsätter ambitionen att komma längre i hållbarhetsarbetet. Detta är tredje året bolaget hållbarhetsredovisar enligt GRI-standard.

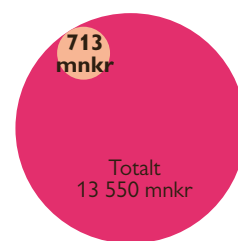


Hamnutvecklingsprojekten är nu i full gång i Stockholms Hamn och 2016 är ombyggnationerna klara i Värtahamnen och i Kapellskärs hamn.

FOTO: PER-ERIK ADAMSSON

» Färjepassagerarna är viktiga för Stockholm. De konsumerar för fem miljarder kronor.

Bolagets andel av koncernens omsättning



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

Johan Castwall, VD



STOCKHOLMS HAMNAR

NYCKELTAL

	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Rörelsesintäkter, mnkr	713	724	724	704	661	633
Rörelseresultat, mnkr	144	145	135	137	135	98
Resultat efter finansnetto, mnkr	108	115	106	109	107	71
Avkastning totalt kapital, %	6,4	7,6	7,2	8,6	8,6	7,2
Soliditet, %	26,3	27,3	27,1	29,0	28,5	29,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,8	4,5	4,8	4,7	3,7
Balansomslutning, mnkr	2 481	2 052	2 035	1 748	1 700	1 459
Bruttoinvesteringar, mnkr	532	438	438	128	306	328
Avskrivningar, mnkr	-108	-103	-112	-102	-90	-83
Medelantalet årsarbetare, st	135	143	143	135	155	142

* Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsbokslut 2014 med anledning av K3-regelverket

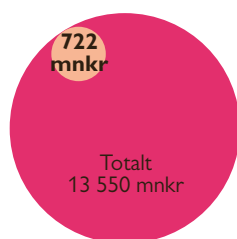


Stokab

Rörelsens intäkter ökade under året med en procent till 722 mnkr och det levererades totalt 2 011 fiberförbindelser. Efterfrågan på fiberförbindelser ökade från samtliga kundkategorier.

Resultat före skatt 2014 ökar med cirka 7 procent till 188 mnkr jämfört med 2013, vilket är det bästa resultatet i bolagets historia. Resultatet beror på en fortsatt hög efterfrågan på bolagets produkter, en hög leveranskapacitet och en god kostnadskontroll. Orderingen har under året varit hög. Samtliga kundkategorier har under året beställt produkter, vilket i huvudsak beror på en ökad efterfrågan från hushåll och företag på mer bredbandskrävande tjänster.

Bolagets andel av koncernens omsättning



Den höga orderingen innebär att nettoomsättningen fortsatt att öka och uppgår till 722 mnkr. Det är en ökning med 1 procent (10 mnkr) jämfört med föregående år. Leveranser av fiberförbindelser ligger, beroende på den höga orderingen, på en fortsatt mycket hög nivå.

Under året firade bolaget 20-års jubileum. Bakgrunden till bildandet av Stokab 1994 var avregleringen av telekommarknaden, som genomfördes i Sverige 1993. Stadens politiker var övertygade om att det behövdes en neutral aktör som tillhandahöll den grundläggande IT-infrastrukturen till alla på likvärdiga villkor i syfte att skapa konkurrens, mångfald och valfrihet. Efter 20 års verksamhet har syftet uppnåtts. Inves-



Sedan starten 1994 har Stokabs nät blivit världens största öppna fibernät med en längd motsvarande mer än 30 varv runt jorden.

FOTO: PETER KARLBERG

teringen i fibernätet har inneburit en samhällsekonomisk vinst på minst 16 mdkr enligt forskningsinstitutet Acreo Swedish ICT. Vinsten består bland annat i låga priser på bredband, nya jobb, ökat fastighetsvärde, sänkta kostnader för kommun och landsting, och utbyggnad av 4G-mobilnät.

Stokabs fibernät var också en bidragande orsak till att Stockholm utsågs till världens bäst uppkopplade stad i Ericssons ranking "Networked Society Index", liksom att Stockholm har världens bäst uppkopplade skolor enligt PwC:s "Cities of Opportunity".

» **Fibernetet var en avgörande faktor när Stockholm rankades som världens bäst uppkopplade stad av Ericsson.**

Stokab har till uppgift att tillhandahålla ett öppet och konkurrensneutralt fibernät för att stimulera utvecklingen i Stockholmsregionen. Nätet hyrs ut på likvärdiga villkor till tjänsteleverantörer, företag och offentlig verksamhet. Utbyggnaden sker i takt med marknadens efterfrågan och den tekniska utvecklingen. Utbyggnad utanför Stockholms stad sker i samverkan med andra aktörer och berörda kommuner.

Jörgen Kleist, VD



NYCKELTAL

	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Rörelsesintäkter, mnkr	722	712	712	692	662	638
Rörelseresultat, mnkr	208	205	203	207	204	200
Resultat efter finansnetto, mnkr	188	175	175	174	171	168
Avkastning totalt kapital, %	10,1	18,8	9,2	10,0	10,2	11,4
Soliditet, %	36,0	31,4	31,8	26,2	21,7	22,8
Räntetäckningsgrad, ggr	9,9	6,6	7,1	6,1	5,9	6,1
Balansomslutning, mnkr	1 970	2 190	2 164	2 273	2 154	1 875
Bruttoinvesteringar, mnkr	94	172	172	332	501	361
Avskrivningar, mnkr	-287	-277	-258	-244	-210	-190
Medelantalet årsarbetare, st	90	93	93	94	100	100

* Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsbokslut 2014 med anledning av K3-regelverket



Stockholm Parkering

Tre stora garageprojekt pågår. Under Hagastaden byggs Sveriges största underjordiska garage, en påbyggnad av P-hus Råcksta pågår och Stigbergs-garaget invigs sommaren 2015. Totalt byggs 2 100 nya p-platser. Bolagets resultat är det bästa någonsin.

Bygget av Stigbergsgaraget med 300 p-platser på Södermalm pågår och kommer att vara klart under sommaren 2015. Arbetet pågår i ett folktätt område och många informationsinsatser om byggprocessen har gjorts i närområdet. Som exempel har två visningar hållits av bergrummet, med 500 respektive 800 besökare.

Vid nya Vällingby Parkstad öppnar nya P-hus Råcksta våren 2015 med 450 nya p-platser som ska inrymma både förhyrda plat-

ser och infartsparkeringar. Behovet av p-platser i området är stort och bolaget öppnade därför det nedersta planet (100 p-platser) för uthyrning redan i december 2014.

Den första etappen av P-hus Hagastaden påbörjades 2014. Garaget, som blir Sveriges största underjordiska garage, blir färdigt först år 2022. Detta för att allt byggande i området måste ske i samspel med varandra. Hanvikens infartsparkering utökades med 70 p-platser och har nu 190 platser. Över 100 nya laddplatser för elbilar har installerats och bolaget har nu cirka 400 laddplatser på besöksparkeringarna.

Under det gångna året har styrelsen fattat tre nya inriktningsbeslut; Stockholm Parkering har påbörjat arbetet med att förverkliga nya p-hus på Vallhallavägen, i Hjorthagen och på Årstafältet.



P-hus Hagastaden får 1 350 p-platser.

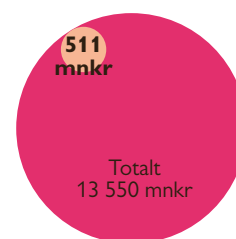
FOTO: GUSTAV DEUSCHL

Bolaget har under 2014 övertagit ansvaret för parkeringarna vid stadens förskolor. Parkerings-tiden närmast förskolorna har begränsats till 30 minuter för att säkerställa en trygg hämtning och lämning av barn.

Bolagets omsättning har för första gången passerat 500 mnkr. Omsättningsökningen är en följd av att bolaget erhållit nya uppdrag. Årets resultat, 68 mnkr är det bästa någonsin. För att än bättre möta uppdragsgivarens önskemål har grunden för en ny organisation lagts under året. Organisationsförändringen innebär bland annat att resultatansvaret bryts ned i två affärsområden.

» P-hus Hagastaden blir Sveriges största underjordiska garage.

Bolagets andel av koncernens omsättning



Stockholm Parkering bildades 1976. Vi arbetar för att erbjuda stockholmare och besökare attraktiva parkeringsanläggningar. Vi ska avlasta gatunätet och verka för god stadsmiljö. En av våra viktigaste arbetsuppgifter är att bygga nya, i första hand underjordiska garage. Bolaget ansvarar för cirka 78 600 p-platser, som finns i garage, p-hus och på ytparkeringar.

Christian Rockberger
VD



NYCKELTAL

	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Rörelsesintäkter, mnkr	511	496	496	488	459	435
Rörelseresultat, mnkr	83	62	61	54	27	30
Resultat efter finansnetto, mnkr	68	48	47	38	8	12
Avkastning totalt kapital, %	10,3	16,3	8,0	7,1	3,5	4,1
Soliditet, %	12,1	13,7	13,6	13,6	13,3	13,5
Räntetäckningsgrad, ggr	5,8	4,4	4,3	3,3	1,4	1,6
Balansomslutning, mnkr	855	759	759	758	773	761
Bruttoinvesteringar, mnkr	147	43	43	28	59	62
Avskrivningar, mnkr	-40	-43	-43	-44	-42	-37
Medelantalet årsarbetare, st	75	73	73	76	77	80

* Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsboksut 2014 med anledning av K3-regelverket



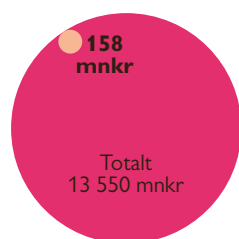
Stockholms Stadsteater

Stockholms Stadsteater och Kulturhuset har under 2014 gift ihop sig på riktigt. Resultatet har blivit de högsta intäkterna och publiksiffrorna någonsin. Bolaget har en självfinansieringsgrad på 22 procent – en helt unik siffra.

Biljettintäkterna för 2014

ligger på otroliga 91 mnkr, vilket är drygt 20 miljoner mer än för 2013. Det gör självfinansieringsgraden unik jämfört med andra offentligt finansierade institutioner, särskilt med tanke på att varken biblioteken eller Parkteatern finansieras av intäkter. Parkteatern spelade sommaren 2014 för en rekordstor barnpublik under 12 år (över 52 000), en medveten satsning på unga som en del av Barnkulturåret i Stockholm.

Bolagets andel av koncernens omsättning



Runt tre miljoner människor

besöker varje år Kulturhuset Stadsteatern. Av dem är 467 000 betalande publik. Under året som gått har nya stora ytor frigjorts för publik verksamhet i Kulturhuset. I över 30 år har broarna som binder samman de båda husen varit stängda – nu har de öppnats. 850 kvm fantastisk yta med utsikt mot Sergels torg och Hamngatan användes tidigare för administration – de lokalerna har nu frigjorts för publiken.

Under våren och sommaren

inleddes ett samarbete med Sveriges Radio, som flyttade in sina sändningar i de nyrenoverade lokalerna. På samma ytor öppnar Nationalmuseum sin nya designutställning i februari 2015. Det har blivit en publik dansstudio av den gamla snickeriverkstan i Kulturhuset, Fri scen har flyttat in på scenen Kilen som varit



FOTO: PETRA HELBERG

Chicago – 2014 års allra bästa musical enligt SR:s teater- och musikkritiker.

stängd i flera år, Marionetteatern har fått en egen scen på plan 3 och på Bryggan har ungdomsverksamheten Lava Bibliotek & Verkstad startat som husets sjätte profilbibliotek. Kulturhuset är nu verkligen ett litteraturens hus. Där Lava tidigare låg har Stockholm Visitor Center, med 500 000 besökare per år, fått ett nytt tillgängligt läge med möjlighet till samarbete.

Under 2014 firade Kulturhuset

40 år. En lördag i november bjöd Kulturhuset Stadsteatern in alla stockholmare till ett välbesökt öppet hus med seminarier, debatter och ny programtidning. Arkitekten Peter Celsings vision om ett allkonsthus har blivit verklighet.

» Tre miljoner besökare och 22 procent i självfinansieringsgrad – det är helt unikt.

