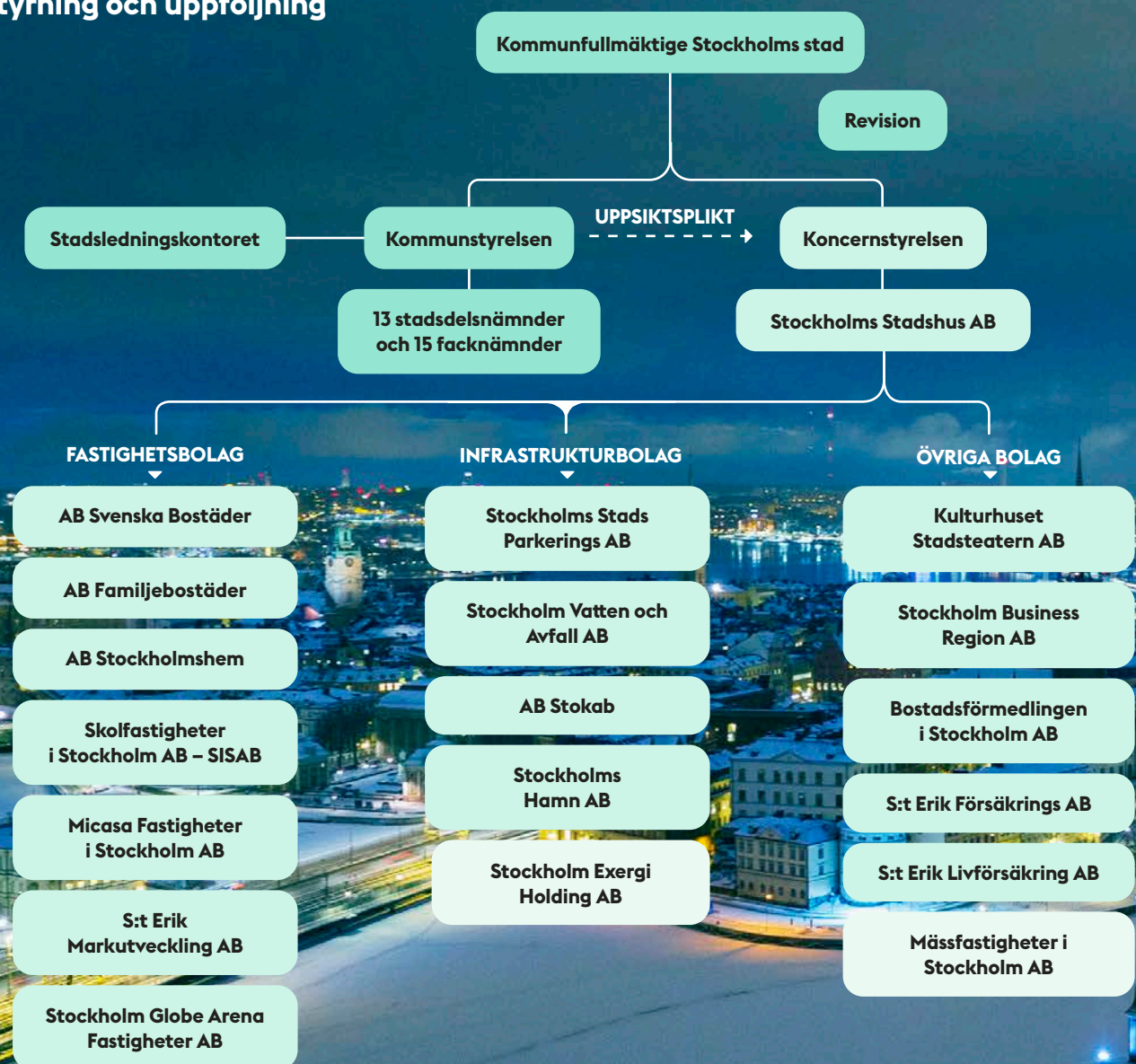


# års- redovisning 2020

The title is rendered in a bold, sans-serif font. The word 'års-' is on the top line, 'redovisning' is on the second line, and '2020' is on the third line. The letters are filled with a dark blue color and contain a semi-transparent image of a city at night, likely Stockholm, with lights reflecting on water and buildings illuminated. The background image is a collage of various city scenes, including a harbor with boats, a street with cars, and a large building with a dome.



Stockholms stads organisation utifrån styrning och uppföljning



Bolagskoncernen är en del av kommunkoncernen.

Ordförande och direktörerna har ordet

Delmål 1 – En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

Delmål 2 – En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

Delmål 3 – En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

Organisation och styrning

Dotter- och intressebolagen

Förvaltningsberättelse

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Granskningsrapport

Styrelse och revisorer

Adresser





# Möjligheternas Stockholm

Stockholms Stadshus AB ägs av Stockholms kommun (Stockholms stad) och fungerar som en sammanhållande funktion för stadens hel- och delägda bolag. Stockholms Stadshus AB är sedan 1991 moderbolaget i bolagskoncernen, som består av 16 aktiva dotterbolag och två intressebolag. Stockholms Stadshus AB:s årsredovisning presenterar bolagskoncernens arbete 2020.

Året har präglats av den pågående pandemin. Stockholmsregionen med närmare 2,5 miljoner invånare drabbades tidigt och hårt. De bolag som verkar inom kultur- och besöksnäringen har påverkats mest medan övriga bolag under året klarat sig relativt väl ur ett ekonomiskt perspektiv. Alla bolag har dock behövt anpassa sin verksamhet och hemarbete har blivit rekommendationen där så har varit möjligt. Även bolagsstyrelsens arbete har under året anpassats för att kunna möjliggöra digitalt deltagande.

Moderbolaget har deltagit i stadens centrala krisledning och analyserat pandemins åverkan på bolagskoncernen, bl.a. avseende fastighetsbolagens hantering av lokalyresgästers situation.

Under året drev koncernens bolag ca 60 projekt med en budget över 300 mnkr. Dessa projekt innehåller bl.a. utbyggnad av bostäder, skolor, parkeringsanläggningar, fibernät samt vattenförsörjning. Under året har totalt drygt 1 000 lägenheter färdigställts. År 2020 har också den nya hamnen i Norvik tagits i drift och projektet avslutats.

Rådande situation tillsammans med bolagskoncernens stora investeringar och ökade upplåning har skapat behov av att vidta åtgärder för att bromsa

upplåningsbehovet. Under året har ett antal fastigheter avyttrats och försäljningsprocesser inletts för att avyttra fastigheter som inte är strategiska för stadens uppdrag.

Under året har 22 bostadsrättsföreningar erbjudits förvärva fastigheter och ombilda dem till bostadsrätter. Fyra föreningar tackade under 2020 ja till erbjudandet och avser att tillträda fastigheterna under början av 2021. Övriga föreningar arbetar vidare med att genomföra köpestämmor.

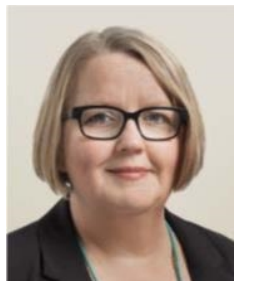
Arbetet med att göra Stockholm till en fossilbränslefri och klimatpositiv stad till år 2040 pågår och under året antog staden ett nytt miljöprogram.

I december beslutade koncernstyrelsen om att förvärva resterande aktier i intressebolaget Mässfastigheter i Stockholm AB som efter beslut i kommunfullmäktige kommer integreras som helägt dotterbolag i koncernen. Samtidigt beslutade koncernstyrelsen om att behålla nuvarande andel i intressebolaget Stockholm Exergi Holding AB i samband med att Forum Sverige AB meddelat att de har för avsikt att sälja sin andel.

För 2020 när bolagskoncernen upp till de flesta mål som satts upp. Resultatet 2020 är 1 778 mnkr vilket är 223 mnkr högre än budget.



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



**Magdalena Bosson**, vd  
Stockholms Stadshus AB  
tillika stadsdirektör  
Stockholms stad



**Krister Schultz**, vice vd  
Stockholms Stadshus AB



# Mångsidig storstad för alla

**A**lla stockholmare ska ges förutsättningar att försörja sig själva, kunna förverkliga sina drömmar och inkluderas i samhället. Offentliga miljöer ska utformas med trygghet i fokus. Skolutvecklingen i Stockholm ska vila på vetenskaplig grund. Personer i behov av stöd ska lita på att samhället fångar upp och stödjer när det behövs och alla ska garanteras en rätts-säker behandling.

## Arbetsmarknadsinsatser

Alla stockholmare ska ges förutsättningar att försörja sig själva och inkluderas i samhället. Det är nödvändigt med ett fortsatt arbete för att få in fler unga på arbetsmarknaden. Målet är att halvera antalet unga som varken arbetar eller studerar till 2025. I samverkan med näringslivet och offentliga verksamheter har en integrationspakt initierats, ett arbete som ska utvecklas med fokus på insatser såsom mentorskap, förebilder, integration och fler arbetstillfällen för människor med utländsk bakgrund. Stockholms stads bolag bidrar som arbetsgivare till att sänka trösklarna till arbete för grupper som står långt från arbetsmarknaden, bl.a. genom Stockholmsjobb som underlättar inträde på arbetsmarknaden, feriejobb, trainee- och praktikplatser.

Med anledning av den pågående pandemin fick Stockholms stad ett regeringsuppdrag för att ge ungdomar möjlighet att få ett jobb på upp till 3 månader i staden. Satsningen riktar sig till ungdomar som i vanliga fall skulle ha fått en ferietjänst i Stockholms stad alternativt till ungdomar som gått ut gymnasiet detta år och blivit drabbade av pandemin. Detta var således inte ett vanligt Stockholmsjobb (ungdomsanställning) utan snarare en extra satsning på de ungdomar som behöver få sin första arbetslivserfarenhet. Bakgrunden till denna satsning är att ung-

”Samarbetet mellan staden, fastighetsägare, näringsidkare och andra aktörer ska stödja arbetet med att utveckla attraktiva och trygga stadsdelar.”

domsarbetslösheten i Stockholm har ökat markant. Koncernens bolag bidrog i detta uppdrag med 11 platser. Bolagen tillhandahöll 38 kommunala visstidsanställningar under året, av dessa var 27 Stockholmsjobb (inklusive ovan nämnda kraftsamling för unga). Utöver de Stockholmsjobb stadens helägda bolag bidragit med har intressebolaget Stockholm Exergi erbjudit platser för 11 Stockholmsjobb under året. I och med covid-19 har vissa bolag inte haft möjlighet att erbjuda platser i lika stor utsträckning som de har planerat.

Utifrån rådande situation med coronaviruset tog staden beslut att inte ha några feriejobb inom förskola, äldreomsorg och LSS-verksamheterna. Bolagen uppmanades därför att se över möjligheten till att ta emot fler ungdomar. Pandemin har försvårat för vissa bolag att hitta lämpliga arbetsplatser utifrån Folkhälsomyndighetens rekommendationer och med anledning av den ökade smittspridningen beslutade stadens krisledningsnämnd att feriejobb inte skulle erbjudas alls inom staden under jullovet 2020. Trots detta har bolagen överträffat årsmålet (421 platser) som sattes innan pandemins utbrott och tillhandahållit 452 platser. 360 av platserna stod bostadsbolagen för varav Stockholmshem erbjöd platser till ca 170 feriejobbare.

Koncernen har för 2020 uppnått målet ”I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskutbildning är kort” helt.

## En trygg, säker och välkött stad

Samarbetet mellan staden, fastighetsägare, näringsidkare och andra aktörer ska stödja arbetet med att utveckla attraktiva och trygga stadsdelar. Upprustning av otrygga platser, stärkt närvaro samt ett aktivt samarbete ska medföra att målet om en halverad otrygghet till 2025 uppnås. I bolagens uppdrag ingår att inventera behov och initiera investeringar som bidrar till ökad trygghet. Åtgärderna ska avse fysiska investeringar på mark, anläggning eller fastighet och utgå från en lokal behovsanalys. Bolagen ska även fortsatt bedriva ett aktivt arbete mot våldsbekämpande extremism.

Svenska Bostäder har i samarbete med stadsdelsförvaltningar, trafikkontoret och andra fastighetsägare haft starkt fokus på den fysiska miljön vid bolagets centrumanläggningar. Bolaget har också intensifierat samarbetet i Husby Centrum med den nyligen ombildade företagarföreningen, stadsdelsnämnden, Kulturhuset Stadsteatern, kulturförvaltningen och övriga aktörer i centrum. Bolaget arbetar också med utveckling i Björkhamnen, Kärrtorp och Tensta Centrum i syfte att skapa ökad trivsel och trygghet.

Under året har Familjebostäder genomfört flera trygghetsskapande åtgärder. I Rågsved har utemiljöer och slitna lekplatser rustats upp tillsammans med metodiska åtgärder utifrån förra årets genomförda trygghetsbesiktningar. I Bandhagen har upp-

## ” SISAB har totalt levererat 2 499 nya elevplatser under året. ”

rustning genomförts med bl.a. förbättrad belysning, låssystem och brytförstärkta dörrar. I Farsta och Rinkeby har bolaget vidareutvecklat den brottsförebyggande förvaltningen tillsammans med externa aktörer, som utför ronderingar på prioriterade platser. Syftet är att minska brott och skadegörelse, samt att bidra till ökad trygghet. Ett aktivt boendesocialt arbete syftar till att öka tryggheten för de boende. I Familjebostädernas arbete är samverkan med andra offentliga och privata aktörer av särskild vikt för att kunna ta ansvar och arbeta för en ökad trygghet.

Kontinuerligt erfarenhetsutbyte sker löpande för att stärka förmågan att hantera oriktiga hyresförhållanden. Detta är ett prioriterat område och Familjebostäder har fortsatt utvecklingen av metodstöd och processer för bolagets arbete med att minska olaga andrahandsuthyrningar.

Stockholms hem skapar tryggare stadsmiljöer genom aktiv förvaltning med hög närvaro i de områden där bolaget äger fastigheter. I det löpande arbetet ingår att detta sker i samverkan och dialog med boende och lokala hyresgästföreningar. Bolaget håller på att utarbeta stadsdelsprogram som omhändertar sociala aspekter, trygghetsfrågor, kundperspektiv och utvecklingsmöjligheter. De första områdena som omfattas är Rågsved, Hässelby, Skärholmen och Bagarmossen.

Bostadsförmedlingen tillser fortlöpande att de skyddade boende som idag har lägenheter i stadens bostadsbolag kan byta dessa mot jämförbara lägenheter när detta behövs av skyddsskäl. Vidare samarbetar bolaget med bostadsbolagen för att säkerställa tillgången till skyddade boenden för våldsutsatta.

Under året har SISAB arbetat förebyggande mot skadegörelse, klotter, nedskräpning och annan kriminalitet. Bolaget har också genomfört systematiskt brandförebyggande arbete i utemiljö i samtliga förvaltningsområden inom bolaget. Arbetet resulterade endast i få anmärkningar på förskolorna. Detta kan ses som ett bevis på att bolagets hyresgäster förstår vikten av ett förebyggande arbete.

Micasa Fastigheter investerar för att öka säkerhet och trygghet i bolagets fastigheter. Detta har genomförts i form av förbättring av skalskyddet i vissa fastigheter samt översyn av växtlighet och belysning vid vissa fastigheter som upplevts som otrygga.

Stockholms Hamnar har under lång tid prioriterat säkerhetsarbetet och arbetar tillsammans med både interna och externa parter för att upprätthålla skydd mot och förmåga att hantera konsekvenser av oönskade händelser och dess skadliga effekter på människor, egendom och miljö. Vidare samverkar bolaget med kunder och aktörer inom stadens organisation för ökad trygghet i och i anslutning till hamnområdena.

Koncernen har för 2020 uppnått målet ”Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i” helt.

### Stockholms skolor och förskolor

Antalet barn och elever ökar kraftigt de kommande åren och tillgången till bra förskolor och skolor med god miljö för barn och elever är viktig och en prioriterad fråga för hela staden. Utbyggnadstakten av nya förskolor och skolor måste vara hög samtidigt som externa aktörer ska ha möjlighet att medverka i skolutbyggnaden i högre utsträckning. Som en del i bolagets arbete med att säkra behov av elevplatser har bolaget bl.a. under året haft invigning av Sjöviksskolan och Kämpetorpsskolan. Även Östra Real återinvigdes efter större renoveringsprojekt. SISAB har totalt levererat 2 499 nya elevplatser under året.

SISAB har en hög ambition när det gäller att bygga förskolor och skolor med god miljö. Detta säkerställs bl.a. genom krav i projekteringen och miljöcertifiering av nyproduktion. I arbetet för att tillgodose en god inomhusmiljö kan även ventilationsrenoveringar vara aktuella.

Koncernen har för 2020 uppnått målet ”I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige” helt.

### Stödinsatser i tid

Staden ska alltid finnas till hands för de mest utsatta i samhället. Stockholm ska vara en jämställd stad utan begränsningar och diskriminering. Arbetet mot hemlöshet ska vara långsiktigt och prioritera förebyggande och stödjande insatser. Inga barnfamiljer ska vråkas eller leva i osäkra boendeförhållanden. En del av detta arbete är att bostadsbolagen tillhandahåller försöks- och träningslägenheter, ”Bostad-först”-lägenheter och genomgångsbostäder i nära samverkan med Bostadsförmedlingen, stadsdelsnämnderna och Socialnämnden. Bostadsbolagen samarbetar också med stadsdelsnämnderna som en del i det vråkningsförebyggande arbetet. Ett samarbete med staden och väl fungerande rutiner för försörjningsstöd till de medborgare som inte är självförsörjande är viktigt för att motverka avhysningar.

Inom ramen för Fastighetsägare Järva och Hässelby-Vällingby har ett informationsmaterial kring våld i nära relationer tagits fram och en utbildning planeras för bostadsbolagens medarbetare under kommande vår.

Det gemensamma arbetet mellan staden och flera bolag för att göra lägenheter som fyller vissa tillgänglighetskrav sökbara hos Bostadsförmedlingen fortsätter. I detta arbete utvecklas gemensamma definitioner och arbetssätt.

Bostadsförmedlingen har under året förmedlat 456 försöks- och träningslägenheter vilket är ungefär samma antal som 2019. Utfallet inkluderar 48 bostäder till Stiftelsen Hotellhem i Stockholm, avsedda för familjer med barn som lever under osäkra boendeförhållanden och 53 bostäder till ”Bostad först”.

Koncernen har för 2020 uppnått målet ”I Stockholm får människor i behov av stödinsatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet” helt.

## ” Bostadsbolagen tillhandahåller försöks- och träningslägenheter, ”Bostad-först”-lägenheter och genomgångsbostäder i nära samverkan med Bostadsförmedlingen, stadsdelsnämnderna och Socialnämnden. ”

### Äldres tillvaro, trygghet och självbestämmande

Stockholm ska vara en äldrevänlig stad där alla äldre har rätt till ett tryggt åldrande med hög livskvalitet, självbestämmande, respekt och värdighet. Ofrivillig ensamhet bland äldre ska motverkas, bl.a. genom boendeplatser i seniorboenden, kollektivboenden eller generationsboenden, som möjliggör social gemenskap. Fler äldreboenden ska byggas, både av staden och externa aktörer med hyror som äldre har råd att efterfråga.

Micasa Fastigheter har fortsatt arbetet med att hålla en hög kvalitet i drift och underhåll genom ett systematiskt tillgänglighets-, trygghets- och underhållsarbete. Bolaget har under året arbetat med att skapa vackra, trygga och tillgängliga gårdar som inbjuder till utevistelse och visar årstidsväxlingar utifrån bolagets framtagna ramprogram för utemiljö. Utemiljöprojekt vid Sörklippan 1 (Bromma) och Trehörningen 1 (Hägersten-Älvsjö) har genomförts.

Bolaget har förstärkt fokus på kundbemötande i den organisationsutveckling som genomfördes vid årsskiftet. Utbildningar kring kundbemötande kommer att genomföras under året med kundtjänst och bostadsförvaltare.

Under rådande situation med covid-19 åtgärdas främst akuta tekniska problem i bolagets fastigheter. I samtliga fall där besök krävs sker detta efter kontakt med verksamhetsansvarig på plats. Såväl medarbetare som bolagets entreprenörer arbetar efter dessa rutiner.

I dialog med stadsdelsnämnderna prövas alltid möjligheten till omvandling till seniorbostäder vid uppsägningar av andra boendeformer. För tillfället pågår projekt i fem fastigheter för anpassning till seniorbostäder. Dessa projekt kommer att ge ett tillskott på ca 500 seniorbostäder.

Koncernen har för 2020 uppnått målet ”I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande” helt.

# Hållbart, dynamisk & växande

Foto: Yvettilda Rahm

Stockholm ska förutsättningarna att driva och utveckla företag vara gynnsamma. Arbetet med att bygga Stockholm attraktivt, hållbart och tätt med en blandning av bostäder, arbetsplatser, handel, natur och skolor fortsätter. Stockholm ska vara en ledande evenemangs- och upplevelsestad. Stadens ambitiösa arbete inom miljöområdet framgår i det miljöprogram och den klimathandlingsplan som beslutats under året.

## Företagsklimat och näringsliv

Förutsättningarna att starta och driva företag ska förbättras och staden ska vara tillmötesgående, opartisk och effektiv i kontakter med såväl små som stora företag. Stockholm ska vara en stad som erbjuder goda möjligheter för fler att starta företag med särskilt fokus på att underlätta för kvinnliga och utrikesfödda entreprenörer. Staden ska verka med ett näringslivsperspektiv med en tillmötesgående och problemlösande inställning till företagens etablering och utveckling. Stadens näringslivspolicy ska vara vägledande.

Stockholm Business Region deltar i den arbetsgrupp avseende arbetsplatspotential som bildats där näringslivsperspektivet i stadsutveckling diskuteras regelbundet. Denna fråga adresseras även i frågor som rör tidig stadsplanering. I arbetet med att leda det lokala näringslivsarbetet har bolaget utfört en kartläggning av stadsdelsnämndernas näringslivsarbete och förslag på samverkansformer är under framtagande. Vad gäller

strategin för hur bolaget kan arbeta för att öka den lokala tillväxten utförs en behovsanalys. En central funktion för lokal näringslivsutveckling håller på att utvecklas tillsammans med en strategi och handlingsplan för ökad lokal tillväxt.

Arbetet med platsutveckling har inletts i dialog med aktörer från besöksnäring, fastighetsbolag och stadsdelsnämnder med flera från stadens organisation.

Stockholm Business Regions dialog med besöksnäringens aktörer och företag har stärkts under året. Bolaget har bidragit i den nationella och regionala dialogen kring pandemins konsekvenser för besöksnäringen.

För att öka antalet anbud från både svenska och utländska företag har bostadsbolagen tillsammans startat ett projekt i syfte att förenkla för företag att lämna anbud. Inom projektet har ett antal informationsmöten hållits med både svenska och utländska företag. Ompaketering av projekt, förhandsannonsering och sammanfattning på engelska är exempel på aktiviteter för att underlätta för företagen att lämna anbud.

Bostadsförmedlingen har i enlighet med stadens näringslivspolicy arbetat för att bidra till att främja företagande och entreprenörskap. Bolaget eftersträvar att ge bra service, effektivitet och rättssäkerhet i all kontakt med företag. Detta gäller både i kontakter och samarbete med fastighetsägare men också i relation till bolagets leverantörer.

Koncernen har för 2020 uppnått målet ”Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv” helt.

” Utöver de påbörjade lägenheterna har koncernens bostadsbolag färdigställt drygt 1 000 lägenheter under 2020. ”

## Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat

Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt. Nya byggnader ska byggas med teknik som utvecklas mot att bli klimatneutral genom hela byggprocessen. Effektiva processer inom staden ska samordnas och säkerställas.

Under året har bostadsbolagen påbörjat 1 361 lägenheter, vilket ska jämföras med årsmålet om 1 500 lägenheter. Tidsmässiga förskjutningar i projekt är en av anledningarna till att årsmålet inte riktigt kunde uppnås.

Utöver de påbörjade lägenheterna har koncernens bostadsbolag färdigställt drygt 1 000 lägenheter.

Familjebostäder har uppfyllt sitt årsmål med sammantaget 464 påbörjade hyresrätter, varav 125 lägenheter i Stockholmshus. Nyproduktion har påbörjats i Farsta, Rågsved, Älvsjö och Sköndal. Svenska Bostäder färdigställde under året sitt första Stockholmshus där sju punkthus uppfördes i Tensta som en förättning i det befintliga beståndet. En framgångsfaktor för Stockholmshuset är den snabba stadsbyggnadsprocessen som möjliggörs genom samverkan med bl.a. berörda nämnder i staden.

Stockholmshem bistår Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS) i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar, vilket förutom produktion av permanenta bostäder även innebär byggande av modulbostäder.

Under året har bostadsbolagen framgångsrikt arbetat med att motverka fusk i byggbranschen genom modellen för ”Rättvist byggande”. Detta omfattar bl.a. krav i samband med upphand-



## ” Fler el-laddningsstationer, utökat samarbete med bilpoolsföretag och fler mobilitetstjänster ger incitament till effektivare och mer klimatsmart användning av fordon. ”

ling, kartläggning av entreprenörer i flera led samt oannonserade kontroller på byggarbetsplatserna.

Bostadsförmedlingen har som planerat fortlöpande fört en dialog med regionens fastighetsägare för att kunna förmedla fler bostäder. Detta har skett både genom möten och breda kommunikationsinsatser såsom digital annonsering, nyhetsbrev och information via sociala kanaler. Under året förmedlades 17 735 bostäder, ett jämförbart med årsmålet 14 300 bostäder och utfallet 2019 som då var ett rekord (15 042).