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

Benny Fredriksson, VD



**KULTURHUSET
STADSTEATERN**
STOCKHOLM

NYCKELTAL

	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Rörelsesintäkter, mnkr	158	134	134	135	124	119
Rörelseresultat, mnkr	-324	-282	-282	-218	-215	-210
Resultat efter finansnetto, mnkr	-330	-286	-286	-222	-219	-215
Avkastning totalt kapital, %	neg	neg	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	0,4	0,5	0,5	0,9	0,7	0,8
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	neg	neg	neg	neg
Balansomslutning, mnkr	427	380	380	292	287	274
Bruttoinvesteringar, mnkr	9	17	17	9	6	8
Avskrivningar, mnkr	-10	-9	-9	-8	-7	-8
Medelantalet årsarbetare, st	445	384	384	330	349	339

* Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsbokslut 2014 med anledning av K3-regelverket



Stockholm Business Region (SBR)

Stockholm har under året stärkt sin position som en av de mest framgångsrika regionerna i Europa. Ekonomin har utvecklats starkt och vi är fortfarande en av Europas snabbast växande storstäder.

Våra nystartade företag inom Techindustrin växer snabbt och tilldrar sig både uppmärksamhet och investerare, vilket leder till att Stockholm har blivit en av de hetaste städerna för startup-företag i Europa. SBR medverkade bland annat som partner till Stockholm Tech Fest som i september samlade över 3 000 personer i Waterfront. Under året genomfördes många framgångsrika evenemang i Stockholm. Europamästerskapen i matlagningskonst – Bocuse d'Or – genomfördes i maj på

Stockholmsmässan och innebär att det nya och innovativa svenska köket kunde marknadsföras till en bredare internationell publik. Många andra framgångsrika evenemang, som till exempel VM-deltävlingen i Triathlon, Polarpriset, Dreamhack med flera bidrog till att föra ut bilden av Stockholm i världen.

Under 2014 började SBR arbeta med att attrahera utländska talanger att komma och bosätta sig i Stockholm. Arbetet bedrivs tillsammans med de många människor som redan bor här under en längre eller kortare tidsperiod. Ett brett samarbete kring att marknadsföra och utveckla skärgården startades i projektet "Stockholm Archipelago". Arbetet drivs tillsammans med alla skärgårdskommunerna,



Europamästerskapen i matlagningskonst – Bocuse d'Or – genomfördes i maj på Stockholmsmässan. Där tog svensken Tommy Myllymäki hem guld.

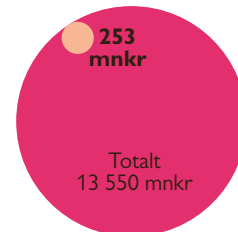
FOTO: JONAS BORG

Länsstyrelsen och Stockholms läns landsting. Arbetet med att förbättra regionens tillgänglighet med flyg, som påbörjades inom ramen för Connect Sweden, har gett resultat med flera nya viktiga direktlinjer till fjärran destinationer. Allt är dock inte problemfritt utan stora utmaningar finns främst inom bostadsförsörjning och infrastruktur.

Vår gemensamma budskapsplattform för Stockholm – The Capital of Scandinavia, har utvecklats med ett bredare innehåll och bidrar till att kommunicera en ännu mer samlad bild av regionen internationellt.

» Techindustrin växer snabbt och tilldrar sig både uppmärksamhet och investerare.

Bolagets andel av koncernens omsättning



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

Olle Zetterberg, VD

Stockholm
Business Region

NYCKELTAL

	2014	2013*	2013	2012	2011	2010
Rörelsesintäkter, mnkr	253	246	246	241	240	228
Rörelseresultat, mnkr	2	-0	0	-2	-3	-3
Resultat efter finansnetto, mnkr	4	2	2	1	0	1
Avkastning totalt kapital, %	2,6	2,9	1,5	0,7	0,1	0,6
Soliditet, %	30,9	29,8	29,8	29,5	29,5	30,6
Räntetäckningsgrad, ggr	229,9	249,3	249,3	962,0	7,5	50,4
Balansomslutning, mnkr	161	153	153	147	144	139
Bruttoinvesteringar, mnkr	9	0	0	0	0	2
Avskrivningar, mnkr	-2	-0	0	-1	-1	-1
Medelantalet årsarbetare, st	75	74	74	73	76	79

* Siffrorna för år 2013 har reviderats i årsboksut 2014 med anledning av K3-regelverket



S:t Erik Försäkring

Under 2014 har S:t Erik Försäkring bland annat hanterat fem stora bränder, flera hundra egendoms- och ansvarsskador och 1 332 olycksfallsskador. Ett omfattande arbete har även utförts med anpassningar till försäkringsbranschens nya regelsystem Solvens 2.

S:t Erik Försäkring ansvarar för att försäkra Stockholm kommuns egendom och verksamheter, stödja kommunen i riskhantering och riskfinansiering samt vara rådgivande i försäkringsfrågor. Vidare driftar bolaget stadens incidentrapporteringsystem RISK.

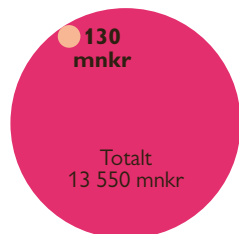
Under 2014 har bolaget hanterat 361 st egendoms- och ansvarsskador, varav fem stora bränder, samt 1 332 olycksfallsskador. S:t Erik Försäkring har ett självbehåll om 15 mnkr per skada och kost-

nader över detta betalas av bolagets återförsäkrare.

S:t Erik Försäkring har haft en omfattande rådgivning till förvaltningar och bolag, både angående försäkringsfrågor i allmänhet och vid upphandlingar av entreprenader, byggherreansvarsförsäkringar med mera. Ofta rör det sig om att bistå vid ställande av försäkringskrav på entreprenörer samt granskning av inkommande försäkringsbevis. 42 sådana rådgivningar har skett under året samt därutöver ett antal utbildningar i försäkring och entreprenad.

Under 2014 har S:t Erik Försäkring även reviderat försäkringsvillkoren för egendomsförsäkringen och anpassat den till ny lagstiftning och branschen i övrigt.

Bolagets andel av koncernens omsättning



NYCKELTAL

	2014	2013	2012	2011	2010
Premieintäkter, mnkr	130	116	104	108	112
Resultat efter finansnetto, mnkr	-5	0	38	33	21
Soliditet, %	32,5	32,3	32,6	36,4	38,5
Konsolideringskapital, mnkr	151,0	155,5	155,5	155,9	150,6
Balansomslutning, mnkr	326	328	326	291	275
Medelantalet årsarbetare, st	7	4	4	6	6



FOTO: ERIK BJÖRNEMÅLM

Natten till den 1 juni 2014 totalförstördes Bredbylans förskola i en anlagd brand. Försäkringsskadorna beräknas uppgå till cirka 11 miljoner kronor.

Utöver den ordinarie verksamheten har S:t Erik Försäkring lagt ner ett omfattande arbete på att anpassa riktlinjer, processer och IT-system till det nya regelsystemet Solvens 2, som försäkringsbolag kommer att omfattas av från och med 1 januari 2016.

Återförsäkringsmarknaden präglas fortsatt av stabila priser. S:t Erik Försäkrings upphandling av återförsäkring har dock inneburit något högre återförsäkringspremier än föregående år beroende på de skador som förevarit under året samt villkorsjusteringar.

» Återförsäkringsmarknaden präglas fortsatt av stabila priser.

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

Jan Willgård, VD





S:t Erik Livförsäkring

S:t Erik Livförsäkring försäkrar pensionsåtaganden för anställda inom koncernen Stockholms Stadshus AB. Det gångna året har försäkringsverksamheten utvecklats positivt, om än något sämre än budgeterat. Bolagets solvensgrad uppgick vid årets slut till 127 procent.

S:t Erik Livförsäkring har under året haft en stabil utveckling, med försäkringspremier och -utbetalningar i nivå med det som planerats. Resultatet blev däremot något lägre än budget, mycket beroende på en utmanande räntemiljö. Marknadsräntorna i Sverige har under året noterats till historiska lägstanivåer, och till exempel kan vi se negativa räntor på de reala statsobligationerna. Värdet på bolagets obligations-

innehav stiger visserligen, men det gör även värdet på pensionsåtagandet, och sammanlagt blir utfallet av denna rörelse negativ. Bolagets aktieportfölj har under året haft en god värdeutveckling, vilket bidragit till det sammanlagt positiva utfallet.

I ett större perspektiv har året varit mycket händelserikt, med en hel del oro i omvärlden. Volatiliteten på många finansiella marknader har varit omfattande och vissa valutarörelser har varit mycket kraftiga.

Vid årsskiftet var 75 procent av tillgångarna i bolaget placerade i realränteobligationer, 22 procent i aktier och 3 procent i likvida medel. Bolagets solvensgrad, det vill säga bolagets tillgångar i relation till det samlade



FOTO: COLOURBOX

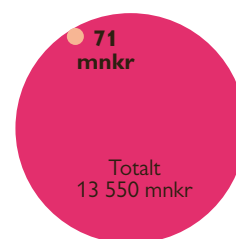
Tjänstepension är ett viktigt komplement till den allmänna pensionen.

pensionsåtagandet, var 127 procent. Detta mått beskriver vilken buffert bolaget har i sitt uppdrag att med sina tillgångar täcka pensionsskulder.

Bolaget har under året arbetat vidare med skapandet av ett nytt verksamhetssystem. Systemet beräknas vara klart under första halvåret 2015. Anpassningen till det nya regelverket för försäkringsbranschen, Solvens 2, har fortgått under året. Detta regelverk är mycket omfattande, och vissa effekter av detta har redan påverkat bolagets verksamhet även om det formella införandet kommer att ske den 1 januari 2016.

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

Bolagets andel av koncernens omsättning



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

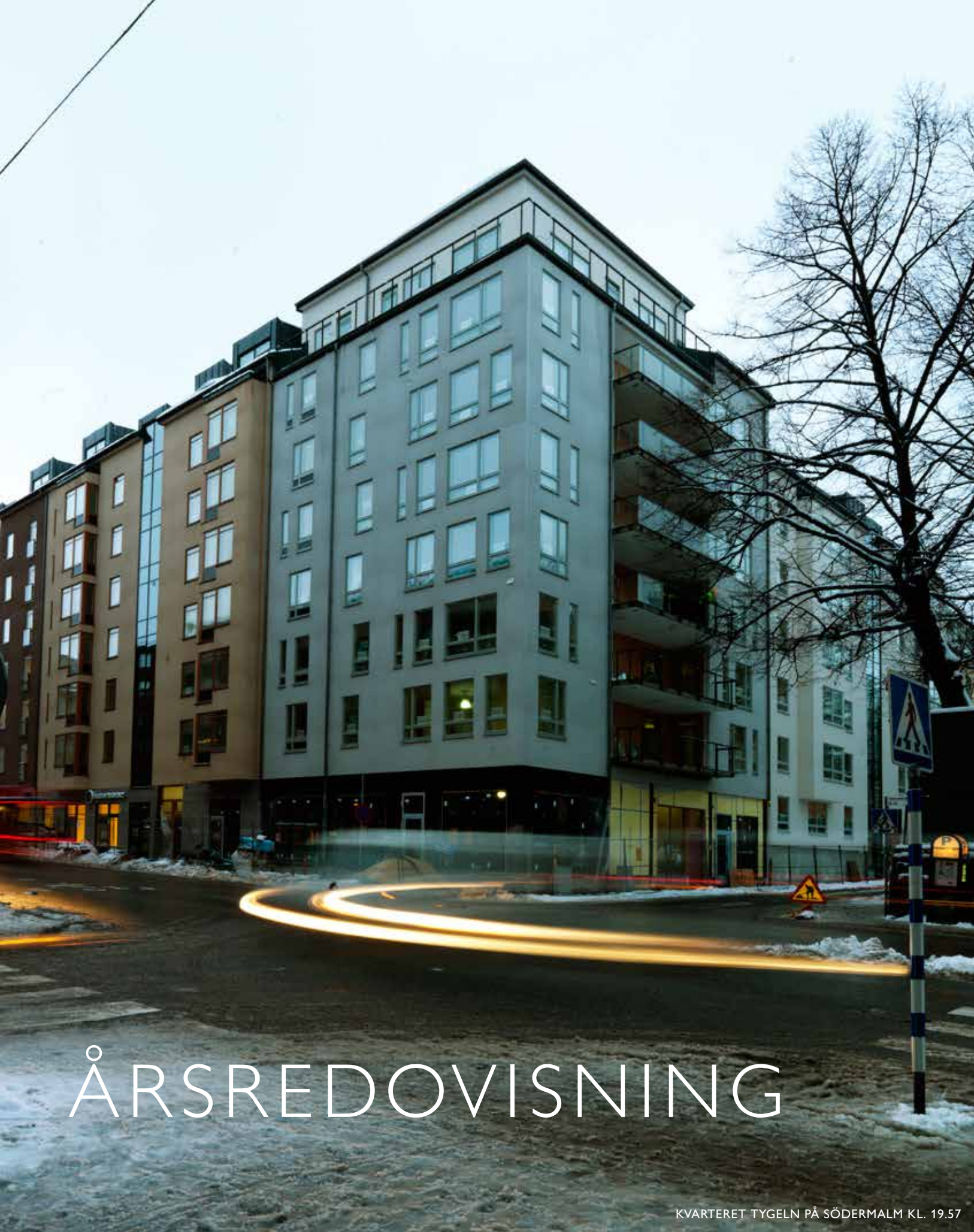
Jan Willgård, VD



S:t Erik Liv

NYCKELTAL

	2014	2013	2012	2011	2010
Premieintäkter, mnkr	71	86	74	92	62
Resultat efter finansnetto, mnkr	37	90	62	-166	54
Soliditet, %	21,1	22,3	18,0	15,7	26,5
Solvensgrad	126,9	128,9	122,0	119,2	138,0
Konsolideringskapital	481,1	451,0	373,0	320,0	491,5
Balansomslutning, mnkr	2 279	2 019	2 074	2 035	1 855
Bruttoinvesteringar, mnkr	273	193	—	—	—
Medelantalet årsarbetare, st	2	3	3	3	3