Staden har ett permanent och växande behov av genomgångsbostäder för olika målgrupper som varierar över tid. Familjebostäder och Stockholmshem har därför ett mål om att skapa 150 permanenta genomgångsbostäder i SHIS:s regi. Målet har inte uppnåtts under året, vilket är en av anledningarna till att koncernledningen bedömer att koncernen för 2020 uppnått målet ”Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov” delvis.

### Hållbara transporter samt god framkomlighet

Stockholm ska vidta målmedvetna och systematiska åtgärder för förbättrad framkomlighet för transporter av betydelse för näringslivet. En snabbare omställning till miljövänligare transporter och drivmedel görs genom att underlätta för miljösvara transportlösningar, bildelning och självkörande fordon. För att klara målet med en fossiloberoende fordonsflotta 2030 måste staden underlätta användandet av elbilar.

Stockholm Parkering bygger infrastruktur och bidrar med åtgärder för ökad framkomlighet för transporter. Fler el-laddningsstationer, utökat samarbete med bilpoolsföretag och fler mobilitetstjänster ger incitament till effektivare och mer klimatsmart användning av fordon. Antalet laddplatser hos Stockholm Parkering uppgår per årsskiftet till 2 107, varav 1 402 är publika.

Stockholms Hamnar deltar i en rad utvecklingsprojekt för att främja hållbara transportlösningar, bl.a. pråm- och järnvägstrafik från nya hamnen i Norvik samt utvecklad kollektivtrafik på vatten i Stockholm. Hamninfrastrukturen i Stockholm, Kapellskär och Nynäshamn utgör centrala länkar i logistikkedjan och skapar goda förutsättningar till effektiva och hållbara transporter för näringslivet. Öppnandet av container- och roro-hamnen (roll on roll off – konstruerade för att fartygets last lätt ska kunna köras ombord och i land) i Norvik innebär ökade möjligheter att flytta godstransporter från lastbil till sjöfart, vilket minskar klimatpåverkan från transportsektorn betydligt. Det pågår en omfattande miljöteknikutveckling inom sjöfarten som Stockholms Hamnar stödjer genom miljörabatter.

Svenska Bostäder installerar laddplatser i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter i samband med ny- och ombyggnation och arbetar fram ett mobilitetskoncept som bl.a. berör hur poollösningar ska fungera i förvaltningen. Stockholmshem har infört krav på förberedelse av laddplatser i projekteringsanvisningar och arbetar systematiskt för att möjliggöra laddning av elbilar vid all nyproduktion och större renoveringsprojekt där parkeringsplatser ingår.

Familjebostäders långsiktiga mål för mobilitet är att det ska vara enkelt för bolagets hyresgäster att bo utan egen bil. Bolaget har sedan 2019 en strategi för mobilitet och arbetar strukturerat med en bolagsövergripande mobilitetsgrupp för att möjliggöra implementering. Strategin omfattar bl.a. cykelpooler och bilpool som ska erbjudas i nyproduktionen. Idag har bolaget tre bilpooler, införande av två nya pågår och det planeras för ytterligare tre. Först ut med cykelpool är ett Stockholmshusprojekt i Farsta Strand. Ett viktigt arbete framåt är att se över möjligheten att erbjuda cykelpooler och bilpooler även i befintligt bestånd.

Koncernen har för 2020 uppnått målet ”Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet” helt.



Marionetteatern utanför Kulturhuset Stadsteaterns huvudentré, när huset återinvigdes 18 september 2020. Foto: Matilda Rahm

### En evenemangsstad med en stark besöksnäring

Stockholm ska fortsätta utvecklingen mot en levande, inkluderande, öppen och modern kultur-, idrotts- och evenemangsstad. Staden ska präglas av ett rikt utbud av museer, konserter, teatrar, konstupställningar, filmvisningar, gallerier och dansuppvisningar och ska ha ett rikt, brett och varierat idrottsliv.

Genom att skapa fler träffpunkter, exempelvis kulturhus i förorterna, ges stockholmarna möjligheter att delta i kultur- och föreningslivet i sin närmiljö. Exempel på detta är att Kulturhuset i Skärholmen utvecklas med teaterföreställningar, ”Skärabisografen” med fokus på barn och ungdomar samt multimedialab för ungdomar. Verksamheten i Vällingby genomför förutom egna föreställningar även workshops med dancehall och författarsamtal. I Husby har en ny scen i samarbete med Kulturskolan öppnats, men verksamheten har periodvis varit stängd till följd av covid-19. Totalt spelades 43 föreställningar under 2020 i Husby.

Totalt har Kulturhuset Stadsteatern haft 1 765 programpunkter och tagit emot mer än 83 000 besökare under året. Som en följd av covid-19 har 630 program och föreställningar ställts in.

Stockholm Globe Arena Fastigheter arbetar långsiktigt med modernisering av Globen för att kunna erbjuda en modern arena för framtiden. En dialog sker löpande med hyresgästen för att säkerställa ett bra resultat. Ett arbete pågår med Open Lab på KTH för att undersöka möjligheterna att öka besökarens upplevelse i Globen. Ambitionen är att genom innovativa och digitala lösningar modernisera Globen och framtidssäkra en bra arenaupplevelse.

Stockholm Parkering har ett samarbetsavtal med Visit Stockholm där ambitionen är att öka intresset för Stockholm som resmål och attrahera flera olika kategorier av besökare. Samarbetet ska innebära att bilden av Stockholm som en modern och hållbar stad sprids och samtidigt bidra till hög beläggning i bolagets anläggningar genom att verka för att evenemang, kongresser, mässor och företagsmöten genomförs i Stockholm.

Stockholm Business Region har under året arbetat med att utveckla Stockholm som besöksdestination och identifiera kris- och stödåtgärder utifrån pandemins negativa påverkan. Arbetet sker i samarbete med besöksnäringen, kulturella och kreativa näringar samt andra aktörer med inriktning på återstart genom marknadsförstärkande insatser, digital affärsutveckling, kunskapsdelning, hållbarhet, platsutveckling och innovation.

Koncernen har för 2020 uppnått målet ”Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring” helt.

### En hållbar stad med en god livsmiljö

Stockholm ska vara fossilbränslefritt år 2040 och staden som organisation ska vara fossilbränslefri år 2030. Stockholm ska gå före i klimatarbetet. Kol för uppvärmning ska vara helt utfasat till år 2022 och eldningsmedel med fossil olja ska ha upphört till år 2025. Staden måste planeras på ett sätt med mer motståndskraft mot hetta, torka och översvämningar. Ett hållbart växande Stockholm ställer krav på att byggnader, transporter och systemlösningar utformas på ett sätt som minskar klimatbelastningen. Att minska stadens energianvändning är en viktig



del i att minska stadens klimatpåverkan och en viktig del för en långsiktig hållbarhet. Användning av plastmaterial i offentliga miljöer ska minimeras och återvinning ska förenklas. Arbetet med matavfallsinsamling ska intensifieras.

För att uppnå stadens långsiktiga mål för ökad matavfallsinsamling till biologisk behandling ska Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) uppföra en sorteringsanläggning i Högdalen. Detaljplanen för området är ännu inte antagen, men de förberedande markarbeten som kan genomföras utan detaljplan pågår.

Som en följd av att verksamheter stängts under pågående pandemi har andelen matavfall påverkats. Mängden matavfall till biologisk behandling ökade under årets tre första månader med 10–15 procent per månad i jämförelse med föregående år, men har därefter minskat. Årsutfallet uppgick till drygt 27 procent vilket således innebär att kommunfullmäktiges årsmål om 55 procent inte kunde uppnås.

SVOA bidrar på många olika sätt till en hållbar vattenanvändning, både genom information och kommunikation samtidigt som projekt såsom Stockholms Framtida Avloppsrening (SFA) genomförs. SVOA upprättar tillsammans med miljöförvaltningen åtgärdsprogram för Stockholms vattenförekomster för att uppnå en god vattenstatus. I det strategiska arbetet med hållbara lösningar för dagvattnet ökar det lokala omhändertagandet av dagvattnet vid nyanslutningar till ledningsnätet. Kapacitetshöjande åtgärder på avloppsledningsnätet planeras för att minska bräddningar (tillfälligt utsläpp av avloppsvatten till följd av att ledningsnät eller reningsverk är överbelastat) och SFA-projektet innebär bl.a. att bräddpunkter kommer att byggas bort. Klimatförändringar kan leda till fler problem med bräddningar och översvämningar på grund av större och mer frekventa skyfall samt försämrad kvalitet på råvattnet som tas ur Mälaren. SVOA genomför en rad åtgärder och utredningar för att minska verksamhetens sårbarhet. I projekt planeras också för att hantera ökade vattenflöden och utredning sker hur sämre råvattenkvalitet ska kunna hanteras.

SVOA:s arbete med att förstärka huvudvattenledningsnätet framskrider och utifrån kapacitetsutredning kommer en plan för åtgärder att tas fram inom ramen för projektet Stockholms Framtida Vattenförsörjning (SFV). I bolagets uppdrag ingår också att driva stadens arbete inom Agenda 2030:s mål om rent vatten och sanitet.

Genom att använda AI-teknik har SISAB effektiviserat driften vilket medför att hastigheterna styrs, optimeras och analyseras i realtid med hjälp av algoritmer. Arbetet har givit goda effekter;

inomhusmiljön har förbättrats för lärare och elever och miljöpåverkan har minskat. Detta har också inneburit kraftigt minskat antal felanmälningar, betydligt lägre elförbrukning och minskade kostnader.

Bostadsbolagen har anslutit sig till Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Under 2020 innebär det att bolagen bidrog inom tre fokusområden.

- Minska behovet av energi som framställs på ett sätt som har stor klimatpåverkan, vilket bl.a. är den reservkraft som energibolagen kan behöva använda under de allra kallaste dagarna.
- Ställa klimatkrav i upphandlingar av leverantörer, särskilt vid ny- och ombyggnationer. I detta ingår att bolaget arbetar för att minska miljöpåverkan från bygg- och anläggningsfasen i projekt.
- Göra det enklare för hyresgästerna att minska sin klimatpåverkan, exempelvis genom att erbjuda mobilitetslösningar och fortsätta möjliggöra matavfallsinsamling.

Stockholmshem har i arbetet med att minska energiförbrukningen behövt fokusera på allmänna ytor, då tillgången till lägenheter för planerade åtgärder begränsats i samband med pågående pandemi. Bolaget har fortsatt fokus på kontinuerlig energieffektivisering, bl.a. genom ett samarbete med Stockholm Exergi gällande effektstyrning och att möjliggöra en mer klimatneutral fjärrvärme.

Familjebostäder har genomfört ett eleffektprojekt som visar att det finns potential att halvera effektbehovet i tvättstugor och att minska eleffekttoppar med ca 35 procent. Det finns även potential att minska eleffektbehovet genom att optimera drift av frånluftsvärmepumpar, samtidigt som mängden köpt energi kan minska med 10–15 procent.

Stockholm Parkering ser systematiskt över anläggningarnas belysning för optimalt nyttjande och vid byte av armatur ersätts dessa med andra generationens energisnåla LED-teknik. Den nya LED-tekniken innebär en energibesparing på ca 30 procent jämfört med tidigare belysning. Flera av Stockholm Parkerings anläggningar har också blivit mobilitetshubbar, där nya mobilitetstjänster finns att nyttja såsom leveransboxar och elsparkcyklar. Anläggningar med miljöhubbar bidrar till att skapa en mer hållbar miljö i staden.

Koncernen har för 2020 uppnått målet ”Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö” delvis, främst på grund av att målet för matavfallsinsamling inte uppnås.



Membraninstallation i Henriksdal, en del av Stockholms framtida avloppsrening (SFA). Foto: Mikael Ullén/ Stockholm Vatten och Avfall.





## Investeringar per bolag 2020

mnkr	2020
<b>Moderbolaget</b>	
Stockholms Stadshus AB	0
<b>Dotterbolagen</b>	
AB Svenska Bostäder	1 862
AB Familjebostäder	1 679
AB Stockholmshem	1 875
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB	0
Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)	1 981
Micasa Fastigheter i Stockholm AB	204
S:t Erik Markutveckling AB	40
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB	38
Stockholm Vatten och Avfall AB	3 929
Stockholms Hamn AB	632
AB Stokab	144
Stockholms Stads Parkerings AB	247
Kulturhuset Stadsteatern AB	87
Stockholm Business Region AB	0
S:t Erik Försäkrings AB	0
S:t Erik Livförsäkring AB	0
Koncernjusteringar	-37
<b>Koncernen</b>	<b>12 681</b>

## Resultat per bolag 2020

Resultat efter finansiella poster (mnkr)	2020
<b>Moderbolaget</b>	
Stockholms Stadshus AB	460
<b>Dotterbolagen</b>	
AB Svenska Bostäder (K)	75
AB Familjebostäder (K)	403
AB Stockholmshem (K)	511
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB	8
Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)	344
Micasa Fastigheter i Stockholm AB (K)	375
S:t Erik Markutveckling AB (K)	104
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (K)	-154
Stockholm Vatten och Avfall AB (K)	-15
Stockholms Hamn AB (K)	-122
AB Stokab (K)	36
Stockholms Stads Parkerings AB	118
Kulturhuset Stadsteatern AB	-374
Stockholm Business Region AB (K)	4
S:t Erik Försäkrings AB	-12
S:t Erik Livförsäkring AB	-32
Koncernjusteringar, netto	-476
<b>Intressebolag</b>	
Målsfastigheter i Stockholm AB och Stockholm Exergi Holding AB	968
<b>Resultat koncernen totalt</b>	<b>1 778</b>

Notering: Dotterbolag med beteckningen (K) är egna koncerner.

**S**tockholm ska vara en ekonomiskt hållbar stad med en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser. Detta uppnås med ett kontinuerligt förbättringsarbete där investeringar hela tiden ställs i relation till stadens behov och skuldsättningsnivå. Skattemedlen ska användas effektivt till största nytta för stockholmarna och staden behöver kontinuerligt arbeta för att utvecklas som attraktiv arbetsgivare.

### En budget i balans och hållbara finanser

Staden ska alltid sträva efter att bli mer effektiv och att tillhandahålla offentliga tjänster till lägre kostnad och ökad kvalitet. Den stora investeringsvolymen medför ett stort ansvar för bolagen med fokus på styrning, effektivitet, kostnadsmedvetenhet och prioriteringar i de stora projekten samt översyn av befintligt fastighetsbestånd för att identifiera strategiskt lämpliga objekt att avyttra.

I moderbolaget Stockholms Stadshus AB:s uppdrag ingår att kontinuerligt följa större investeringsprojekt med särskilt avseende på långsiktiga effekter för stadens tillväxt och ekonomi. Moderbolaget har under året också fokuserat på uppdraget att bidra till en aktiv fastighetsförvaltning i koncernen och samarbetar med berörda bolag vad gäller avyttring av ej strategiska fastigheter. Fastighetsförsäljningar har bl.a. genomförts av SISAB och Micasa Fastigheter.

Som ett led i att fokusera på bolagets kärnverksamhet arbetade Svenska Bostäder under året med uppdraget att genomföra en avyttring av Vällingby centrum. Under första halvåret beslutade

bolagets styrelse om en försäljningsstrategi och med ett framtaget försäljningsprospekt påbörjades arbetet med att hitta en lämplig köpare. På grund av pågående pandemi valde bolaget dock att invänta ett mer gynnsamt marknadsläge och fortsätta processen under år 2021.

I den pågående processen avseende bostadsrättsombildning har bostadsbolagen lämnat erbjudande om förvärv till de 22 föreningar som ingår i den första fasen av ombildningsprocessen. Bostadsrättsföreningarna har efter begäran möjlighet till sammanlagt tio månaders betänketid inom vilken de ska besluta om de accepterar erbjudandet. Fyra föreningar har tackat ja till erbjudandet under 2020 och tillträde till fastigheterna beräknas kunna ske under första halvåret 2021. Övriga föreningar arbetar vidare med att genomföra köpestämmor.

Familjebostäders förmåga att genomföra planerat underhåll har ökat vilket bidrar till fler förebyggande åtgärder för att minska kostnaderna för akuta reparationer och försäkringsskador. I detta arbete ingår även ett ökat antal trygghetskapande åtgärder.

Stockholms Hamnar slutförde under 2020 en omorganisation i syfte att säkerställa bolagets förmåga att långsiktigt nå en god resultatnivå genom hög affärsmässighet och kundfokus. Viktiga delar i arbetet är kostnadskontroll samt fokus på intäkter genom prissättning och noggrann löpande uppföljning av volym- och intäktsutveckling ur ett kundperspektiv. Vidare stärks bolagets prioriteringsförmåga fortlöpande med en tydlig koppling mellan kostnader, investeringar och framtida intäktsmöjligheter. Under året har bolaget också arbetat med fortlöpande genomlysningar av sina drift- och personalkostnader och genomfört en rad anpassningsåtgärder för att möta den minskade efterfrågan på företagets tjänster i och med pågående pandemi.

Stokab bedriver ett antal större digitaliseringsprojekt som ett led i att minska de administrativa och indirekta kostnaderna. I projekten görs en översyn av gränssnittet mot kunder och leverantörer samt en genomlysning av intern rapportering. Målsättningen är att frigöra tid för egen personal, kunder och leverantörer genom utveckling av digitala verktyg.



Micasa Fastigheter fortsätter en översyn av bolagets fastigheter ur ett tekniskt, ekonomiskt och behovsmässigt perspektiv. Den tekniska statusen (underhållsbehovet) vägs samman med fastigheternas ekonomi och stadens behov. Flera av bolagets fastigheter har ett behov av ett större periodiskt underhåll.

Kulturhuset Stadsteatern har, i samband med återflytt till lokalerna efter genomförd renovering, tagit ett helhetsansvar för Kulturhuset och i samband med detta ökat sitt ansvar för offentliga och gemensamma ytor samt de fem restaurangerna i Kulturhuset. Samtidigt lämnar verksamheten 1 000 kvm kontorsytor, för att minska de administrativa kostnaderna.

Koncernen har för 2020 uppnått målet ”Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser” helt, även om ett antal bolag inte når resultatkraven enligt kommunfullmäktiges budget.

### Skattemedlen används effektivt

Bolagen ska vara effektiva med en organisation som är anpassad för att kostnadseffektivt och med hög kvalitet leverera vad medborgare och kunder har rätt att förvänta sig. Staden ska vara ett föredöme som offentlig arbetsgivare. Ett målmedvetet arbete för att ta tillvara digitaliseringens möjligheter, kontinuerlig kompetensutveckling av medarbetare och effektivare lokalanvändning är nödvändiga delar. Stadens inköp ska vara marknadsmässiga, konkurrensneutrala och säkerställa en hög kvalitet och kostnadseffektivitet.

### Medarbetare och kompetensutveckling

Alla bolag har i uppdrag att ha en långsiktig planering för att behålla, utveckla samt rekrytera verksamhetskritisk kompetens. Arbetsmiljön ska vara hälsofrämjande med systematiskt arbetsmiljöarbete. I detta ingår att sjukfrånvaron ska minska.

Även för koncernens medarbetare har året starkt präglats av den pågående pandemin. De bolag som verkar inom kultur- och besöksnäringen har påverkats mest. Alla bolag har dock behövt anpassa sin verksamhet och där så varit möjligt har hemarbete rekommenderats. Folkhälsomyndighetens föreskrifter och allmänna råd inklusive rekommendationer om social distansering samt hemarbete har påskyndat digitaliseringen på samtliga arbetsplatser och fler möten än någonsin har hållits digitalt. Även bolagsstyrelsernas arbete har under året anpassats för att kunna möjliggöra digitalt deltagande.

Antalet anställda i bolagen fortsätter att öka. Medelantalet årsarbetare i stadens bolag, enligt avtalad tid, var under året 3 033. Det är en ökning med 83 årsarbetare jämfört med 2019. Vid årets slut arbetade 3 160 månadsavlönade varav 56 procent var män och 44 procent var kvinnor. Se faktaruta för definitioner.

Bolagen arbetar med kompetensutveckling i form av internutbildningar, utbildning i IT-verktyg och genom individuella

utvecklingssamtal. Kulturhuset Stadsteatern har genomfört ett arbete med varumärkesplattform där hela bolaget har varit aktiva i att arbeta fram en grund för ett utvecklingsarbete med öppenhet, delaktighet och gemenskap som tydliga ledord.

Varje år besvarar bolagens medarbetare stadens medarbetarenkät. Aktivt medskapandeindex för bolagskoncernen ligger på 81, något lägre än tidigare år och jämfört med kommunfullmäktiges mål (82). Respektive bolag analyserar sina egna resultat och arbetar med frågor aktuella för dem i syfte att höja resultatet till nästa år.

Den totala sjukfrånvaron under 2020 i bolagskoncernen uppgick till 4,25 procent, vilket är en ökning med 0,19 procentenheter jämfört med 2019. Det beror på att sjukfrånvaro som varat 15 dagar eller fler ökat. Sjukfrånvaron på både kort och lång sikt ökar framförallt bland män och minskar bland kvinnor. Dock är den fortsatt relativt högre bland kvinnor. Med tanke på covid-19-pandemin syns ingen markant ökning i sjukfrånvaron men detta varierar samtidigt mellan bolagen. Vissa bolag har en ökad sjukfrånvaro till följd av de rekommendationer som funnits under större delen av året om att stanna hemma även vid lindrigare sjukdomssymtom. Andra bolag som upplevt en minskning i sjukfrånvaron uppger att minskningen delvis är en följd av distansarbetet. Flera bolag arbetar med att fånga upp tidiga signaler på ohälsa och arbetar med hälsofrämjande insatser.

### Effektivare lokalanvändning

Koncernen ska arbeta för att ha en kostnadseffektiv och ändamålsenlig lokalanvändning för att frigöra lokaler för annan användning eller avveckling. Detta kommer ske på olika sätt under året. Ett exempel är Kulturhuset Stadsteatern som i samband med återflytt till lokalerna vid Sergels torg arbetar för att lokalerna ska förmedla en helhetsvision och ta emot besökarna på ett generöst och välkomnande sätt.

### Upphandling

Alla bolag ska säkerställa att stadens upphandlingar används som ett medel att kvalitetsutveckla verksamheterna samt driva utvecklingen i innovativ och ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar riktning.

SVOA arbetar med flera initiativ för utveckling av socialt och miljömässigt kravställande samt uppföljning och affärsmässighet vid upphandlingar.

### Digitalisering och Innovation

Koncernens bolag har i uppdrag i budget 2020 att utveckla sin innovationsförmåga och arbeta systematiskt med att sprida och ta till sig goda exempel på effektiva arbetssätt. Ett exempel är Stokab som till sina kunder utvecklat möjligheten att erbjuda förfrågan, offert och order i digital form. Inom ramen för Familjebostäders program för smarta boendemiljöer genomförs en upphandling av digitala lägenhetslås utifrån en långsiktig

målsättning om att bolaget ska vara nyckelfritt år 2025. Upphandling genomförs genom en konkurrenspräglad dialog med utvalda leverantörer.

Den fortsatta utvecklingen av digitala lösningar och verktyg för självbetjäning avser att med VA- och avfallsverksamhetens gemensamma kund- och debiteringssystem bidra till ökad intern effektivitet och tillgänglighet för Stockholm Vatten och Avfalls kunder och entreprenörer.

Koncernen har för 2020 uppnått målet ”Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna” helt.

### Covid-19 – ekonomisk påverkan

Bolagens ekonomiska resultat påverkas på både kort och lång sikt till stor del av pågående pandemi. De negativa ekonomiska konsekvenserna har dock minskat i jämförelse med vad som tidigare prognostiserades under året. Bostads- och fastighetsbolagen räknar med marginellt försämrat resultat till följd av hyresförluster och hyresrabatter vilket följer av hyresgästernas bristande betalningsförmåga. En utestående fråga är också pandemins framtida effekter på fastighetsvärden och betalningsförmåga för nyproducerade hyresrätter och lokaler.

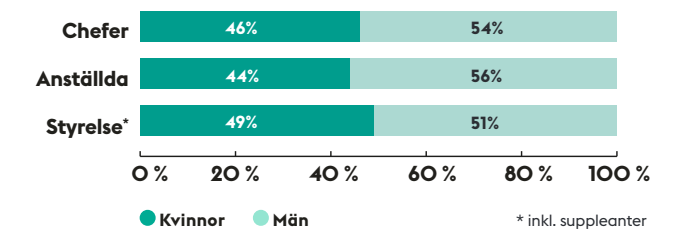
Stockholms Hamnar redovisar ett underskott gentemot budget med totalt 165 mnkr, vilket i sin helhet är en effekt av covid-19. Bolaget sänkte hamnavgifterna under våren och intäkterna blev lägre under året då såväl antalet passagerare som godsvolym minskade. I det försämrade resultatet ingår också minskade intäkter från kryssningsfartyg.

Stockholm Parkerings intäkter från besöksparkering har minskat kraftigt under året. Bolaget lyckas ändå nästan nå kommunfullmäktiges resultatmål, men resultatet är ca 30 mnkr lägre än bolagets egna mål.

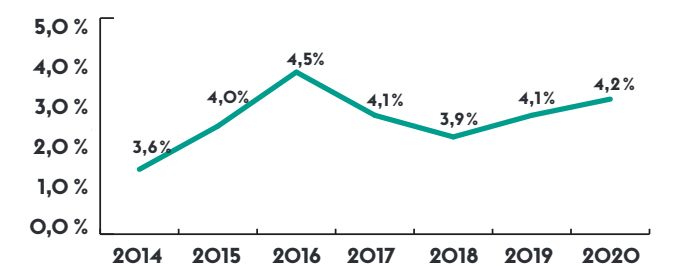
S:t Erik Livförsäkring påverkades initialt av nedgången på de finansiella marknaderna. Den finansiella situationen stabiliseras dock under året och underskottet gentemot budget uppgick slutligen till -50 mnkr.