ÅRSREDOVISNING



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Ägarförhållande

Stockholms Stadshus AB org.nr 556415-1727 ägs till 100 procent av Stockholms stad org.nr. 212000-0142. Bolaget fungerar som holdingbolag för stadens bolagskoncern. I bolagskoncernen ingår 17 dotterbolag, som i sin tur ägs till 100 procent av moderbolaget Stockholms Stadshus AB. Förutom dotterbolagen ingår även två intressebolag, Mässfasterigheter i Stockholm AB och AB Fortum Värme Holding, samägt med Stockholms stad. Mässfasterigheter ägs till 50,4 % av bolagskoncernen. Övriga andelar ägs av Stockholms Handelskammare. Under året har Stockholms Stadshus AB förvärvat stadens andel i AB Fortum Holding samägt med Stockholms stad. Ägarandelen motsvarar 49,9 %. Övriga andelar ägs av Fortum Oy.

Verksamheten i bolagen bedrivs till övervägande del geografiskt inom Stockholms stad. Bolagskoncernen ingår och konsolideras in i Stockholms stads kommunkoncern. Kommunkoncernen redovisas i Stockholms stads årsredovisning.

Bolagens verksamhet

Dotterbolagen verkar inom flera områden till nytta för kommu-

nens invånare. Verksamheterna omfattar tre kommunala bostadsbolag: AB Svenska Bostäder, AB Stockholms hem, AB Familjebostäder, ett skolfastighetsbolag: Skolfasterigheter i Stockholm AB (SISAB), ett omsorgsfasterighetsbolag: Micasa Fastigheter i Stockholm AB, och ett bolag för utvecklingsfasterigheter: S:t Erik Markutveckling AB. Vidare finns ett fasterighetsbolag som äger och förvaltar evenemangsarenorna i Globenområdet: Stockholm Globe Arena Fastigheter (SGA Fastigheter). Fasterighetsbolagens primära uppgifter är att äga, förvalta och hyra ut och bygga bostäder och lokaler i Stockholm. Vidare finns Bostadsförmedlingen i Stockholm AB som förmedlar lägenheter.

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

Försäkrings AB med sakförsäkringar och S:t Erik Livförsäkring AB med koncernbolagens pensionsåtaganden.

Verksamhet och resultat i koncernen

Föregående års jämförelsetal för 2013 är omräknade enligt det nya redovisningsregelverket BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), som gäller från och med 2014.

Resultat

Årets resultat efter finansnetto för koncernen uppgår till 1 105 (2 008) mnkr. I resultaten ingår realisationsvinster från årets försäljningar med sammanlagt 809 (1 103) mnkr netto och nedskrivningar med sammanlagt -847 (11) mnkr netto.

Svenska Bostäder, Familjebostäder och Micasa har sålt fasterigheter, som genererat realisationsvinster på drygt 800 mnkr. SISAB redovisar en realisationsvinst om 27 mnkr, som uppkommit vid en försäljning av fasterighet i Fryshusetområdet. Årets realisationsförluster uppgår till 25 mnkr. Det är bland annat SISAB som redovisar en realisationsförlust om -9 mnkr, som uppkommit i samband med utrangering av

en byggnad. Även Micasa och Stockholm Parkering redovisar realisationsförluster om sammanlagt 14 mnkr. Förlusterna är till stor del hänförliga till utrangeringar beroende på ombyggnader av anläggningar i bolagen.

Årets nedskrivningar uppgår till 1 015 mnkr. Den största nedskrivningen uppgår till 1 mdkr och avser byggnaden Tele2 Arena, som ingår i SGA Fastigheter. Samtidigt har mark som avses att avyttras skrivits upp över eget kapital med motsvarande belopp. Orsaken till nedskrivningen är att Tele2 Arena, som nu är färdigställd, enligt tidigare beslut delvis ska finansieras via byggrätter. Försäljningen av byggrätter har förskjutits i tiden. Stockholm Vatten redovisar en nedskrivning av sopsugsanläggning som uppgår till 15 mnkr. Därtill kommer reverseringar av tidigare gjorda nedskrivningar hos Familjebostäder, Micasa och SISAB på 168 (11) mnkr.

Koncernens rörelseintäkter uppgår till 13 550 (12 953) mnkr. Intäkterna är högre än föregående år. Största ökningen svarar Stockholm Vatten Holding för år 2014. Ökningen är hänförlig till bolagets inkrämsförvärv av renhållningsverksamheten från Stockholms stad.



Rörelsekostnaderna för koncernen har ökat med 1 673 mnkr, vilket till stor del förklaras av ökade kostnader för nedskrivning. Dessutom ingår kostnader för tillkommande verksamheter i form av helårseffekt av samgåendet av Stadsteatern och Kulturhuset som halvårseffekt av kostnaderna för nya renhållningskoncernen hos Stockholm Vatten. Resultatet för försäljning av anläggningstillgångar har minskat, i jämförelse med föregående år. Resultatet för försäljning av anläggningstillgångar redovisas som en nettopost under kostnader i resultaträkningen. Kostnader för avskrivningar enligt plan är 187 (406) mnkr högre än föregående år, vilket är en effekt av bolagens höga investeringsnivå och omläggningen till det nya regelverket K3.

Koncernens finansnetto för-sämrades under året med -153 (-75) mnkr. Räntekostnaderna ökade med -148 (-76) mnkr, samtidigt som ränteintäkterna var i stort sett oförändrade -6 (1) mnkr. Räntekostnadernas ökning är en effekt av bolagens höga investeringsvolym.

Koncernens skattekostnad uppgår till 372 (421) mnkr. Årets resultat för koncernen uppgår till 733 (1 587) mnkr.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 10 552 (8 730) mnkr.

Årets investeringar består främst av bostadsbolagens nyproduktion av bostäder och det omfattande upprustningsprogram som samtliga fastighetsbolag genomför. Svenska Bostäders, Familjebostäders och Stockholmsshems investeringar i nyproduktion och upprustningsprojekt uppgår till sammanlagt 4,4 mdkr, vilket motsvarar 42 % av bolagskoncernens investeringsvolym under året.

Under året har bostadsbolagen påbörjat nybyggnation av 861 nya lägenheter, vilket är lägre än målet om 1 500 lägenheter. Orsaken till förskjutningarna är bland annat överklagande i plan- och tillståndprocesserna.

SISAB har under hösten förvärvat Campus Konradsberg från Akademiska hus till ett värde av 2 048 mnkr. Under året har större ombyggnationer genomförts i Högalidsskolan och Kungsholmens grundskola.

Stockholm Vatten har fördubblat sina investeringar i jämförelse med föregående år. Investeringarna uppgår till drygt 1 430 mnkr. Av hela volymen avser närmare 900 mnkr investeringar

i ledningsnät samt vatten- och avloppsverk. Övriga investeringar avser verksamhetöverföring från trafiknämnden av renhållnings- och dagvattenanläggningar samt förvärv av biogasanläggningar från Fordonsgas Stockholm AB.

Stockholms Hamnar har under året fortsatt ombyggnaden av Värtahamnen och moderniseringen av Kapellskär.

Finansiell ställning

Koncernens eget kapital uppgick vid årsskiftet till 56 764 (48 486) mnkr. Soliditeten uppgick till 55 % (55).¹⁾

Moderbolaget

Resultat efter finansiella poster uppgår till 1 239 (3 647) mnkr för moderbolaget. I resultatet ingår utdelning 976 (3 372) mnkr. Finansnettot i moderbolaget är 5 mnkr sämre än föregående år beroende på lägre ränteintäkter.

Årets resultat efter skatt uppgår till 979 (3 337) mnkr.

Personal

Medelantalet årsarbetare (avtalad tid) i koncernen uppgick under året till 2 528 (2 392), varav 1 466 (1 410) män och 1 062 (982) kvinnor. Antalet anställda har ökat i koncernen. Det be-

ror framförallt på att stadens renhållningsverksamhet har förvärvats av Stockholm Vatten Holding. Antalet anställda i moderbolaget uppgick till 6 (6) personer, varav 2 män och 4 kvinnor.

Stimulans för Stockholm, Järvalyftet och Äldrelyftet

Under åren 2009 till och med 2013 har framförallt koncernens fastighetsbolag, genom Stimulans för Stockholm, genomfört betydande insatser i form av ett utökat bostadsbyggande och tidigareläggning av upprustningsprojekt. Åtgärderna har framförallt fokuserats till stadens miljonprogramområden, skolor och äldreboenden. Bolagen har även genomfört omfattande upprustningsåtgärder genom Järvalyftet, Äldrelyftet och Söderortsvisionen.

Stimulansprogrammet har fasats ut under 2014 och har under året omfattat främst nyproduktion. Sammantaget har drygt 820 mnkr satsats i nyproduktion av lägenheter och energieffektiviseringar främst i stadens miljonprogramsområden.

Genomförda åtgärder i bolagens fastighetsbestånd förväntas ge förbättrade driftnetton och miljövinster. Målet är att ►

¹⁾ För flerårsöversikt se sid 28.



långsiktigt sänka stadens kostnader och generera en värdetillväxt.

Bolagen har under perioden 2009–2014 satsat 15,3 mdkr i stimulansinsatser.

Händelser under året

Stockholms Stadshus AB har under året tillsammans med berörda dotterbolag implementerat det nya regelverket för redovisning BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), som gäller från 2014. Det nya regelverket innebär bland annat en ökad differentiering av avskrivningstider, genom att nya krav ställs på att komponentavskrivningar ska tillämpas.

Stadens avfallshantering har under året samordnats i bolagsform och är nu en underkoncern hos Stockholm Vatten Holding. Efter beslut i kommunfullmäktige under våren 2014 genomförde Stockholm Vatten Holding förvärvet av stadens renhållningsverksamhet den 1 juli 2014.

Vid halvårsskiftet år 2014 förvärvade Stockholms Stadshus AB stadens aktieandel i bolaget Fortum Värme samägt med Stockholms stad till ett värde av 7,5 mdkr. Förvärvet skedde genom emission av en aktie till staden och har påverkat såväl

balansomslutning som resultat i bolagskoncernen.

Det val som genomfördes under hösten 2014 innebar regimskifte både på riksnivå och i Stockholms stad. Den nya majoriteten i Stockholms stad består av en koalition mellan Socialdemokraterna, Miljöpartiet, Vänsterpartiet och Feministiskt initiativ.