Även Kulturhuset Stadsteatern och SGA Fastigheter redovisar stor påverkan på verksamheten till följd av de evenemang som blivit inställda. Detta medför också ett försämrat ekonomiskt resultat, framför allt för SGA Fastigheter, vars ekonomiska resultat är drygt 30 mnkr lägre än planerat.

### Könsfördelning i koncernen



### Sjukfrånvaroprocent



### Faktaruta personalstatistik

#### Personalstatistik innehåller många olika begrepp och mått

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

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

I årsredovisningen är provanställda inkluderade i tillsvidareanställningarna.

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



# Organisation & styrning

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

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

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

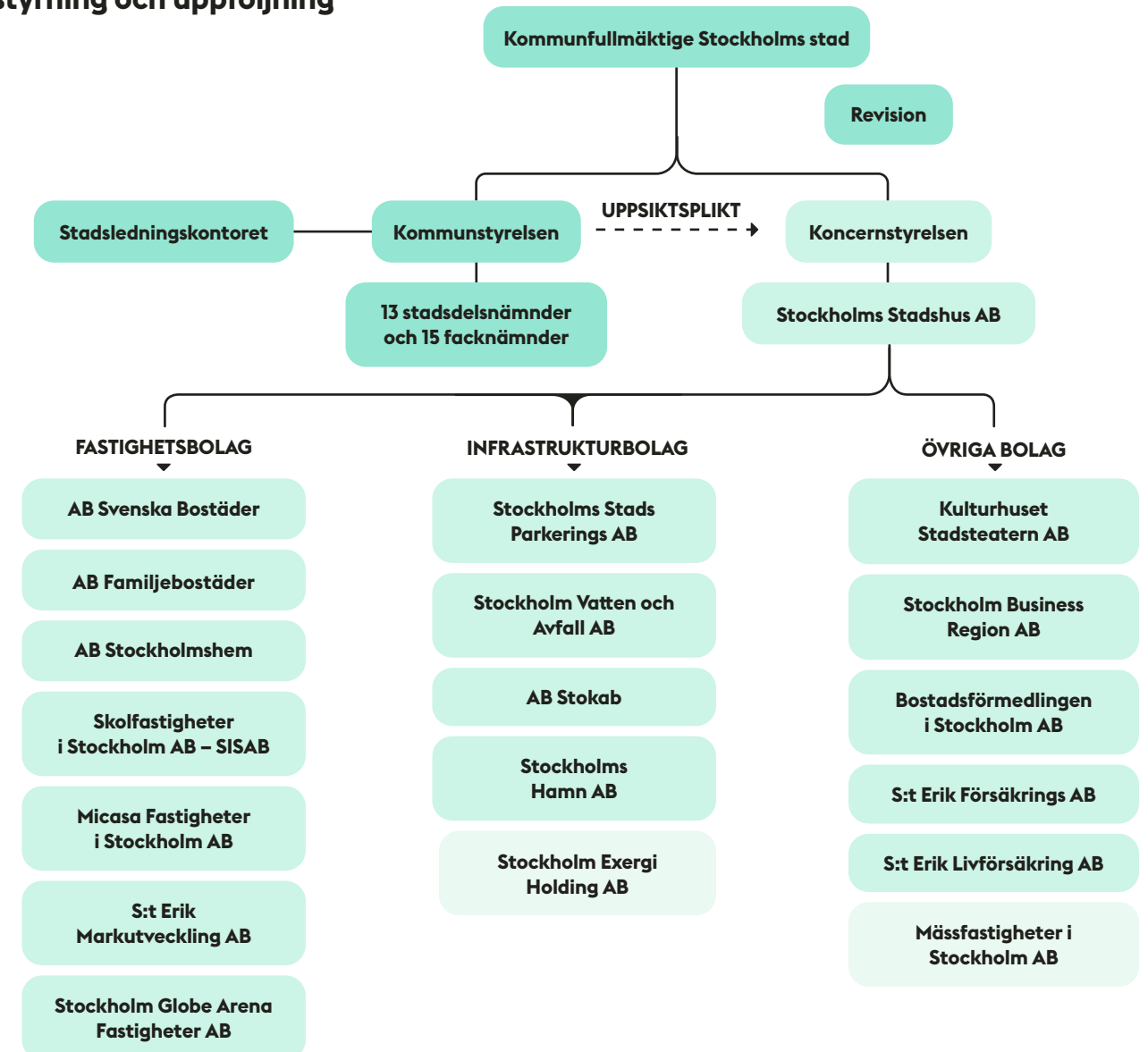
## Varför en bolagskoncern?

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

## Dotterbolagens uppdrag

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

## Stockholms stads organisation utifrån styrning och uppföljning



Bolagskoncernen är en del av kommunkoncernen.

## Bolagsorgan

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

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

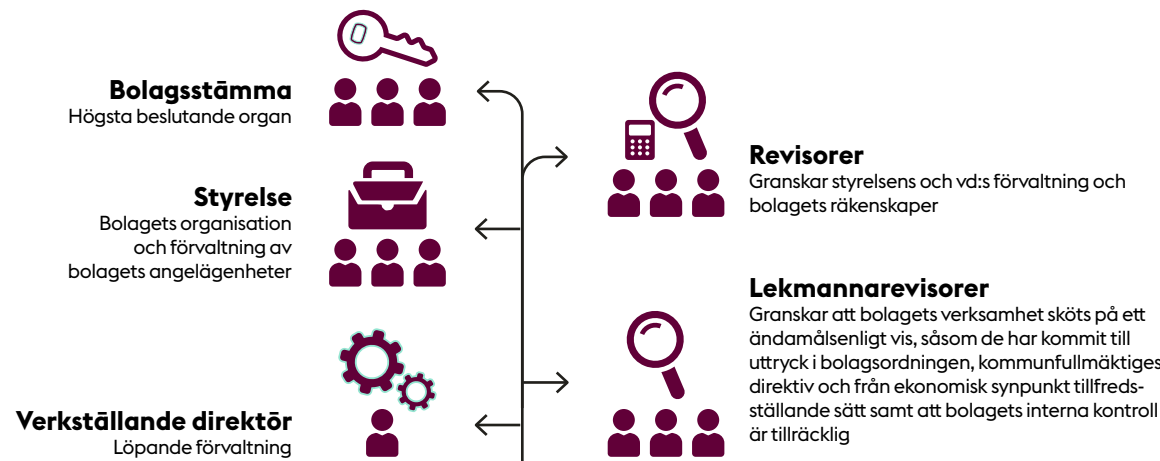
Kommunfullmäktige utser även styrelser för bolagen, vilka får motsvarande mandatfördelning som kommunfullmäktige. Några bolag har tjänstemannastyrelser, något som är tillåtet enligt lag. Bolagens styrelser och verkställande ledningar har det operativa ansvaret för att kommunfullmäktiges beslut verkställs.

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

## Ägarstyrning och ägardirektiv

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





**BOLAGSORDNINGEN**

Figuren illustrerar bolagsorganen i aktiebolaget. Ofta talar man om de fem bolagsorganen; bolagsstämman, styrelsen, verkställande direktör, revisorer och lekmannarevisorer. Men även ett sjätte organ kan läggas till, som utgör grunden: bolagsordningen.

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

**Uppsiktsplikt och internkontroll**

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

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

**Lagstiftning**

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

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

**Systematiserad styrning och uppföljning**

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

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

**Koncernledning**

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

**Vision 2040**  
Möjligheternas Stockholm

**Styrdokument och riktlinjer**

**Kommunfullmäktiges inriktningsmål**

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

**Vilken effekt** vi vill uppnå (långsiktigt perspektiv)

**Kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet (exempel)**

- 1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort.
- 1.2 Stockholm är en trygg, säker och välkött stad att bo och vistas i.
- 2.2 Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.
- 3.1 Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.

**Konkretisering** av inriktningsmålen (flerårsperspektiv)

**Ägardirektiv och Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet (exempel)**

- Bidra till regionens fortsatta tillväxt och sysselsättning
- Säkerställa effektiva processer i bostadsbyggandet
- Arbeta aktivt med energieffektivisering och förnyelsebar energi

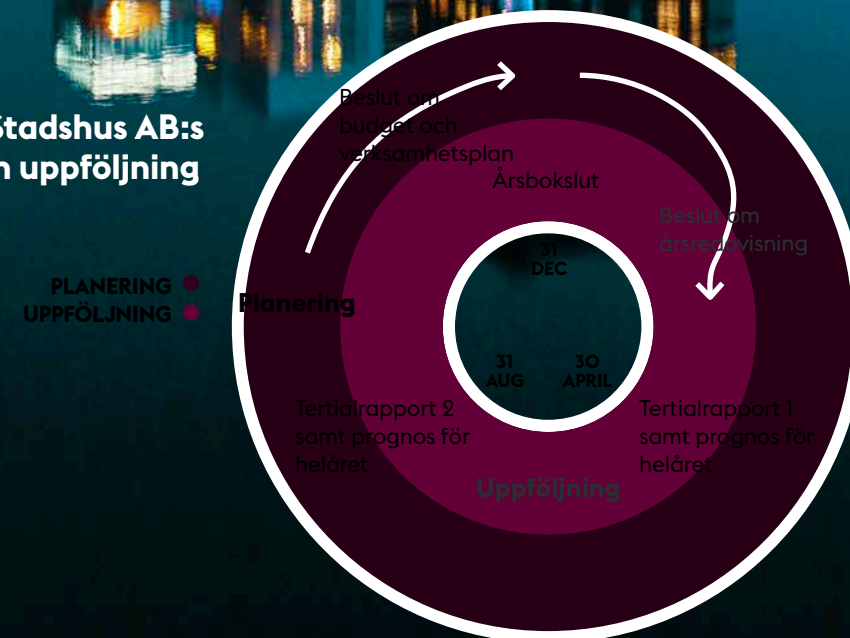
**Prioritering** inför det kommande året

**Aktiviteter och indikatorer (nyckeltal) (exempel)**

- Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb
- Antal påbörjade bostäder
- Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)
- Utveckla metoder för att bidra till bostadsförsörjningen för särskilt prioriterade grupper

**Följer upp målen och omsätter** till aktiviteter

**Stockholms Stadshus AB:s planering och uppföljning under året**





# Dotterbolagen

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

## Svenska Bostäder



Bolagets huvudsakliga uppgift är att bygga och förvalta bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. Dotterbolaget AB Stadsholmen äger och förvaltar fastigheter av stort kulturhistoriskt värde. Bolaget ska förena kulturarvet med en långsiktig affärsmässighet.

Stefan Sandberg, vd



### NYCKELTAL FÖR SVENSKA BOSTÄDER

	2020	2019	2018	2017	2016
Resultat efter finansnetto, mnkr	75	310	211	217	101
Soliditet, %	46,2	47,0	48,1	50,7	54,1
Balansomslutning, mnkr	29 131	28 513	27 401	25 673	23 775
Avskrivningar, mnkr	-889	-833	-777	-731	-661

## Familjebostäder



Bolagets huvudsakliga uppgift är att bygga och förvalta bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning.

Jonas Schneider, vd



### NYCKELTAL FÖR FAMILJEBOSTÄDER

	2020	2019	2018	2017	2016
Resultat efter finansnetto, mnkr	403	342	309	335	352
Soliditet, %	55,8	57,2	58,7	61,5	63,6
Balansomslutning, mnkr	18 250	17 226	16 330	15 209	14 338
Avskrivningar, mnkr	-476	-418	-402	-381	-352

## SISAB



Bolagets uppgift är att tillhandahålla ändamålsenliga, kvalitativa, miljömässigt hållbara, flexibla och kostnads-effektiva lokaler för stadens förskole- och skolverksamhet.

Claes Magnusson, vd



### NYCKELTAL FÖR SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AB

	2020	2019	2018	2017	2016
Resultat efter finansnetto, mnkr	346	31	23	38	15
Soliditet, %	3,8	2	1,2	2,4	2,4
Balansomslutning, mnkr	18 970	17 882	16 266	14 541	13 301
Avskrivningar, mnkr	-896	-791	-693	-610	-603

## Stockholmshem



Bolagets huvudsakliga uppgift är att bygga och förvalta bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning.

Anette Sand, vd



### NYCKELTAL FÖR STOCKHOLMSHEM

	2020	2019	2018	2017	2016
Resultat efter finansnetto, mnkr	511	442	361	370	377
Soliditet, %	40,8	41,1	41,2	43,0	44,3
Balansomslutning, mnkr	25 639	24 436	23 564	21 913	20 584
Avskrivningar, mnkr	-630	-565	-525	-481	-436

## Bostadsförmedlingen



Bolagets uppgift är att svara för reguljär bostadsförmedling, evakuering och förmedling av förturslägenheter inklusive försöks- och träningslägenheter, förmedling av lägenheter till stadens bostadsbolags internköer samt förmedling av kategoribostäder såsom student- och seniorboenden.

Christer Edfeldt, vd



### NYCKELTAL FÖR BOSTADSFÖRMEDLINGEN

	2020	2019	2018	2017	2016
Resultat efter finansnetto, mnkr	8	11	1	6	8
Soliditet, %	32,5	28,2	22,8	22,9	21,5
Balansomslutning, mnkr	110	104	90	88	85
Avskrivningar, mnkr	-1	-1	0	0	-1

## Micasa Fastigheter



Bolagets uppgift är att äga och förvalta servicehus, vård- och omsorgsboenden, seniorbostäder, LSS-boenden och bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden. Bolaget ska skötas på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt.

Maria Mannerholm, vd



### NYCKELTAL FÖR MICASA FASTIGHETER

	2020	2019	2018	2017	2016
Resultat efter finansnetto, mnkr	375	503	244	145	116
Soliditet, %	23,8	17,5	11,0	8,6	5,6
Balansomslutning, mnkr	6 537	6 704	6 949	7 182	7 278
Avskrivningar, mnkr	-304	-291	-325	-330	-323



## S:t Erik Markutveckling

Bolagets uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling av fastigheterna till bostäder och arbetsplatser.



Åsa Wigfeldt, vd

### NYCKELTAL FÖR S:T ERIK MARKUTVECKLING AB

	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelsesintäkter, mnkr	297	318	301	281	296
Resultat efter finansnetto, mnkr	134	289	82	49	55
Avkastning totalt kapital, %	5,3	10,4	3,6	2,5	2,8
Soliditet, %	7,5	8,2	0,9	0,9	0,1
Räntetäckningsgrad, ggr	9,2	14,9	3,9	2,5	2,3
Balansomslutning, mnkr	2 766	2 889	3 079	3 052	3 436
Bruttoinvesteringar, mnkr	40	58	111	163	63
Avskrivningar, mnkr	-76	-78	-71	-69	-64
Medelantalet årsarbetare, st	5	4	4	5	4

## Stockholm Vatten och Avfall



Bolaget levererar dricksvatten och renar avloppsvatten i Stockholms stad och Huddinge kommun, samt ansvarar för avfallshanteringen i Stockholms stad. Bolagets ansvar omfattar också att äga och sköta ledningsnätet för vatten och avlopp, samt pumpstationer och vattenreservoarer i Stockholm och Huddinge. Bolaget ska även driva stadens miljöstationer och ansvara för Stockholms återvinningssentraler.



Märten Frumerie, vd

### NYCKELTAL FÖR STOCKHOLM VATTEN OCH AVFALL

	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelsesintäkter, mnkr	2 553	2 415	2 369	2 147	2 078
Resultat efter finansnetto, mnkr	-15	2	152	498	98
Avkastning totalt kapital, %	0,4	0,6	1,8	4,9	2,0
Soliditet, %	3,8	4,6	5,6	5,6	2,1
Räntetäckningsgrad, ggr	0,8	1,0	2,6	5,7	1,8
Balansomslutning, mnkr	20 874	17 417	14 673	12 765	11 890
Bruttoinvesteringar, mnkr	3 929	2 987	2 111	1 523	1 389
Avskrivningar, mnkr	-458	-419	-373	-323	-304
Medelantalet årsarbetare, st	656	607	570	567	535

## Stokab



Bolagets uppgift är att bygga, hyra ut samt underhålla ett passivt och säkert fibernät i Stockholm. Syftet med infrastrukturen och verksamheten är att stimulera en positiv utveckling för Stockholm genom att bidra till goda förutsättningar för IT-utvecklingen i regionen.



Veronica Thunholm, vd

### NYCKELTAL FÖR STOKAB

	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelsesintäkter, mnkr	820	814	819	791	757
Resultat efter finansnetto, mnkr	261	257	247	234	234
Avkastning totalt kapital, %	14,1	13,3	12,6	12,2	12,4
Soliditet, %	35,7	41,1	39,3	36,8	37,7
Räntetäckningsgrad, ggr	51,3	43,1	35,0	29,6	32,1
Balansomslutning, mnkr	1 824	1 943	2 007	2 023	1 934
Bruttoinvesteringar, mnkr	144	151	233	225	214
Avskrivningar, mnkr	-249	-246	-245	-240	-249
Medelantalet årsarbetare, st	104	101	100	96	92

## Stockholm Globe Arena Fastigheter



Bolagets uppgift är att tillhandahålla och utveckla ändamålsenliga lokaler och anläggningar för evenemangsverksamhet av högsta kvalitet.



Mats Viker, vd

### NYCKELTAL FÖR SGA FASTIGHETER

	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelsesintäkter, mnkr	32	82	62	72	92
Resultat efter finansnetto, mnkr	-154	-85	-101	-98	-119
Avkastning totalt kapital, %	-3,7	-1,7	-2,0	-1,7	-1,8
Soliditet, %	14,0	14,2	13,7	11,8	12,2
Räntetäckningsgrad, ggr	-6,0	-2,5	-2,4	-1,7	-1,5
Balansomslutning, mnkr	3 612	3 580	3 638	3 606	3 730
Bruttoinvesteringar, mnkr	38	15	33	10	51
Avskrivningar, mnkr	-77	-77	-78	-78	-77
Medelantalet årsarbetare, st	18	18	15	17	18

## Stockholms Hamnar



Bolaget ska medverka till att säkerställa och utveckla goda förutsättningar för sjöfarten, besöksnäringen och regionens varuförsörjning för att därigenom främja regionens utveckling och hållbara tillväxt samt där tillhörande landinfrastruktur för att nå största nytta i investeringarna.



Thomas Andersson, vd

### NYCKELTAL FÖR STOCKHOLMS HAMNAR

	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelsesintäkter, mnkr	628	889	866	856	797
Resultat efter finansnetto, mnkr	-122	92	93	109	112
Avkastning totalt kapital, %	-1,0	2,1	2,5	3,4	3,8
Soliditet, %	14,1	14,6	16,2	18,2	18,9
Räntetäckningsgrad, ggr	-1,6	3,2	3,3	3,8	4,2
Balansomslutning, mnkr	7 331	6 795	5 718	4 719	4 125
Bruttoinvesteringar, mnkr	632	1 290	1 141	971	948
Avskrivningar, mnkr	-208	-179	-176	-171	-128
Medelantalet årsarbetare, st	164	189	170	167	166

## Stockholm Parkering



Bolagets uppgift är att bygga och driva parkeringsanläggningar som verkar på den kommersiella marknaden samt anläggningar som har som enda syfte att avlasta gatunätet.



Christian Rockberger, vd

### NYCKELTAL FÖR STOCKHOLM PARKERING

	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelsesintäkter, mnkr	566	618	607	599	571
Resultat efter finansnetto, mnkr	118	156	164	144	143
Avkastning totalt kapital, %	8,5	12,5	14,6	13,5	14,6
Soliditet, %	7,2	7,9	8,7	7,5	9,4
Räntetäckningsgrad, ggr	14,5	21,1	20,2	15,7	17,9
Balansomslutning, mnkr	1 601	1 392	1 228	1 135	1 163
Bruttoinvesteringar, mnkr	247	229	130	46	290
Avskrivningar, mnkr	-48	-47	-45	-46	-42
Medelantalet årsarbetare, st	81	74	73	69	69

## Kulturhuset Stadsteatern



Bolagets uppgift är att erbjuda verksamhet i form av teater, litteratur, dans, konst, design, film, musik, debatt, annan kulturell produktion samt ansvar för stadens två platser inom stadens fristadsprogram.



Malin Dahlberg, vd

### NYCKELTAL FÖR KULTURHUSET STADSTEATERN

	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelsesintäkter, mnkr	117	119	164	169	148
Resultat efter finansnetto, mnkr	-374	-376	-363	-352	-349
Avkastning totalt kapital, %	-86,5	-79,0	-79,0	-78,2	-78,7
Soliditet, %	1,3	0,1	0,4	0,5	0,5
Räntetäckningsgrad, ggr	-173,5	-176,4	-139,5	-120,4	-95,9
Balansomslutning, mnkr	368	492	455	456	438
Bruttoinvesteringar, mnkr	87	7	12	16	16
Avskrivningar, mnkr	-15	-9	-10	-11	-11
Medelantalet årsarbetare, st	428	412	446	479	462

## S:t Erik Livförsäkring



Bolaget har till uppgift att samordna och strukturera hanteringen av pensioner i koncernen Stockholms Stadshus AB samt att minimera riskerna i denna pensionskuld.



Gunnar Björkman, vd

### NYCKELTAL FÖR S:T ERIK LIVFÖRSÄKRING

	2020	2019	2018	2017	2016
Premieintäkter, mnkr	76	86	80	71	70
Resultat efter finansnetto, mnkr	-32	98	-72	74	99
Soliditet, %	22,3	23,7	22,2	25,4	26,3
Solvensgrad, %	133,8	136,1	134,0	139,7	135,9
Konsolideringskapital	696,8	733,3	643,0	721,3	652,5
Balansomslutning, mnkr	2 675	2 674	2 447	2 450	2 482
Bruttoinvesteringar, mnkr	31	178	0	47	167
Medelantalet årsarbetare, st	3	3	3	3	3

## INTRESSEBOLAG



## Stockholmsmässan

Bolagets uppgift är att utveckla, arrangera och genomföra mässor, kongresser, konferenser och evenemang för hela regionens bästa. Stockholmsmässan är uppdelad i två skilda bolag, Mässfastigheter i Stockholm AB som förvaltar och utvecklar fastigheter, och Stockholmsmässan AB som är ett genomförandebolag av mässor, kongresser, konferenser och evenemang. Stockholmsmässan AB är ett helägt dotterbolag till Mässfastigheter i Stockholm AB. Stockholms Stadshus AB äger 50,4 procent av aktierna i Mässfastigheter i Stockholm AB och Stockholms Handelskammare äger 49,6 procent av aktierna.

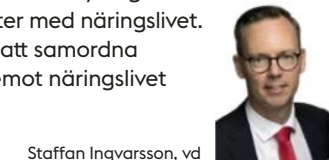


Christian Clemens, vd



## Stockholm Business Region

Bolagets uppdrag är att stödja stadens nämnder i arbetet med att utveckla stadens myndighetsutövning samt andra kontakter med näringslivet. Bolaget har även till uppgift att samordna och utveckla regionen gentemot näringslivet och investerare.



Staffan Ingvarsson, vd

### NYCKELTAL FÖR STOCKHOLM BUSINESS REGION

	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelsesintäkter, mnkr	133	147	149	145	247
Resultat efter finansnetto, mnkr	4	3	-1	-4	5
Avkastning totalt kapital, %	1,8	1,5	-0,3	-2,1	3,4
Soliditet, %	14,0	13,6	12,6	12,2	15,5
Räntetäckningsgrad, ggr	251,3	154,0	-29,9	-208,8	286,1
Balansomslutning, mnkr	215	198	192	205	189
Bruttoinvesteringar, mnkr	0	0	0	0	2
Avskrivningar, mnkr	0	0	-2	-2	-2
Medelantalet årsarbetare, st	65	61	60	63	65

## S:t Erik Försäkring



Bolagets uppgift är att förmedla försäkringslösningar och minimera kommunkoncernens försäkringskostnader.



Gunnar Björkman, vd

### NYCKELTAL FÖR S:T ERIK FÖRSÄKRING

	2020	2019	2018	2017	2016
Premieintäkter, mnkr	129	137	134	136	133
Resultat efter finansnetto, mnkr	-12	23	34	44	48
Soliditet, %	45,7	50,4	56,1	44,7	38,5
Konsolideringskapital, mnkr	278	290,9	273,5	245,5	211,3
Balansomslutning, mnkr	324	313	249	253	394
Medelantalet årsarbetare, st	6	6	6	6	7

## INTRESSEBOLAG



## Stockholm Exergi

Bolaget har i uppdrag att bedriva verksamhet inom fjärrvärme och fjärrkyla i Sverige, samt annan därmed förenlig verksamhet. Stockholm Exergi Holding AB är holdingbolag till Stockholm Exergi AB. Verksamheten bedrivs i det senare bolaget.



Anders Egelrud, vd





## Ägarförhållande

Stockholms Stadshus AB med organisationsnummer 556415-1727 ägs till 100 procent av Stockholms stad, organisationsnummer 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 de två intresseföretagen Mässfästigheter i Stockholm AB och Stockholms Exergi Holding AB. Stockholm Exergi Holding ägs till 50 procent av Stockholms Stadshus AB. Övrig andel om 50 procent ägs av Fortum Power and Heat AB. Mässfästigheter i Stockholm ägs till 50,4 procent av Stockholms Stadshus AB. Resterande andel ägs av Stockholms Handelskammare.

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

## Bolagens verksamhet

Dotterbolagen verkar inom flera områden till nytta för Stockholms stads invånare. Verksamheterna omfattar tre bostadsbolag; AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem, AB Familjebostäder, ett omsorgsfästighetsbolag; Micasa Fastigheter i Stockholm AB (nedan Micasa Fastigheter), Skolfästigheter i Stockholm AB (nedan SISAB) och ett bolag för utvecklingsfästigheter; S:t Erik Markutveckling AB. Vidare finns ett fästighetsbolag som äger och förvaltar evenemangsarenor; Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (nedan SGA Fastigheter). Fästighetsbolagens primära uppgift är att äga, förvalta, utveckla, hyra ut och bygga bostäder och lokaler i Stockholm. Vidare finns Bostadsförmedlingen i Stockholm AB (nedan Bostadsförmedlingen) som förmedlar bostäder.