I samband med det politiska skiftet i Stockholms stad, som genomfördes under hösten 2014, beslutade den nya majoriteten att avbryta de bostadsrättsombildningar som koncernens bostadsbolag genomfört enligt den tidigare politiska majoritetens beslut år 2007. Under 2014 och fram till valet köpte 667 lägenhetsinnehavare sina lägenheter från Svenska Bostäder och Familjebostäder.

Koncernstyrelsen

Styrelsens ledamöter är valda av kommunfullmäktige. Styrelsens ordinarie ledamöter består av 5 kvinnor och 4 män. För suppleanterna är fördelningen 6 kvinnor och 3 män.

Koncernstyrelsen har under året följt upp den ekonomiska utvecklingen, bolagens finansiella ställning och bolagens arbete med ägardirektiven i

budget och tertialrapporter. Koncernstyrelsen får även förlöpande rapporter och analyser avseende större projekt.

Under hösten har koncernstyrelsen fattat genomförandebeslut om infrastrukturprojektet Stockholms framtida avloppsrening för Stockholm Vatten Holding.

Koncernstyrelsen tillstyrkte i början av 2014 att Stockholm Vatten Holding skulle förvärva stadens renhållningsverksamhet.

Koncernstyrelsen har under året tillstyrkt flera stora inriktningsbeslut avseende nyproduktion av lägenheter hos de tre bostadsbolagen. Det gäller nyproduktion inom kv. Kabelverket 2 och 7, Sandaletten i Älvsjö och Hornslandet i Norra Djurgårdsstaden, Årstastråket i Årsta, Magelungens strand, Sunneplan och Dalarö i Farsta. Koncernstyrelsen har tillstyrkt genomförandebeslut för ombyggnad till studentbostäder i kv. Vallgossen på Kungsholmen.

Koncernstyrelsen har tillstyrkt att SISAB förvärvat Campus Konradsberg för skoländamål. Styrelsen har även tillstyrkt inriktningsbeslut för nybyggnation av skola i Norra Djurgårdsstaden och för

Sjöviksskolan i Årstadal.

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

Kommunfullmäktige har därefter fattat beslut under år 2014 och i början av år 2015 för flertalet projekt.

Miljöredovisning och miljöprofilområden

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

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

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

Stockholm Vattens verksamhet är beroende av den tillståndspliktiga verksamhet som bedrivs i anläggningar och de tillstånd som



begränsar uttag och reglering av råvatten. Bolagets miljöpåverkan omfattar vattenpåverkan i Stockholmsområdet, Mälaren och skärgården.

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

Framtida utveckling

Investeringarna i bolagskoncernen kommer att ligga på en förhöjd nivå de kommande åren med tyngdpunkten i nyproduktions- och infrastrukturprojekt.

En fortsatt prioriterad fråga är nyproduktion av bostäder. Kommunfullmäktige har under året höjt ambitionen för att möta behovet av lägenheter. Stadens nya inriktning för bostadsbyggnad uppgår till 140 000 lägenheter till år 2030, kompletterat med ett kortsiktigt mål om 40 000 bostäder fram till 2020.

Under året har kommunfullmäktige tagit beslut om ett antal

bostadproduktionssprojekt, som kommer att öka nyproduktionen av lägenheter hos stadens bostadsbolag. Bostadsbolagen arbetar intensivt för att få fram ytterligare bostadsprojekt. Tillsammans har bolagen projekt som omfattar cirka 10 000 lägenheter.

Kommunfullmäktige har under året fattat beslut om att projektet Stockholms framtida avloppsrening ska genomföras. Målet är att avloppsvattnet från Bromma och den del av Stockholm som är ansluten till SYVAB leds till Henriksdals reningsverk. Projektet är för närvarande koncernens enskilt största projekt med en beräknad investeringsutgift om 5,9 mdkr. Ambitionen är att projektet ska ge Stockholm ett av världens modernaste reningsverk.

Stadsutvecklingen av Slakthusområdet fortsätter. Ett led i detta arbete är att planera och utveckla de byggrätter som ska delfinansiera nya Tele2 Arena. Ett intentionsavtal har träffats med IKEA/Ikano om etablering i området. Under året har S:t Erik Markutveckling förvärvat bolag med tomträtter som ligger i Slakthusområdet inför den kommande stadsutvecklingen.

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

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

Finansiella risker

Stockholms stads finansavdelning har ansvaret för den finansiella verksamheten inom kommunkoncernen. Kommunkoncernens lånebehov tillgodoses genom en samordnad central upplåning.

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

Kommunkoncernen lånar i huvudsak genom olika marknadsprogram direkt på den finansiella marknaden.

Kommunkoncernen Stockholms stad har en stark finansiell ställning och en mycket hög kreditvärdighet. Kreditvärdigheten uppdateras årligen av Standard & Poor's och Stockholms stad har högsta möjliga betyg för både den korta och långa upplåningen, A-1+ respektive AAA.

Bolagskoncernens samlade låneskuldportfölj uppgick vid årsskiftet till 50 181 mnkr brutto, en ökning på 6 427 mnkr i jämförelse med föregående år. Ökningen beror på en hög investeringsvolym. Då kommunkoncernens skuld nu är högre och fortsatt ökande i och med kommande investeringsbehov har skuldstrategin reviderats för att möta nya förutsättningar. Revideringen innebär att skuldförvaltningen återgår till en extern skuldportfölj, från tidigare två, och upplåning begränsas till en maximal löptid för hela skuldportföljen.

Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindingstiden för kommunkoncernens externa skuldportfölj till 3,0 (1,9) år. Kommunkoncernens och ►



bolagskoncernens målduration uppgår till 3,0 år med ett tillåtet avvikelseintervall på +/- 1,5 år.

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

Skatteverket har den 16 mars 2015 inkommit med svar gällande avdrag för ränta på koncerninterna lån inkomstår 2014. Av svaret framgår att Skatteverket anser att stadens bolag inte har rätt till avdrag för ränteutgifter på lån från ägaren Stockholms stad. Stockholms stad och moderbolaget Stockholms Stadshus AB kommer att analysera effekterna av Skatteverkets ställningstagande och återkomma med förslag till åtgärder.

Riskhantering

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

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

Koncernledningen har under 2014 redovisat för koncernstyrelsen ett samlat ärende om uppföljning av förtroenderiskerna gällande hela bolagskoncernen. Ärendet visar att bolagen hanterar riskerna väl, samtidigt som det finns utvecklingsmöjligheter kring vissa koncerngemensamma frågor, som exempelvis hantering

av kommunfullmäktiges policy och riktlinjer.

Vinstdisposition

Föregående år beslutade årsstämman om utdelning om 1 000 mnkr till Stockholms stad. Utdelningen var preliminär och slutligt beslut om utdelning tog kommunfullmäktige i samband med tertialrapport 2. Det innebär att staden kan avstå eller begränsa utdelningen om den ekonomiska situationen så medger. Under 2014 tog kommunfullmäktige beslut om att utdelning skulle begränsas till 500 mnkr under det aktuella året.

Under år 2014 har kommunfullmäktige beslutat om efterutdelning från bostadsbolagen enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag § 4 och § 5:1 med anledning av 2012 års bokslut. Efterutdelning uppgår till 950 mnkr. Enligt kommunfullmäktiges beslut har 450 mnkr avsatts för integrations- och bostadsfrämjande projekt och åtgärder enligt § 5:1.

Tidigare års efterutdelningar har överklagats. Förvaltningsrätten och Kammarrätten har avslagit överklagandena av kommunfullmäktiges beslut 2012, om efterutdelningar, med anledning

av 2011 års bokslut. Högsta förvaltningsdomstolen har i september 2014 beslutat att inte meddela prövningstillstånd i ärendet.

Efterutdelningen som kommunfullmäktige tog beslut om år 2013 med anledning av 2012 års bokslut, har godkänts av förvaltningsrätten och kammarrätten, men är nu föremål för prövningstillstånd av Högsta förvaltningsdomstolen.

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

På sidan 55 framgår förslag till utdelning. Styrelsen föreslår årsstämman besluta om vinstutdelning med 1 000 mnkr.



FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

KONCERNEN

Koncernens egna kapital enligt koncernbalansräkningen uppgår till 56 764,0 mnkr.

MODERBOLAGET

Till årsstämman förfogande står

Balanserat resultat	15 902 731 699 kr
Överkursfond	7 499 900 000 kr
Årets resultat	978 900 734 kr

Tillsammans 24 381 532 433 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägaren delas ut per aktie 350,88	1 000 000 000 kr
I ny räkning överföres	23 381 532 433 kr

24 381 532 433 kr

Stockholm den 23 mars 2015



Karin Wanngård
Styrelseordförande



Anna König Jerlmyr
Vice ordförande



Lotta Edholm



Tord Bergstedt



Per Ankersjö



Anders Hellström



Daniel Helldén

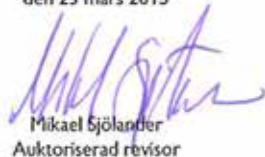


Ann Mari Engel



Emilia Bjuggren

Min revisionsberättelse har avgivits
den 23 mars 2015



Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor



RESULTATRÄKNINGAR

Januari – December mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2014	2013	2014	2013
Rörelsens intäkter	3				
Nettoomsättning		12 769,4	12 280,1		
Aktiverat arbete för egen räkning		118,2	80,0		
Övriga rörelseintäkter		662,6	592,9	34,8	32,1
<i>Summa rörelsens intäkter</i>		13 550,2	12 953,0	34,8	32,1
Rörelsens kostnader					
Råvaror och förnödenheter		-345,2	-314,1		
Övriga externa kostnader	4	-6 872,7	-6 538,0	-50,5	-48,9
Personalkostnader	5	-1 863,0	-1 746,1	-22,7	-14,1
Avskrivningar	6	-2 826,2	-2 639,3	-0,2	-0,2
Nedskrivningar	7	-847,0	11,0		
Resultat från andelar i intresseföretag	19	139,5	-9,5		
Resultat vid försäljning anläggningstillgångar		808,5	1 103,1		
<i>Summa rörelsens kostnader</i>		-11 806,1	-10 132,9	-73,4	-63,2
Rörelseresultat		1 744,1	2 820,1	-38,6	-31,1
Resultat från andelar i koncernföretag	8			976,4	3 372,0
Resultat från övriga värdepapper		289,3	-37,5		
Ränteutgifter och liknande resultatposter	9	323,5	329,2	301,3	306,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 251,6	-1 103,9		
Resultat efter finansiella poster		1 105,2	2 007,9	1 239,1	3 647,1
Bokslutsdispositioner	11			-259,6	-273,5
Skatt på årets resultat	12	-372,3	-421,2	-0,6	-0,2
Årets resultat		733,0	1 586,7	978,9	3 373,4
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		725,3	1 578,8		
Hänförligt till minoritetens ägare		7,7	7,9		



BALANSRÄKNINGAR

mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	13	76,0	73,0		
Immateriella anläggningstillgångar		76,0	73,0		
Byggnader och mark	14	74 633,1	65 538,4		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15	6 052,5	5 551,1		
Inventarier	16	508,6	519,8	0,6	0,8
Pågående nyanläggningar	17	9 050,8	11 434,4		
Summa materiella anläggningstillgångar		90 245,0	83 043,7	0,6	0,8
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	18			6 572,9	6 572,7
Fordringar hos Stockholms stad		230,0	180,0		
Fordringar hos intresseföretag		0,0	1,0		
Andelar i intresseföretag	19	7 664,7	23,7	7 528,0	28,0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	2 225,7	1 954,9		
Uppskjuten skattefordran	12	259,8	244,1		
Andra långfristiga fordringar		62,4	234,6		
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 442,6	2 638,3	14 100,9	6 600,7
Summa anläggningstillgångar		100 763,6	85 755,0	14 101,5	6 601,5
Omsättningstillgångar					
Varulager m m					
Råvaror och förnödenheter		29,5	38,5		
Summa varulager m m		29,5	38,5	0,0	0,0
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		543,6	470,8		18,4
Fordringar hos Stockholms stad		255,1	277,4	13 881,6	13 848,7
Fordringar hos dotterföretag				282,6	209,9
Fordringar hos intresseföretag		2,5	1,0		
Skattefordringar	12	373,3	461,9	109,5	110,3
Övriga fordringar		339,5	276,8		0,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	371,5	402,8	0,4	0,2
Summa kortfristiga fordringar		1 885,5	1 890,7	14 274,1	14 187,7
Övriga kortfristiga placeringar		35,0	200,0		
Likvida medel					
Kassa och bank		11,0	10,0	0,0	0,0
Summa likvida medel		11,0	10,0	0,0	0,0
Summa omsättningstillgångar		1 961,0	2 139,2	14 274,1	14 187,7
Summa tillgångar		102 724,6	87 894,2	28 375,6	20 789,2