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

## Verksamhet och resultat i koncernen

Koncernens resultat efter skatt uppgår till 1 566 (1 858) mnkr. I resultatet ingår realisationsvinster om sammanlagt 617 (558) mnkr och realisationsförluster om totalt -102 (-23) mnkr netto samt nedskrivningar om sammanlagt -386 (-80) mnkr netto. Realisationsvinsterna är i allt väsentligt hänförliga till försäljningar, där såväl Micasa Fastigheter som SISAB avyttrat tomträtter och fästigheter genom bolagsförsäljningar under året.

Svenska Bostäder, Stockholmshem och Stockholm Parkering redovisar nedskrivningar om totalt 386 mnkr. Nedskrivningarna gäller framförallt Svenska Bostäders fästigheter och projekt, där den enskilt största posten avser nedskrivning av Vällingby Centrum med 200 mnkr.

Koncernens rörelseintäkter uppgår till 16 706 mnkr och har ökat sedan föregående år (16 491 mnkr). Flera bolag har ökat sina intäkter, bl.a. till följd av ökade hyresintäkter, men den pågående covid-19-pandemin har t.ex. påverkat Stockholm Hamnars intäkter och resultat negativt. Koncernens rörelsekostnader uppgår till 14 377 mnkr (13 903). I rörelsekostnaderna ingår

ökade kostnader för avskrivningar om 373 mnkr, vilket är en följd av koncernens höga investeringsnivå under senare år.

Koncernens finansnetto har sjunkit under år 2020 och uppgår till -551 mnkr (-339 mnkr). Det är främst en effekt av ett kraftigt försämrat resultat för S:t Erik Livförsäkrings placeringar i förhållande till år 2019. Räntenivåerna är dock fortsatt låga.

Koncernens skattekostnad uppgår till 212 (391) mnkr.

## Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 12 681 (12 858) mnkr. Investeringsvolymen är fortsatt historiskt hög men har samtidigt stabiliserats på en nivå mellan 12 och 13 mdkr under de senaste åren.

Bostadsbolagen svarar för nyproduktion av bostäder och genomför upprustningsinsatser i befintliga fastigheter. Bostadsbolagens investeringar i nyproduktion och upprustningsprojekt uppgår till knappt 5,5 mdkr, vilket motsvarar nästan hälften av bolagskoncernens sammanlagda investeringsvolym under året. Under året har bostadsbolagen påbörjat byggande av 1 361 nya bostäder, vilket är något högre än år 2019 (1 269 bostäder).

SISAB:s investeringar uppgår till knappt 2 mdkr. De enskilt största investeringarna avser nyproduktion av skola i Mid-sommarkransen och Rödabergsskolan i Vasastan.

Stockholm Vatten och Avfalls investeringar uppgår till knappt 4 mdkr. Investeringarna är hänförliga till åtgärder i såväl befintligt nät som i exploateringsområden, samt projektet Stockholms Framtida Avloppsrening.

## Finansiell ställning

Koncernens egna kapital uppgår vid årsskiftet till 60 310 (59 571) mnkr, medan soliditeten, beräknad på bokförda värden, uppgick till 40,7 (42,2) procent.

## Moderbolaget

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 460 (518) mnkr. I resultatet ingår utdelning med 438 (482) mnkr. Årets resultat efter skatt uppgår till 454 (464) mnkr.

## Personal

Medelantalet årsarbetare (avtalad tid) i koncernen uppgick under året till 3 033 (2 950), varav 1 317 (1 274) kvinnor och 1 716 (1 676) män. Medelantalet årsarbetare i moderbolaget uppgick till 8 (9) personer, varav 3 kvinnor och 5 män.

## Händelser under året

Bostadsbolagen har i uppdrag att bygga och förvalta bostäder och bidra till stadens bostadsförsörjning. Under året påbörjades totalt 1 361 bostäder, vilket är lägre än årsmålet om 1 500 bostäder. Antalet färdigställda hyreslägenheter uppgick under året till 928 (1 231 förra året), vilket är under årsmålet (1 173).

Förseningar i planarbetet och utdragna överklaganden orsakar förskjutningar i flertalet projekt. Därutöver behövs ytterligare markanvisningar för att bolagen ska kunna genomföra framtida nyproduktion.

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

Alla elever har rätt till en bra skola. Antalet barn och elever ökar kraftigt de kommande åren och tillgången till bra förskolor och skolor med god miljö för barn och elever är viktig och en prioriterad fråga. Takten i utbyggnaden av nya förskolor och skolor är fortsatt hög och SISAB har en ledande roll i planering och genomförandet. Under året tillkom 2 499 (5 135) elevplatser. I arbetet med att säkra behov av elevplatser har SISAB bl.a. under året haft invigning av Sjöviksskolan i Årstadal och Kämpertorpsskolan i Älvsjö. SISAB har även sökt efter lämpliga lokaler att hyra eller köpa, samt underlättat för externa aktörer att medverka i skolbyggnaden.

Bolagen fortsätter att investera i åtgärder som ger både effektiv klimatnytta och synergieffekter i form av lägre driftkostnader och positiva klimateffekter. Stockholm ska vara fossilbränslefritt år 2040 och staden som organisation ska vara fossilbränslefri år 2030. Ett hållbart växande Stockholm ställer krav på att byggnader, transporter och systemlösningar utformas på ett sätt som minskar klimatbelastningen. Även bolagens arbete med matavfallsinsamling ska intensifieras.

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

## Koncernstyrelsen

Koncernstyrelsens ledamöter är valda av kommunfullmäktige. Koncernstyrelsens ordinarie ledamöter bestod den 31 december 2020 av 5 kvinnor och 3 män. För suppleanterna var fördelningen 2 kvinnor och 7 män.



Koncernstyrelsen har under året följt den ekonomiska utvecklingen, bolagens finansiella ställning samt arbetet med ägar-direktiven i budget och tertialrapporter. Koncernstyrelsen har under året tillstyrkt inriktningsbeslut och genomförandebeslut avseende nyproduktion av bostäder hos de tre bostadsbolagen liksom för om-, ny-, och tillbyggnader av skolor ägda av SISAB.

Koncernstyrelsen har under december månad också beslutat om förvärv av resterande aktier (49,6%) i det befintliga intresse-bolaget Mässfastigheter i Stockholm. Förvärvet är villkorat av lagakraftvunnet beslut i Stockholms kommunfullmäktige vilket kan ske först under våren 2021 och verksamheten bedrivs på oförändrat sätt tills förvärvet kan verkställas.

## Miljöredovisning

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

Under året har ett nytt miljöprogram och en klimathandlingsplan beslutats. Miljöprogrammet är strukturerat utifrån de högst prioriterade målen för Stockholms miljö på lång sikt, det vill säga fram till 2030 eller längre. De prioriterade målen omfattar var för sig ett antal etappmål för programperioden 2020–2023. Sammantaget lägger miljöprogrammet fast sju prioriterade mål för Stockholms livsmiljö, 16 etappmål och förslag på indikatorer. Denna precisering av målen på lång och kort sikt ska ge en tydlig bild av hur staden säkerställer en långsiktigt hållbar utveckling. I programmets målbeskrivningar tydliggörs hur respektive mål bidrar till de nationella och globala målen.

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

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

## Framtida utveckling

Investeringarna i bolagskoncernen har under de senaste åren varit höga och kommer enligt nuvarande planer även fortsättningsvis kräva stora ekonomiska resurser. På detta sätt bidrar bolagen till att möta stadens behov av bostäder, infrastruktur och skolor m.m. En prioriterad fråga är nyproduktion av bostäder och investeringar i syfte att öka elevplatserna i skolor och förskolor.

Utöver detta sker omfattande investeringar i infrastruktur, främst genom projektet Stockholms Framtida Avloppsrening och utbyggnad av vatten- och avloppsnät hos Stockholm Vatten och Avfall. Stockholms Hamnars stora hamnutvecklingsprojekt i Norvik har avslutats under 2020.

Planering sker också för avyttring av fastigheter som inte bedöms som långsiktigt strategiska för bolagens verksamhet. Micasa Fastigheter har beslutat om försäljning av två tomträtter med planerad avyttring genom bolagsförsäljning under våren 2021. Svenska Bostäder har i uppdrag att fortsätta arbetet med att avyttra Vällingby Centrum under 2021. När det planerade förvärvet av Mässfastigheter verkställts kommer arbete ske med att integrera bolaget i koncernen och stadens verksamhet.

## Finansiella risker

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

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

Kommunkoncernen Stockholms stad har en stark finansiell ställning och en mycket hög kreditvärdighet. Kreditbedömningen utförs av Standard & Poor's och Stockholms stad har högsta

möjliga betyg för både den korta och långa upplåningen, A-1+ respektive AAA. Ratingen uppdateras halvårsvis och bekräftades den 13 november 2020 med negativ utsikt.

Bolagskoncernens samlade låneskuldportfölj uppgick vid årsskiftet till 86 384 mnkr brutto, en ökning på 5 560 mnkr i jämförelse med föregående år. Ökningen är en effekt av bolagens höga investeringsnivå. Kommunkoncernens och bolagskoncernens duration är ett förfinat mått på genomsnittlig räntebindningstid, beräknat inklusive räntesäkringar, som inte ska understiga 1,5 år och inte ska överstiga 4,5 år. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden för kommunkoncernens externa skuldportfölj till 1,9 (2,0) år.

## Begränsningar i avdrag för koncerninterna räntor

Med anledning av de avdragsbegränsningar avseende koncerninterna ränteutgifter som gällt sedan 2013 har koncernens bolag haft en negativ skatteeffekt av att endast en begränsad del av ränteutgifterna till Stockholms stad har varit avdragsgilla. Bolagen har företagit en rättslig prövning av ränteavdragen i flera instanser och har under 2020 fått beslut om att Högsta Förvaltningsdomstolen inte medger prövningstillstånd. Det nekade prövningstillståndet har dock inte inneburit någon substantiell negativ effekt av 2020 års resultat då tillkommande skatt redan belastat tidigare års resultat. Sedan 2019 tillämpar bolagen den nya lagstiftningen om avdragsbegränsning för ränteutgifter och har i enlighet med dessa regler bedömt att samtliga ränteutgifter är avdragsgilla.

## Riskhantering

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

## Vinstdisposition

Föregående år beslutade årsstämman om utdelning om 1 325 mnkr till Stockholms stad. Under december beslutade kommunfullmäktige i Stockholms stad om ett aktieägartillskott till koncernen om 500 mnkr.

Styrelsen föreslår årsstämman besluta om utdelning med 1 100 mnkr.

## Förslag till vinstdisposition

KONCERNEN  
Koncernens egna kapital enligt koncernbalansräkningen uppgår till 60 310 mnkr.

MODERBOLAGET	
Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserat resultat	12 592 381 091 kr
Överkursfond	7 499 999 000 kr
Årets resultat	454 235 672 kr
<b>Tillsammans</b>	<b>20 546 616 763 kr</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
Till aktieägaren delas ut per aktie 385,96	1 100 000 000 kr
I ny räkning överföres	19 446 616 763 kr
<b>Tillsammans</b>	<b>20 546 616 763 kr</b>



# Koncernen i sammandrag

Finansiella nyckeltal (mnkr om ej annat anges)	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelseintäkter	16 706	16 491	15 742	15 135	14 895
Resultat efter finansiella poster	1 778	2 249	1 897	2 331	1 914
Årets resultat	1 566	1 858	1 596	1 913	1 347
Avkastning på totalt kapital %	1,8	2,2	2,2	2,7	2,4
Avkastning på eget kapital %	3,0	3,8	3,2	4,0	3,3
Vinstmarginal %	10,6	13,6	12,1	15,4	12,8
<b>Antal anställda</b>	<b>3 033</b>	<b>2 950</b>	<b>2 967</b>	<b>2 831</b>	<b>2 719</b>
Bruttoinvesteringar	12 681	12 858	12 582	10 873	10 073
Anläggningstillgångar	145 845	138 729	131 102	122 245	115 340
Minoritetsintresse	79	74	70	65	47
Eget kapital	60 310	59 497	59 143	59 320	58 160
Balansomslutning	148 146	141 124	133 248	124 104	117 605
Soliditet %	40,7	42,2	44,4	47,8	49,1

## Definition av nyckeltal

### Avkastning på totalt kapital

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

### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster dividerat med genomsnittligt eget kapital.

### Vinstmarginal

Resultat efter finansiella poster dividerat med rörelseintäkterna.