BALANSRÄKNINGAR

mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31
Eget kapital och skulder					
<i>Moderbolagets egna kapital</i>					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital, 2 850 001 aktier					
Bundna reserver					
<i>Summa bundet eget kapital</i>					
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserad vinst					
Överkursfond					
Årets resultat					
<i>Summa fritt eget kapital</i>					
Summa eget kapital					
<i>Koncernens egna kapital</i>					
Aktiekapital					
Övrigt tillskjutet kapital					
Annat eget kapital inkl. årets resultat					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare					
Minoritetsintresse					
Summa eget kapital					
22					
Avsättningar					
Avsatt till pensioner					
Avsatt till pensioner, S:t Erik Livförsäkring					
12					
Uppskjutna skatter					
Övriga avsättningar					
<i>Summa avsättningar</i>					
<i>Långfristiga skulder</i>					
Skulder till Stockholms stad					
Övriga långfristiga skulder					
<i>Summa långfristiga skulder</i>					
23					
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Leverantörsskulder					
Förskott från kunder					
Skulder till koncernföretag					
Skulder till Stockholms stad					
12					
Aktuella skatteskulder					
Övriga kortfristiga skulder					
24					
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
<i>Summa kortfristiga skulder</i>					
Summa avsättningar och skulder					
Summa eget kapital och skulder					
Poster inom linjen					
<i>Ställda säkerheter</i>					
Ansvarsförbindelser					
25					



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 2012-12-31	2 850,0	0,0	45 919,1	48 769,1	0,0	48 769,1
Utdelning			-1 900,0	-1 900,0		-1 900,0
Årets resultat enligt fastställd årsredovisning 2013			1 050,3	1 050,3	0,0	1 050,3
Effekt av byte av redovisningsprincip (K3), se not 30			536,4	536,4	32,7	569,1
Utgående balans 2013-12-31	2 850,0	0,0	45 605,8	48 455,8	32,7	48 488,5
Apportemission	0,1	7 499,9		7 500,0		7 500,0
Utdelning			-950,1	-950,1		-950,1
Uppskrivning			1 000,1	1 000,1		1 000,1
Återläggning internvinst			-41,2	-41,2		-41,2
Förändrad ägarandel i dotterföretag			33,6	33,6		33,6
Årets resultat			725,3	725,3	7,7	733,0
Utgående balans 2014-12-31	2 850,1	7 499,9	46 373,6	56 723,6	40,4	56 764,0

mnkr	Aktiekapital	Bundna reserver	Överkursfond	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt eget kapital
MODERBOLAGET						
Utgående balans 2012-12-31	2 850,0	570,0		14 042,0	1 337,3	18 799,3
Resultatdisposition				1 337,3	-1 337,3	0,0
Utdelning				-1 900,0		-1 900,0
Årets resultat					3 373,4	3 373,4
Utgående balans 2013-12-31	2 850,0	570,0		13 479,3	3 373,4	20 272,7
Apportemission	0,1	0,0	7 499,9			7 500,0
Resultatdisposition				3 373,4	-3 373,4	0,0
Utdelning				-950,0		-950,0
Årets resultat					978,9	978,9
Utgående balans 2014-12-31	2 850,1	570,0	7 499,9	15 902,7	978,9	27 801,6

Aktiekapitalet består av 2 850 001 aktier



KASSAFLÖDESANALYS

mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2014	2013	2014	2013
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansnetto	26	1 105,3	2 007,9	1 239,1	3 647,1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	3 807,1	1 459,5	4,8	3,6
Nettoresultat försäljning av anläggningstillgångar		-834,3	-1 103,2		
Betald inkomstskatt		-268,6	-513,0	-0,5	-9,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 809,5	1 851,2	1 243,4	3 641,2
Förändring av varulager och pågående arbeten		9,1	-1,3		
Förändring av korta fordringar		-83,4	27,7	0,5	3,4
Förändring av kortfristiga skulder		-42,2	257,0	12,8	-12,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 693,0	2 134,6	1 256,7	3 632,5
Investeringsverksamheten					
Förvärv av immateriella tillgångar		-2,7	-4,8		
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar			-208,8	-0,2	-28,0
Investering kortfristiga placeringar			200,0		
Förvärv av fastigheter	28	-2 421,3	-371,6		
Investering i pågående nyanläggningar		-7 819,9	-7 460,2		
Förvärv av övriga materiella tillgångar		-45,5	-38,5		
Erhållen likvid vid försäljning av anläggningstillgångar		1 295,5	1 960,0		
Förändring av långfristiga fordringar		-147,6	-19,0		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 141,5	-5 923,9	-0,2	-28,0
Finansieringsverksamheten					
Amortering av skuld		-21,4	-0,2		
Koncernbidrag				-273,5	-229,1
Utbetald utdelning		-950,1	-1 900,0	-950,0	-1 900,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-971,5	-1 919,2	-1 223,5	-2 129,1
Årets kassaflöde		-6 420,0	-5 708,5	33,0	1 475,4
Likvida medel vid årets början		-29 611,4	-23 902,9	13 847,7	12 372,3
Likvida medel vid årets slut		-36 031,4	-29 611,4	13 880,7	13 847,7
I kassaflödesanalysen ingår likvida medel på stadens koncernkonto.					
Saldot på koncernkontot ingår i kortfristiga fordringar/skulder hos Stockholms stad med:		36 042,4	29 621,4	13 880,7	13 847,7
		11,0	10,0		
		36 031,4	29 611,4		



NOTER

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättar Stockholms Stadshus AB års- och koncernredovisningarna med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens anvisningar för stora bolag samt Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden: RR1 Koncernredovisning, RR7 Kassaflöden, RR15 Immateriella tillgångar och RR24 Förvaltningsfastigheter. Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35, vilket bland annat innebär att jämförelsetalen för 2013 har räknats om och att omräknade jämförelsetal presenteras i samtliga räkningar och noter. Effekterna av övergången visas i not 30.

Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterföretag 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 dotterföretagens 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 dotterföretagens 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 nettotillgångar, 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 koncernre-

dovisningen 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.

Intresseföretagsredovisning

Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag 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 intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Andelar i ett intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde med justering för koncernens andel av förändringen i intresseföretagets nettotillgångar, inklusive goodwill (efter avdrag för ackumulerade avskrivningar). I koncernens resultaträkning ingår koncernens andel av intresseföretagets resultat. Ej utdelad ackumulerad vinstandel hänförlig till intresseföretag redovisas i koncernbalansräkningen som kapitalandelsfond under bundna reserver. Orealiserade internvinster elimineras med den på koncernen belöpande andelen av vinsten.

Intäkter

Försäljning av varor redovisas när väsentliga risker och förmåner övergår från säljaren till köparen. För tjänsteuppdrag redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag 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

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



per månad. Bostadsbolagen hade rätt till investeringsbidrag för viss nyproduktion enligt tidigare regelverk. *För ytterligare information hänvisas till respektive dotterföretags årsredovisning.*

Lånekostnader

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år och justeringar avseende tidigare års aktuella skatt 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 dotterföretag och intresseföretag redovisas inte i koncernredovisning 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 netto redovisas 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, kort-

fristiga 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 förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Stockholms Stadshus AB har valt att värdera de finansiella instrumenten till anskaffningsvärde i enlighet med kapitel 11 i K3. Inledningsvis redovisas de finansiella instrumenten till anskaffningsvärde förutom kundfordringar och övriga fordringar som 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 Holding 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 anläggningstillgångar 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, uttrangeras 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 koncernföretag och som innehas för långsiktig uthyrning klassificeras i koncernredovisningen som förvaltningsfastigheter, se not 14.

För närmare detaljer hänvisas till respektive dotterföretags 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 leasegivaren, 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 ökningen 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 pensionsåtagande försäkrade i S:t Erik Livförsäkring, som har till uppgift att samordna och strukturera hanteringen av pensioner inom bolagskoncernen. De avtal som är försäkrade är KAP-KL (tidigare PFA), PA-KFS och PA-KL. De av S:t Erik Livförsäkring försäkrade åtagandena redovisas under posten Avsättning pensioner. Därtill förekommer det att enskilda koncernföretag redovisar enstaka pensionsåtaganden enligt lagen (1967:531) om tryggnad av pensionsutfästelser med mera. Dessa avsättningar avser särskilda pensionsåtaganden som inte försäkrats, exempelvis avtalspensioneringar. Det innebär att koncernens pensionsavsättningar är uppdelade i två poster under avsättningar.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, tillgodohavanden hos finansavdelningen inom kommunkoncernen Stockholms stad. Alla likvida medel kan utnyttjas för koncernens räkning.

Transparensdirektivet

Från och med 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 dotterföretag 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.

NOT 2 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 investeringsstrategin. 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.

Det nya regelverket K3 som tillämpas från och med år 2014 innebär en ökad differentiering i koncernen på avskrivningstider beroende på att komponenter kommer att tillämpas.

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. 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 är i behov av färre komponenter.



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOT 3 RÖRELSEINTÄKTER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Hyror och arrendeintäkter	9 312,8	9 111,5		
Fakturerad försäljning	3 374,2	3 088,5	34,8	32,1
Taxor	82,2	80,2		
Statligt stöd	53,9	51,3		
Aktiverat arbete för egen räkning	118,3	80,0		
Övriga rörelseintäkter	608,8	541,5		
<i>Summa rörelseintäkter</i>	13 550,2	12 953,0	34,8	32,1
varav försäljning till Stockholms stad	3 035,7	3 039,7	0,3	1,7
varav försäljning till koncernföretag			29,8	28,1

Av bolagens totala omsättning svarar fastighetsbolagen för 69 %, främst genom hyres- och arrendeintäkter. Under 2014 har hyresintäkterna ökat med 285 mnkr hos bostadsbolagen, Micasa samt SISAB.

Fakturerad försäljning ökar i jämförelse med föregående år. Det är Stokab, Stockholm Vatten Holding och Stockholm Parkering som ökat försäljningsintäkterna.

Stockholm Vatten står för en stor del av ökningen beroende på att bolaget har förvärvat renhållningsverksamheten från Stockholms stad från halvårsskiftet 2014.

Stockholms Stads Stadsteater erhåller statligt stöd för sin verksamhet.

Av övriga rörelseintäkter är 114 (105) mnkr hänförliga till SISAB. De består av försäkringsersättning 38 (23) mnkr samt ersättning från Stockholms stad för särskilda arbeten såsom verksamhetsanpassningar av lokaler och ventilationsarbeten med mera 76 (82) mnkr.

Stockholm Business Regions övriga rörelseintäkter uppgår till 131 (133) mnkr varav 108 (110) mnkr är ersättning från staden. Resterande intäkter avser externa samarbetspartners.

Stockholm Vattens övriga rörelseintäkter uppgår till 211 (147) mnkr. De största posterna avser intäkter för särskilda arbeten, försäljning av värme i vatten till Hammarbyverket samt ersättning vid omhändertagande av industriavlopp. Bolaget har under året löst upp en avsättning, vilket medfört en ökad rörelseintäkt om 48 mnkr.

Bostadsbolagens övriga intäkter uppgår till sammanlagt 139 (127) mnkr. En stor del av dessa tjänster består av försäljningar och vidarefaktureringar av sophämtning, värme, vatten samt kommunikationstjänster.

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
<i>Ersättning till revisorer ingår med följande värden:</i>				
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	4,7	4,9	0,2	0,1
Revisionsuppdrag utöver revisionsuppdraget	1,4	2,1	0,4	1,7
Skatterådgivning	1,7	2,3		
Övriga tjänster	0,9	3,7		
<i>Total ersättning till revisorer</i>	8,7	13,0	0,6	1,8

Koncernföretagens inköp från Stockholms stad uppgår till 738,4 (691,8) mnkr. Koncernföretagens försäljning till Stockholms stad uppgår till 3 035,7 (3 039,7) mnkr.

Moderbolagets inköp från övriga koncernföretag uppgår till 3,7 (2,1) mnkr och inköpen från Stockholms stad uppgår till 26,7 (14,3) mnkr.

**NOT 5 PERSONAL**

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Medelantal anställda (avtalad tid)	2 528	2 392	6	6
Varav män, %	58,0	59,0	30,0	30,0
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
Styrelse och VD				
Ledande befattningshavare VD, vVD	35,9	35,8	8,3	2,0
Sociala kostnader	26,3	20,6	6,9	3,9
varav pensionskostnader	14,7	9,7	4,8	3,4
Övriga anställda	1 159,4	1 099,9	4,7	4,8
Sociala kostnader	589,5	557,8	2,7	1,4
varav pensionskostnader	179,7	169,6	1,7	0,9
Totalt löner och andra ersättningar	1 195,3	1 135,7	12,9	6,8
Sociala kostnader	615,8	578,4	9,6	5,8
varav pensionskostnader	194,4	179,3	6,5	4,3

Ersättningar till ledande befattningshavare inom koncernen*Koncernen*

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

Moderbolaget

Styrelsens ledamöter är valda av kommunfullmäktige. Av styrelsens ordinarie ledamöter är 5 kvinnor och 4 män. För suppleanterna är fördelningen 6 kvinnor och 3 män. Ordförande har arvoderats med 69 (70) tkr och vice ordförande med 55 (56) tkr.

Verkställande direktören i moderbolaget är samtidigt biträdande 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 årslöners avgångsvederlag föreligger vid uppsägning från bolagets sida. Övriga anställda i moderbolaget är ledande befattningshavare. För dessa utgår ingen tilläggs-lön. De har rätt till pension enligt PA-KFS eller PFA/KAP-KL.

Ersättning och övriga förmåner under året.

Irene Svenonius, VD moderbolaget t.o.m. 2014-10-20 och Ingela Lindh, VD moderbolaget fr.o.m. 2014-10-21 avlönas av Stockholms stad

Per Blomstrand, vice VD moderbolaget t.o.m. 2014-12-31
Grundlön 1 796 (1 735)

Pensionsavsättning och ansvarsförbindelse 11 438 (6 764)

KAP-KL pensionsålder från 60 år

Avgångsvederlag 6 233

Koncernens personal

I jämförelse med föregående år ökar antalet anställda (medelantalet årsarbetare faktiskt arbetad tid) i koncernen och uppgår vid årets slut till 2 222 (2 128). Av dessa var 1 323 män. Andelen män över 50 år eller äldre uppgår till 52 procent och bland kvinnor är motsvarande andel 41 procent. En bidragande faktor till ökningen av antalet anställda är en helårseffekt av samordningen av Kulturhuset i bolaget Stockholms Stadsteater. Under året har Stockholm Vatten Holding övertagit stadens renhållningsverksamhet och det har också medfört att antalet anställda ökar i bolagskoncernen.

Av den totala årsarbetstiden inom koncernen Stockholms Stads-hus AB var 81,6 procent arbetad tid, det vill säga närvaro på jobbet. Semester svarade för 9,4 procent, sjukdom uppgick till 3,5 procent, för-äldraledighet svarade för 2,7 procent och resten var övrig frånvaro.

Den totala sjukfrånvaron ligger kvar på en fortsatt låg nivå 4,2 (3,3) procent av ordinarie arbetstid och har ökat något i jämförelse med föregående år.

Långtidsfrånvaron (minst 60 dagar) utgör 41 procent av den totala sjukfrånvaron, vilket är ungefär samma nivå som föregående år. Den korta sjukfrånvaron (1 till 14 dagar) utgör 47 procent av den totala sjukfrånvaron.

På sidan 21 redovisas bland annat åldersfördelning och sjukfrånvaro för personalen.

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.

KAP-KL är en avgiftsbestämd ålderspension med kompletterande förmånsbestämda tillägg. KAP-KL ersatte PFA under år 2006. Övergångsreglerna är komplicerade och kommer att påverka resultatet i koncernen under ett antal år.

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



NOT 6 AVSKRIVNING AV IMMATERIELLA OCH MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Immateriella anläggningstillgångar				
Balanserade utvecklingskostnader 20–33 %	-16,8	-18,7		
Hysesrätter 20 %				
Summa	-16,8	-18,7	0,0	0,0
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader 2–20 %	-2 458,1	-2 278,6		
Tekniska anläggningar 2–33 %	-283,4	-270,8		
Inventarier 2–33 %	-67,9	-71,2	-0,2	-0,2
Summa	-2 809,4	-2 620,6	-0,2	-0,2
Summa avskrivningar	-2 826,2	-2 639,3	-0,2	-0,2

NOT 7 NEDSKRIVNINGAR OCH ÅTERFÖRINGAR AV TIDIGARE ÅRS NEDSKRIVNINGAR AVSEENDE MATERIELLA OCH FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	-847,0	11,0		
Pågående nyanläggning				
Inventarier				
Summa nedskrivningar	-847,0	11,0	0,0	0,0

År 2014

SGA Fastigheter: Nedskrivning om -1 000 mnkr av byggnaden Tele2 Arena beroende på omklassificering till mark.

Stockholm Vatten Holding redovisar en nedskrivning om -15 mnkr som avser nedskrivning av sopsug Strömkajen.

Familjebostäder: Återföring av tidigare nedskrivningar i Hemmahamnen Kontor och Hemmahamnen Bostad, 104,5 mnkr.

SISAB: Återföringen av tidigare nedskrivningar uppgår sammanlagt till 2 mnkr. Återföringarna är hänförliga till Kvarnpigan 2, Knutby-skolan.

Micasa: Återföring av tidigare nedskrivningar uppgår till sammanlagt 61,5 mnkr. Större reverseringar avser Svanholmen 1, 25,0 mnkr, Bygeln 5, 15,0 mnkr, Fästmanssoffan 1, 8,7 mnkr och Tvättstugan 1, 5,7 mnkr. Resterande återföringar avser Spetskålen 65, Guldbröllopsminnet 1 och Grötlunken 2.

NOT 8 UTDELNING FRÅN DOTTERFÖRETAG

Utdelning dotterföretag Svenska Bostäder 344,1 (1 351,0) mnkr, Familjebostäder 501,7 (1 506,4) mnkr och Stockholmshem 126,9 (511,6) mnkr, Stockholm Vatten Holding 3,7 (3,1) mnkr.

NOT 9 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Räntor	323,5	329,1	301,3	306,2
Räntebidrag				
Övrigt		0,1		
Summa	323,5	329,2	301,3	306,2
Varav från Stockholms stad	308,7	315,8	301,3	305,5

Moderbolaget står för merparten av koncernens ränteintäkter.

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Räntor	-1 250,9	1 103,0	–	–
Övrigt	-0,7	-0,9	–	–
Summa	-1 251,6	1 103,9	–	–
Varav till Stockholms stad	-1 250,5	-1 142,4		

NOT 11 BOKSLUTSDISPOSITIONER

mnkr	Moderbolaget	
	2014	2013
Erhållet koncernbidrag	258,7	205,1
Lämnat koncernbidrag	-518,3	-478,6
Summa	-259,6	-273,5

**NOT 12 SKATTER**

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
<i>Upplysning om skatter i resultaträkningen</i>				
Gällande skattesats, %	22,0	22,0	22,0	22,0
<i>Aktuell skatt</i>				
Redovisat resultat före skatt	1 105,3	2 007,9	979,5	3 373,6
Skatt enligt gällande skattesats	-243,2	-441,7	-215,4	-742,1
Skatteeffekter av kostnader som inte är avdragsgilla	-509,0	-4,7		
Skatteeffekter av resultatmässiga koncernjusteringar	0,2	0,3		
Skattemässig effekt av koncernmässig reavinst		9,0		
Skatteeffekt av obeskattade reserver	-106,2	-11,8		
Skatteeffekt av intäkter som inte är skattepliktiga	482,7	13,9	214,8	741,9
Utnyttjade, tidigare inte redovisade underskottsavdrag	1,9	5,1		
Aktuell skatt tidigare år	0,1	1,0		
Effekt av förändring av skattesats				
Ej inkomstskattepliktig verksamhet (S:t Erik Livförsäkring AB)	1,5	7,8		
<i>Redovisad skattekostnad</i>	-372,3	-421,2	-0,6	-0,2
<i>Upplysning om skatter i balansräkningen</i>				
Aktuella skattefordringar	373,3	461,9	109,5	110,3
Aktuella skatteskulder	-215,8	-144,8	-0,6	-0,2
<i>Uppskjutna skattefordringar</i>				
Skillnad skattemässiga/bokföringsmässiga värden på fastigheter	187,8	-166,6		
Ej skattepliktiga reserveringar	2,3	2,6		
UER investeringar 93/94	30,0	32,0		
Bostadslånepost	39,7	42,9		
Villkorade fastighetsförsäljningar				
<i>Summa uppskjutna skattefordringar</i>	259,8	244,1	0,0	0,0
<i>Uppskjutna skatteskulder</i>				
Uppskjuten skatt övervärden	-139,5	-191,1		
Obeskattade reserver	-1 613,6	-1 673,5	0,0	0,0
Övriga uppskjutna skatteskulder	-100,5	-29,3		
<i>Summa uppskjutna skatteskulder</i>	-1 853,7	-1 893,9	0,0	0,0

NOT 13 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Balanserade utvecklingskostnader				
Ingående anskaffningsvärde	163,6	157,5		
Årets anskaffningar	2,7	4,8		
Omklassificeringar	17,1	1,4		
Utrangeringar		-0,1		
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	183,4	163,6	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	-91,4	-72,9		
Årets avskrivningar	-16,8	-18,7		
Utrangeringar		0,1		
<i>Utgående avskrivningar</i>	-108,2	-91,4	0,0	0,0
Utgående nettovärde	75,2	72,2	0,0	0,0
Hyresrätter				
Ingående anskaffningsvärde	27,6	27,6		
Utrangeringar				
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	27,6	27,6	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	-26,8	-26,8		
<i>Utgående avskrivningar</i>	-26,8	-26,8	0,0	0,0
Utgående nettovärde	0,8	0,8	0,0	0,0
Goodwill				
Ingående anskaffningsvärde	23,3	23,3		
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	23,3	23,3	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	-21,2	-21,2		
<i>Utgående avskrivningar</i>	-21,2	-21,2	0,0	0,0
Ingående nedskrivningar	-2,1	-2,1		
<i>Utgående nedskrivningar</i>	-2,1	-2,1	0,0	0,0
Utgående nettovärde	-0,0	-0,0	0,0	0,0
Summa immateriella tillgångar	76,0	73,0	0,0	0,0



NOT 14 BYGGNADER OCH MARK

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärde	84 337,5	78 547,9		
Årets anskaffningar	874,9	379,7		
Försäljning/utrangeringar	-626,0	-692,6		
Omklassificeringar	8 475,6	6 102,4		
Utgående anskaffningsvärde	93 062,0	84 337,5	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	-23 515,3	-21 363,7		
Årets avskrivningar	-2 458,1	-2 280,2		
Försäljning/utrangeringar	196,6	170,4		
Omklassificeringar	-162,1	-41,8		
Utgående avskrivningar	-25 938,9	-23 515,3	0,0	0,0
Ingående uppskrivningar	393,4	546,2		
Årets uppskrivningar	-3,6	-5,6		
Försäljning/utrangeringar		-21,1		
Omklassificeringar		-126,1		
Utgående uppskrivningar	389,8	393,4	0,0	0,0
Ingående nedskrivningar	-1 651,1	-1 656,6		
Årets nedskrivningar	24,7	-2,5		
Reversering nedskrivning	139,0	13,5		
Försäljning/utrangeringar	20,1			
Omklassificeringar	93,0	-5,5		
Utgående nedskrivningar	-1 374,3	-1 651,1	0,0	0,0
Utgående nettovärde byggnader	66 138,7	59 564,5	0,0	0,0
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	5 973,9	5 871,4		
Årets anskaffningar	1 546,3	126,2		
Försäljning/utrangeringar	-28,3	-23,6		
Omklassificeringar	2,4	0,0		
Utgående anskaffningsvärde	7 494,4	5 973,9	0,0	0,0
Ingående uppskrivningar				
Periodens uppskrivning	1 000,0			
Utgående uppskrivningar	1 000,0	0,0	0,0	0,0
Ingående nedskrivningar				
Återföring av tidigare nedskrivningar				
Utgående nedskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Utgående nettovärde mark	8 494,4	5 973,9	0,0	0,0
Taxeringsvärde byggnader	46 775,7	45 121,2		
Taxeringsvärde mark	28 404,1	29 477,5		
Verkligt värde	134 913,9	129 900,0		
Redovisat värde	58 192,9	53 258,1	0,0	0,0

Årets nedskrivningar och återföring av tidigare års nedskrivningar redovisas i not 7.

Verkligt värde är beräknat enligt följande:

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

Familjebostäder: Beståndsvärdering gjord av externa oberoende värderingsföretag.

Stockholmshem: Beståndsvärdering gjord av externa oberoende värderingsföretag.

Micasa: Beståndsvärdering i samråd med externa oberoende värderingsföretag.

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

SISAB: En intern avkastningsvärdering baserad på återvinningsvärdet.

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

Sammanställning avseende förvaltningsfastigheter

mnkr	2014	2013
Av värdena för byggnader och mark ovan utgör följande nettovärden förvaltningsfastigheter:		
Intäkter	58 192,9	53 258,1
Driftskostnader	4 675,2	4 633,2
Övriga kostnader	-3 099,6	-3 100,5
Finansiella kostnader	-781,4	-703,4
	-320,1	-241,4
Resultat	474,2	588,0

Upplysning avseende statliga stöd:

Statliga bidrag som ingår i intäkter

Räntebidrag som ingår i finansiella intäkter

**NOT 15 MASKINER OCH TEKNISKA ANLÄGGNINGAR**

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	8 929,4	8 043,0		
Årets anskaffningar	25,0	52,5		
Försäljning/utrangeringar	-23,2	-34,6		
Omklassificeringar	712,7	868,5		
Utgående anskaffningsvärde	9 643,9	8 929,4	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	-3 377,3	-2 650,5		
Årets avskrivningar	-283,4	-270,8		
Försäljning/utrangeringar	18,0	24,2		
Omklassificeringar	52,3	-480,2		
Utgående avskrivningar	-3 590,4	-3 377,3	0,0	0,0
Ingående nedskrivningar	-1,0	-1,0		
Utgående nedskrivningar	-1,0	-1,0	0,0	0,0
Utgående nettovärde tekniska anläggningar	6 052,5	5 551,1	0,0	0,0

Koncernen har genom dotterföretaget Stockholm Vatten AB ingått ett finansiellt leasingavtal av fordon. Leasingavtalen är ej uppsägningsbara och leasingperioden är tre 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. Leasingperioden uppgår till tre år. 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. I ovanstående redovisade värden ingår redovisade värden för dessa tillgångar med 30,1 mnkr.

NOT 16 INVENTARIER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	1 057,8	1 058,3	1,3	1,3
Årets anskaffningar	22,8	31,6		
Försäljning/utrangeringar	-65,9	-76,4		
Omklassificeringar	52,4	44,3		
Utgående anskaffningsvärde	1 067,1	1 057,8	1,3	1,3
Ingående avskrivningar	-532,4	-496,4	-0,5	-0,4
Årets avskrivningar	-67,9	-71,2	-0,2	-0,1
Försäljning/utrangeringar	47,4	35,8		
Omklassificeringar		-0,6		
Utgående avskrivningar	-552,9	-532,4	-0,7	-0,5
Ingående nedskrivningar	-5,6	-5,6		
Utgående nedskrivningar	-5,6	-5,6	0,0	0,0
Utgående nettovärde inventarier	508,6	519,8	0,6	0,8

NOT 17 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	11 446,4	9 637,1		
Årets anskaffningar	8 096,5	8 619,6		
Försäljning/utrangeringar	0,1			
Omklassificeringar	-9 192,9	-6 254,4		
Kostnadsförda investeringar	-276,7	-556,0		
Utgående anskaffningsvärde	10 073,4	11 446,4	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	0,0	-1,2		
Årets avskrivningar	0,0	1,6		
Omklassificeringar		-0,4		
Utgående avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Ingående nedskrivningar	-12,0	-12,0		
Periodens nedskrivning	-1 015,1			
Återföring nedskrivning	4,4			
Omklassificeringar				
Utgående nedskrivningar	-1 022,7	-12,0	0,0	0,0
Utgående nettovärde	9 050,8	11 434,4	0,0	0,0



NOT 18 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde			6 572,7	6 572,7
Lämnade aktieägartillskott/förvärv av bolag			0,2	
Utgående anskaffningsvärden			6 572,9	6 572,7

	Andel % kapital/röster	Antal andelar	Bokfört värde		Org nummer	Säte:
			2014	2013		
AB Svenska Bostäder	100 %	15 190 000	2 087,9	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
Hemmahamnen Kontor AB	100 %				556736-2156	Stockholm
Hemmahamnen Bostad AB	100 %				556736-2222	Stockholm
Fastighetsaktiebolaget Pendlaren 1	100 %				556751-6223	Stockholm
Gyllenen Ratten Ny AB	100 %				556876-3196	Stockholm
Micasa Fastigheter i Stockholm AB	100 %	15 000	29,9	29,9	556581-7870	Stockholm
AB Stockholmshem	100 %	17 640 000	1 630,2	1 630,2	556035-9555	Stockholm
Västertorp Energi AB	100 %				556052-2160	Stockholm
Bostads AB Hammarbygd	100 %				556664-4745	Stockholm
AB Stockholmshem Fastighetsnät	100 %				556715-5394	Stockholm
Anser AB	100 %				556705-9307	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
Datja Fastighets AB	100 %				556745-5703	Stockholm
Stockholm Vatten Holding AB	100 %	1 000	122,6		556969-3111	Stockholm
Stockholm Vatten Avfall AB	100 %	1 000			556969-3087	Stockholm
Stockholm Vatten AB	98 %	980		122,4	556210-6855	Stockholm
Stockholm Vatten VA AB	100 %				556175-1867	Stockholm
Stockholms Hamn AB	100 %	500 000	96,9	96,9	556008-1647	Stockholm
Kapellskärs Hamn AB	91 %				556189-1010	Stockholm
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 %	1 000	232,1	232,1	556064-5813	Stockholm
Fastighets AB G-mästaren	100 %				556605-2170	Stockholm
Fastighets AB Runda Huset	100 %				556605-2386	Stockholm
Stockholm Norra Station AB	100 %				556661-9929	Stockholm
Fastighets AB Styckmästaren	100 %				556026-2049	Stockholm
Fastighets AB Charkuteristen	100 %				556745-4862	Stockholm
Fastighets AB Tuben	100 %				556048-0328	Stockholm
Fastighets AB Kylrummet	100 %				556862-8142	Stockholm
Kylfacket Förvaltning AB	100 %				556566-6111	Stockholm
Fastighets AB Palmfelt Center	100 %				556833-4535	Stockholm
Langobardia AB	100 %				556681-4470	Stockholm
Fastighets AB Gavia	100 %				556860-2188	Stockholm
Fastighets AB Godsfinan	100 %				556969-5314	Stockholm
Stockholm Business Region AB	100 %	21 000	9,1	9,1	556491-6798	Stockholm
Stockholm Visitors Board AB	100 %				556027-5736	Stockholm
Stockholm Business Region Development AB	100 %				556083-1306	Stockholm
S:t Erik Livförsäkring AB	100 %	100 000	100,0	100,0	516406-0427	Stockholm
AB Glasbrukskvarteret SWF	100 %	40 000	7,5	7,5	556409-1832	Stockholm
Summa			6 572,9	6 572,7		

**NOT 19 ANDELAR I INTRESSEBOLAG**

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	23,7	5,2	28,0	
Årets inköp	7 500,0	28,0	7 500,0	28,0
Försäljning/utrangering	1,5			
Årets resultatandel	139,5	-9,5		
Utgående nettovärde	7 664,7	23,7	7 528,0	28,0

	Andel % kapital / röster	Antal andelar	Bokfört värde		Org nummer	Säte:
			2014	2013		
Sydvästra Stockholmsregionens VA-verks AB, SYVAB	33 %	40	0,0	0,0	556255-1928	Stockholm
Nynäshamns Mark AB	50 %	2 000	0,0	0,0	556314-3113	Stockholm
Mässfastigheter i Stockholm AB	50,4 %	100 800	28,0	28,0	556094-5627	Stockholm
AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad	49,9 %	1	7 500,0		556040-6034	Stockholm
Summa			7 528,0	28,0		

NOT 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	1 954,9	2 003,0		
Årets inköp	270,8	208,8		
Försäljning/Utrangering	-0,1	-256,9		
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 225,7	1 954,9	0,0	0,0
Utgående nettovärde	2 225,7	1 954,9	0,0	0,0

Innehavet av värdepapper avser S:t Erik Livförsäkrings placeringar.

NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Upplupna ränteutgifter	6,0	7,5		
Upplupna hyror	0,2	1,8		
Övriga upplupna intäkter	124,0	162,2	0,4	0,2
Övriga förutbetalda kostnader	241,3	231,3		
Övriga poster				
Summa förutbetalda kostnader	371,5	402,8	0,4	0,2



NOT 22 AVSÄTTNINGAR

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Avsättningar för pensioner				
Avsättning vid periodens ingång	42,5	34,8	6,8	3,4
Periodens Avsättningar/ lanspråktaget under perioden	3,4	7,7	4,6	3,4
Avsättning vid periodens utgång	45,9	42,5	11,4	6,8
Pensionsavsättningar S:t Erik Livförsäkring	1 795,4	1 566,7		
Övriga avsättningar				
Avsättning vid periodens ingång	97,5	4,8		
Periodens övriga avsättningar	5,5	94,7		
lanspråktaget under perioden	-50,8	-2,0		
Avsättning vid periodens utgång	52,2	97,5		

Flertalet bolag i koncernen har merparten av sina pensionsskulder försäkrade i S:t Erik Livförsäkring (se redovisningsprinciper). De pensionsavsättningar som bolagen redovisar avser garanti- och avtalspensioner. Det nya regelverket K3 innebär att pensioner som tidigare redovisats som en ansvarsförbindelse nu redovisas under avsättningar.

Periodens övriga avsättningar avser återbetalning till Stockholms läns landsting, Stokab 3,1 mnkr. Under året har Stockholm Hamnar löst upp en reserv om 2,5 mnkr, som avsåg en tvistig fordran. Stockholm Vatten har tidigare reserverat medel om 91,8 mnkr.

Avsättningen gäller en tvist avseende bolagets rätt att debitera väghållarna en differentierad taxa för dagvattenhantering. Stockholm Vattens taxesättning godkändes inte av VA-nämnden och bolaget har överklagat domen till Hovrätten. Under året har Stockholm Vatten avsatt ytterligare 5,3 mnkr i avvaktan på beslut. Samtidigt har den del av taxan som avser stadens trafiknämnd lösts upp.

NOT 23 SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Övriga långfristiga skulder	41,8	13,1		
Omklassificering	10,3	45,5		
Amortering	-33,7	-18,8		
Summa långfristiga skulder	18,4	39,8	0,0	0,0
Långfristiga räntebärande skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	50 190,8	43 773,1		

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

NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Semesterlöneskuld	115,1	110,8	0,4	0,5
Sociala avgifter	48,2	43,3	0,1	0,1
Upplupna räntor				
Förutbetalda hyresintäkter	654,5	630,6		
Övriga förutbetalda intäkter	707,2	650,1		
Övriga upplupna kostnader	827,7	1 077,6	11,2	2,5
Summa upplupna kostnader	2 352,7	2 512,4	11,7	3,1

NOT 25 ANSVARFÖRBINDELSER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Borgen och ansvarsförbindelser	76,1	77,8		
Summa ansvarsförbindelser	76,1	77,8	0,0	0,0

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

NOT 26 ERHÅLLNA RÄNTEINTÄKTER OCH ERLAGDA RÄNTEKOSTNADER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Erhållna ränteintäkter	317,4	321,1	301,3	306,2
Erlagda räntekostnader	1 250,9	1 103,1	0,0	0,0

**NOT 27 POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET**

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Avskrivningar	2 826,2	2 639,3	0,2	0,2
Nedskrivningar	847,0	-11,0		
Förändring långfristiga skulder		24,7		
Avsättningar	133,6	-170,6	4,6	3,4
Förändring av räntefordran	1,9	-3,0		
¹⁾ Övrigt	-1,6	-1 019,9		
Summa poster	3 807,1	1 459,5	4,8	3,6

NOT 28 FÖRVÄRV AV FASTIGHETER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
AB Familjebostäder		108,8		
AB Stockholmshem	70,9	165,9		
AB Svenska Bostäder				
Stockholm Stads Parkering AB				
S:t Erik Markutveckling AB	343,8	84,3		
SISAB	2 006,6	12,6		
Övriga fastigheter				
Summa förvärv	2 421,3	371,6	0,0	0,0

AB Stockholmshem har förvärvat tomträtt och fastigheter ibland annat i Årsta och Hägersten. S:t Erik Markutveckling AB har förvärvat fastigheten Palmfelt Center i Globenområdet. SISAB har förvärvat Campus Konradsberg på Kungsholmen för skoländamål.

NOT 29 ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålls i Stadshuset den 9 april 2015 kl 10.00.

NOT 30 ÖVERGÅNG TILL K3

Stockholms Stadshus AB har tidigare tillämpat Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens anvisningar för stora bolag samt Redovisningsrådets rekommendationer: RR 1:00 Koncernredovisning, RR 7 Kassaflöden, RR 15 Immateriella tillgångar, RR 24 Förvaltningsfastigheter. Från och med 1 januari 2014 upprättar Stockholms Stadshus AB sin års- och koncernredovisning enligt BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergångsdatum till K3 har fastställts till den 1 januari 2013. Övergången till K3 redovisas i enlighet med kapitel 35. Detta allmänna råd tillämpas för första gången. Huvudregeln i K3 kapitel 35 kräver att ett företag tillämpar samtliga råd retroaktivt vid fastställande av ingångsbalansräkningen. Dock finns vissa tvingande och frivilliga undantag från den retroaktiva tillämpningen. Stockholms Stadshus AB har valt att inte räkna om förvärv gjorda före 1 januari 2013. Inte heller omräkning av finansiella leasingavtal har gjorts retroaktivt. Övriga frivilliga undantagsregler är inte tillämpliga för Stockholms Stadshus AB. Inga justeringar har gjorts av koncernens ingående balansräkning till följd av övergången till K3.

Byte av redovisningsprincip till K3 har inte påverkat räkenskaperna år 2013 för moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

I följande tabeller presenteras och kvantifieras de av företagsledningen bedömda effekterna vid övergången till K3 för koncernen.

Det som främst har påverkat redovisningen är:

- Materiella anläggningstillgångar, not A.
- Utformning av årsredovisningen.
- Ersättningar till anställda efter avslutad anställning (pensioner), not B.
- Finansiella leasingavtal, not D.

¹⁾ Ej kassapåverkande justering av investering (K3) -290,9



NOT 30 ÖVERGÅNG TILL K3

RESULTATRÄKNING JANUARI-DECEMBER 2013 mnkr	Not	Tidigare redovisningsprinciper 13-12-31	Effekt vid övergång till K3	K3 13-12-31
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning		12 280,1	0,0	12 280,1
Aktiverat arbete för egen räkning		80,0	0,0	80,0
Övriga rörelseintäkter		592,9	0,0	592,9
Summa rörelsens intäkter		12 953,0	0,0	12 953,0
Rörelsens kostnader				
Råvaror och förnödenheter		-314,1	0,0	-314,1
Övriga externa kostnader	A	-7 289,5	751,5	-6 538,0
Personalkostnader	B	-1 740,4	-5,7	-1 746,1
Avskrivningar	A	-2 558,1	-81,2	-2 639,3
Nedskrivningar		11,0	0,0	11,0
Resultat från andelar i intresseföretag		-12,1	2,6	-9,5
Resultat vid försäljning anläggningstillgångar		1 103,1	0,0	1 103,1
Summa rörelsens kostnader		-10 788,0	667,2	10 132,9
Rörelseresultat		2 165,0	667,2	2 820,1
Resultat från finansiella poster				
Resultat från övriga värdepapper		-37,5	0,0	-37,5
Ränteutgifter och liknande resultatposter		329,2	0,0	329,2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 103,9	0,0	-1 103,9
Resultat efter finansiella poster		1 340,7	667,2	2 007,9
Skatt på årets resultat	A, B	-287,5	-133,7	-421,2
Minoritetens andel i årets resultat		-2,9	2,9	0,0
Årets resultat		1 050,3	536,4	1 586,7
Hänförligt till moderföretagets aktieägare				1 578,8
Hänförligt till minoritetens ägare				7,9



NOT 30 ÖVERGÅNG TILL K3

BALANSRÄKNING PER 31 DECEMBER 2013 mnkr	Not	Tidigare redovisningsprinciper 13-12-31	Effekt vid övergång till K3	K3 13-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		73,0	0,0	73,0
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>		73,0	0,0	73,0
Byggnader och mark	A	65 175,1	363,3	65 538,4
Maskiner och andra tekniska anläggningar	A	5 502,7	48,4	5 551,1
Inventarier		519,8	0,0	519,8
Pågående nyanläggningar	A	11 143,5	290,9	11 434,4
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		82 341,1	702,6	83 043,7
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Fordringar hos Stockholms stad		180,0	0,0	180,0
Fordringar hos intresseföretag		1,0	0,0	1,0
Andelar i intresseföretag		20,8	2,9	23,7
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 954,9	0,0	1 954,9
Uppskjuten skattefordran	A	250,8	-6,7	244,1
Andra långfristiga fordringar		234,6	0,0	234,6
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 642,1	-3,8	2 638,3
Summa anläggningstillgångar		85 056,2	698,8	85 755,0
Omsättningstillgångar				
<i>Varulager m m</i>				
Råvaror och förnödenheter		38,5	0,0	38,5
<i>Summa varulager m m</i>		38,5	0,0	38,5
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Kundfordringar		470,8	0,0	470,8
Fordringar hos Stockholms stad		277,4	0,0	277,4
Fordringar hos intresseföretag		1,0	0,0	1,0
Skattefordringar		461,9	0,0	461,9
Övriga fordringar		276,8	0,0	276,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		402,8	0,0	402,8
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 890,7	0,0	1 890,7
<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		200,0	0,0	200,0
Övriga kortfristiga placeringar		200,0	0,0	200,0
<i>Likvida medel</i>				
Kassa och bank		10,0	0,0	10,0
<i>Summa likvida medel</i>		10,0	0,0	10,0
Summa omsättningstillgångar		2 139,2	0,0	2 139,2
Summa tillgångar		87 195,4	698,8	87 894,2



NOT 30 ÖVERGÅNG TILL K3

BALANSRÄKNING mnkr	Not	Tidigare redovisningsprinciper 13-12-31	Effekt vid övergång till K3	K3 13-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital (2 850 000 aktier)		2 850,0	0,0	2 850,0
Bundna reserver	C	6 163,6	-6 163,6	0,0
Balanserad vinst eller förlust	C	37 855,5	-37 855,5	0,0
Årets resultat	C	1 050,3	-1 050,3	0,0
Övrigt tillskjutet kapital				0,0
Annat eget kapital inkl årets resultat	A, B, C		45 605,8	45 605,8
Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		47 919,4	536,4	48 455,8
Minoritetsintresse	C	–	32,7	32,7
Summa eget kapital		47 919,4	569,1	48 488,5
Minoritetsintresse		27,7	-27,7	–
<i>Avsättningar</i>				
Avsatt till pensioner		36,8	5,7	42,5
Avsatt till pensioner, S:t Erik Livförsäkring	B	1 566,7	0,0	1 566,7
Uppskjutna skatter	A	1 766,9	127,0	1 893,9
Övriga avsättningar		97,5	0,0	97,5
Summa avsättningar		3 467,9	132,7	3 600,6
<i>Långfristiga skulder</i>				
Övriga långfristiga skulder	D	15,1	24,7	39,8
Summa långfristiga skulder		15,1	24,7	39,8
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Leverantörsskulder		1 744,2	0,0	1 744,2
Förskott från kunder		6,7	0,0	6,7
Skulder till Stockholms stad		30 718,4	0,0	30 718,4
Aktuella skatteskulder		144,8	0,0	144,8
Övriga kortfristiga skulder		638,8	0,0	638,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 512,4	0,0	2 512,4
Summa kortfristiga skulder		35 765,3	0,0	35 765,3
Summa avsättningar och skulder		39 248,3	157,4	39 405,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 195,4	698,8	87 894,2

**NOT 30 ÖVERGÅNG TILL K3****NOT A KAPITEL 17 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Enligt tidigare redovisningsprinciper tillämpades ej komponentavskrivning på materiella anläggningstillgångar. Enligt K3 ska komponentavskrivning tillämpas på betydande komponenter om skillnaden i förbrukning avseende dessa komponenter är väsentlig. I koncernen finns anläggningstillgångar där betydande komponenter har kunnat urskiljas, vilket har medfört ytterligare avskrivningar. Under 2013 har tillämpningen av komponentavskrivning medfört ytterligare avskrivningar med 81 mnkr under perioden januari–december. Tidigare kostnadsförda investeringar har återförts vilket medfört minskade kostnader med 751,5 mnkr under perioden januari–december. I balansräkningen 2013-12-31 uppgår justeringarna av materiella anläggningstillgångar till 703 mnkr.

NOT B KAPITEL 28 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Till följd av övergången till K3 har pensionsavsättningarna ökat med 5,7 mnkr.

NOT C EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital delas enligt K3 in i posterna Aktiekapital, Övrigt tillskjutet kapital och Annat eget kapital (inklusive årets vinst). Stockholms Stadshus AB har ändrat uppdelningen av eget kapital i enlighet med K3.

NOT D KAPITEL 20 LEASING

I samband med övergången till K3 redovisas koncernens finansiella leasingavtal i balansräkningen, som en tillgång och som en skuld. Som en följd av detta har såväl tillgångar som skulder ökat med 25 mnkr. Stockholms Stadshus har valt att tillämpa den frivilliga övergångsregeln i kapitel 35, vilken innebär att ingen retroaktiv omräkning görs av finansiella leasingavtal.



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stockholms Stadshus AB för räkenskapsåret 2014. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 49–78.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredo-

visningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om

förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 23 mars 2015

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor



GRANSKNINGSRAPPORT

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

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat Stockholm Stadshus AB:s verksamhet under 2014.

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

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om

verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild granskningspromemoria 2015-02-20 som har överlämnats till bolagets styrelse.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunalagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som

behövs för att ge rimlig grund för min bedömning.

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

Stockholm den 20 februari 2015

Bengt Akalla
Av kommunfullmäktige i
Stockholms stad utsedd
lekmannarevisor



Styrelse och revisorer

Styrelsen i

Stockholms Stadshus AB

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

politiskt sammansatt styrelse, vilken speglar mandatfördelningen i kommunfullmäktige.

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

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

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



Styrelseledamöter ordinarie

Främre raden från vänster: Lotta Edholm (FP), Ann Mari Engel (V), Emilia Bjuggren (S), Karin Wanngård – ordförande (S), Anna König Jerlmyr – vice ordförande (M).

Bakre raden från vänster: Tord Bergstedt (M), Daniel Helldén (MP), Anders Hellström (M), Per Ankersjö (C)



Styrelsesuppleanter

Främre raden från vänster: Marie Antman (V), Lotta Juul Martin-Löf (M), Maria Östberg Svanelind (S), Mariam Lahdo (M).
Bakre raden från vänster: Elias Granqvist (M), Sussi Kvart (FP), Joakim Larsson (M), Sören Häggroth (S), Sara Pettigrew (MP).



Fackliga företrädare

Från vänster: Kristin Selander (Vision), suppleant, Curt Öhrström (LO), suppleant, Mats Lagerman (LO), ledamot, Staffan Holmborn (Vision), ledamot.
Saknas på bild: Rita Gottberg (SACO), suppleant, Vakant (SACO), ledamot.

Revisorer

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



ADRESSER

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

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

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

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

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

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

Micasa Fastigheter i Stockholm AB • Box 1298 • 164 29 Kista
Nordkapsgränd 3 • Telefon vx: 08-508 360 00 • www.micasa.se
org.nummer: 556581-7870

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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







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