### Antal anställda

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

### Soliditet

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

## Kommentarer till Koncernen i sammandrag

Koncernen Stockholms Stadshus AB:s omsättning uppgår till 16 706 mnkr år 2020, vilket är 215 mnkr högre än 2019. Flera bolag ökar sin omsättning, bl.a. till följd av ökade hyresintäkter, delvis beroende på nyproduktion och ökad efterfrågan på bolagens tjänster.

Koncernens resultat efter finansnetto för koncernen uppgår till 1 778 mnkr. I resultatet ingår resultateffekter efter avyttring av anläggningstillgångar med 515 mnkr. Realisationsvinsterna är främst en följd av försäljningar av tomträtter och fastigheter från Micasa Fastigheter och SISAB. I resultatet ingår resultatandelar från intressebolagen om 268 mnkr, vilket är högre än år 2019 (129 mnkr) till följd av förbättrat resultat från Stockholm Exergi Holding.

Årets resultat uppgår till 1 566 mnkr, där årets skattekostnad uppgår till 212 mnkr.

Balansomslutningen uppgår till 148,1 mdkr, vilket är en ökning med ca 7 mdkr. Ökningen är en följd av den relativt sett höga investeringsvolymen i bl.a. nyproduktion av bostäder, nya skolor och infrastruktur.

Det egna kapitalet i koncernen ökar något i jämförelse med föregående år och uppgår till 60 310 mnkr. Soliditeten har sjunkit något och uppgår till 40,7 procent. Soliditeten påverkas av bolagens investeringsvolym, som också medför att upplåningen ökar.

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



# Bokslutsdispositioner & utdelning koncernen år 2020

tkr	Lämnade koncernbidrag	Erhållna koncernbidrag	Lämnade aktieägar-tillskott	Erhållna aktieägar-tillskott	Utdelning Stadshus AB koncernen	Utdelning Stockholms stad <sup>2</sup>
<b>Moderbolaget</b>						
Stockholms Stadshus AB	2 000 000		400 000 000			1 100 000 000
<b>Dotterbolagen</b>						
AB Svenska Bostäder <sup>1</sup>					5 914 800	
AB Familjebostäder <sup>1</sup>					511 500	
AB Stockholmshem <sup>1</sup>					585 900	
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB						
Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)						
Micasa Fastigheter i Stockholm AB						
S:t Erik Markutveckling AB	160 000 000					
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB		154 000 000				
Stockholm Vatten och Avfall AB					1 140 199	
Stockholms Hamn AB		173 000 000				
AB Stokab	445 000 000					
Stockholm Stads Parkerings AB	110 000 000					
Kulturhuset Stadsteatern AB		390 000 000		400 000 000		
Stockholm Business Region AB						
S:t Erik Försäkrings AB						
S:t Erik Livförsäkring AB						
Övriga bolag						
Koncernjusteringar						
<b>Summa</b>	<b>717 000 000</b>	<b>717 000 000</b>	<b>400 000 000</b>	<b>400 000 000</b>	<b>8 152 399</b>	<b>1 100 000 000</b>

<sup>1</sup> Utdelningen är hänförlig till §3 Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

## Kommentarer till Bokslutsdispositioner

Bolagskoncernens samlade resultat efter finansnetto är i likhet med föregående år positivt. De flesta av koncernens bolag redovisar överskott i boksluten medan bl.a. Kulturhuset Stadsteatern, Stockholm Globe Arena Fastigheter och Stockholms Hamn redovisar underskott. För att täcka dessa underskott erhåller dessa bolag koncernbidrag från andra bolag i koncernen.

Utdelning från bostadsbolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem uppgår till ca 7 mnkr, enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Utdelning från Stockholm Vatten och Avfall uppgår till drygt 1,1 mnkr och avser avkastning på bolagets grundkapital. Den budgeterade utdelningen till Stockholms stad år 2021 uppgår till 1 100 mnkr.

# Resultaträkningar

mnkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2020	2019	2020	2019
<b>Rörelsens intäkter</b>	3, 4				
Nettoomsättning		15 574,8	15 616,8		
Aktiverat arbete för egen räkning		264,2	232,5		
Övriga rörelseintäkter		866,5	641,9	40,5	45,5
<b>SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER</b>		<b>16 705,5</b>	<b>16 491,2</b>	<b>40,5</b>	<b>45,5</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Råvaror och förnödenheter		-255,8	-268,2		
Övriga externa kostnader	4, 5	-7 726,5	-7 862,2	-47,5	-44,6
Personalkostnader	6	-2 440,1	-2 364,0	-17,4	-19,4
Avskrivningar	7	-4 352,0	-3 979,6		
Nedskrivningar och återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	8	-385,5	-80,3		
Resultat från andelar i intresseföretag	9	267,7	129,4		
Resultat vid försäljning anläggningstillgångar		515,2	521,9		
<b>SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER</b>		<b>-14 377,0</b>	<b>-13 902,9</b>	<b>-64,9</b>	<b>-64,0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 328,5</b>	<b>2 588,3</b>	<b>-24,4</b>	<b>-18,6</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	10			13,2	53,0
Resultat från andelar i intresseföretag	9			425,0	428,5
Resultat från övriga värdepapper		-24,6	176,0		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	91,8	113,3	46,2	55,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-617,9	-628,3		
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 777,8</b>	<b>2 249,3</b>	<b>460,0</b>	<b>518,0</b>
Bokslutsdispositioner	13			-2,0	-57,7
Skatt på årets resultat	14	-230,1	-386,2	-3,8	4,1
Skatt hänförlig till ränteavdragsbegränsning	14	18,5	-5,3		
<b>Årets resultat</b>		<b>1 566,3</b>	<b>1 857,8</b>	<b>454,2</b>	<b>464,4</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 561,8	1 853,9		
Hänförligt till minoritetens ägare		4,5	3,9		



## Balansräkningar

mnr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		20-12-31	19-12-31	20-12-31	19-12-31
TILLGÅNGAR					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>	15	133,5	81,9		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader och mark	16	102 078,4	96 020,2		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	17, 18	9 347,1	8 374,0		
Inventarier	19	1 917,1	1 374,0	0,3	0,3
Pågående nyanläggningar	20	21 814,7	21 827,1		
<b>Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar</b>		<b>135 290,8</b>	<b>127 677,1</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar i koncernföretag	21			6 976,6	6 572,9
Fordringar hos Stockholms stad					
Fordringar hos intresseföretag					
Andelar i intresseföretag	22	8 130,7	8 288,6	7 528,8	7 528,8
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	2 411,0	2 696,6		
Uppskjutna skattefordran	14	0,0	0,0	0,3	4,1
Andra långfristiga fordringar		12,8	66,2		
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 554,5</b>	<b>11 051,4</b>	<b>14 505,6</b>	<b>14 105,8</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>145 845,2</b>	<b>138 728,6</b>	<b>14 505,9</b>	<b>14 106,1</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Varulager m.m.</b>					
Råvaror och förnödenheter		37,6	37,2		
<b>Summa varulager m.m.</b>		<b>37,6</b>	<b>37,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Kundfordringar		359,3	518,4		
Fordringar hos Stockholms stad		400,5	372,9	9 646,7	10 292,2
Fordringar hos dotterbolag				727,5	483,4
Fordringar hos intresseföretag		0,0	0,0		
Skattefordringar	14	29,0	0,0	9,4	9,8
Övriga fordringar		567,7	636,2	1,1	0,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	906,4	829,6	7,5	14,9
<b>Summa fordringar</b>		<b>2 262,9</b>	<b>2 357,1</b>	<b>10 392,2</b>	<b>10 800,4</b>
Övriga kortfristiga placeringar					
Likvida medel					
Kassa och bank		0,4	0,7		
<b>Summa likvida medel</b>		<b>0,4</b>	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 300,9</b>	<b>2 395,0</b>	<b>10 392,2</b>	<b>10 800,4</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>148 146,2</b>	<b>141 123,6</b>	<b>24 898,1</b>	<b>24 906,5</b>

## Balansräkningar

mnr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		20-12-31	19-12-31	20-12-31	19-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
<b>Moderbolagets egna kapital</b>					
<b>Bundet eget kapital</b>					
Aktiekapital, 2 850 001 aktier				2 850,0	2 850,0
Bundna reserver				570,0	570,0
<b>Summa bundet eget kapital</b>				<b>3 420,0</b>	<b>3 420,0</b>
<b>Fritt eget kapital</b>					
Balanserad vinst				12 592,4	12 953,0
Överkursfond				7 500,0	7 500,0
Årets resultat				454,2	464,4
<b>Summa fritt eget kapital</b>				<b>20 546,6</b>	<b>20 917,4</b>
<b>Summa eget kapital</b>				<b>23 966,6</b>	<b>24 337,4</b>
<b>Koncernens egna kapital</b>					
Aktiekapital		2 850,0	2 850,0		
Övrigt tillskjutet kapital		8 000,0	7 500,0		
Annat eget kapital inkl. årets resultat		49 381,1	49 146,4		
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare</b>		<b>60 231,1</b>	<b>59 496,4</b>		
Minoritetsintresse		79,0	74,4		
<b>Summa eget kapital</b>		<b>60 310,1</b>	<b>59 570,9</b>	<b>23 966,6</b>	<b>24 337,4</b>
<b>Avsättningar</b>	25				
Avsatt till pensioner		40,9	41,2	1,4	0,9
Avsatt till pensioner, St Erik Livförsäkring		2 074,9	2 038,0		
Uppskjutna skatteskuld	14	1 565,8	1 619,2		
Övriga avsättningar		84,0	171,5		
<b>Summa avsättningar</b>		<b>3 765,2</b>	<b>3 869,8</b>	<b>1,4</b>	<b>0,9</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Övriga långfristiga skulder		120,1	121,7		
<b>Summa långfristiga skulder</b>	26	<b>120,1</b>	<b>121,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Förskott från kunder		23,6	31,2		
Leverantörsskulder		1 498,1	2 018,0	2,3	0,4
Skulder till koncernföretag				923,2	544,3
Skulder till Stockholms stad		75 900,5	69 911,2		
Aktuella skatteskulder	14	0,0	31,6		
Övriga kortfristiga skulder		809,5	621,3	1,3	7,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	5 719,1	4 947,9	3,3	15,9
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>83 950,8</b>	<b>77 561,2</b>	<b>930,1</b>	<b>568,2</b>
<b>Summa avsättningar och skulder</b>		<b>87 836,1</b>	<b>81 552,7</b>	<b>931,5</b>	<b>569,1</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>148 146,2</b>	<b>141 123,6</b>	<b>24 898,1</b>	<b>24 906,5</b>



# Rapport över förändring i eget kapital

mnkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa	Minoritets-intresse	Totalt eget kapital
<b>KONCERNEN</b>						
Utgående balans 2018-12-31	2 850,0	7 500,0	48 792,4	59 142,4	70,5	59 212,9
Utdelning			-1 500,0	-1 500,0		-1 500,0
Övrig förändring			0,1	0,1		0,1
Årets resultat			1 853,9	1 853,9	3,9	1 857,8
Utgående balans 2019-12-31	2 850,0	7 500,0	49 146,4	59 496,4	74,4	59 570,8
Utdelning			-1 325,0	-1 325,0		-1 325,0
Övrig förändring		500,0	-2,1	497,9		497,9
Årets resultat			1 561,8	1 561,8	4,5	1 566,3
Utgående balans 2020-12-31	2 850,0	8 000,0	49 381,1	60 231,1	78,9	60 310,1

mnkr	Aktiekapital	Bundna reserver	Överkursfond	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt eget kapital
<b>MODERBOLAGET</b>						
Utgående balans 2018-12-31	2 850,0	570,0	7 500,0	14 035,7	417,3	25 373,0
Resultatdisposition				417,3	-417,3	0,0
Utdelning				-1 500,0		-1 500,0
Årets resultat					464,4	464,4
Utgående balans 2019-12-31	2 850,0	570,0	7 500,0	12 953,0	464,4	24 337,4
Resultatdisposition				464,4	-464,4	0,0
Utdelning				-1 325,0		-1 325,0
Aktieägartillskott				500,0		500,0
Årets resultat					454,2	454,2
Utgående balans 2020-12-31	2 850,0	570,0	7 500,0	12 592,4	454,2	23 966,6

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

# Kassaflödesanalys

mnkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2020	2019	2020	2019
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Resultat efter finansnetto		1 777,8	2 249,3	460,0	518,0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	4 487,3	3 986,0	0,7	0,9
Nettoresultat försäljning av anläggningstillgångar		-536,2	-523,8	0,0	0,0
Betald inkomstskatt		-325,5	-279,0	0,4	-1,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>5 403,5</b>	<b>5 423,6</b>	<b>461,1</b>	<b>517,5</b>
Förändring av varulager och pågående arbeten		-0,4	-0,8	0,0	0,0
Förändring av kortfristiga fordringar		211,9	-249,4	-237,7	-54,4
Förändring av kortfristiga skulder		392,4	221,7	225,5	55,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>6 007,3</b>	<b>5 404,0</b>	<b>448,9</b>	<b>518,9</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Förvärv av immateriella tillgångar		-80,4	-3,7		
Avyttring av immateriella tillgångar		3,2			
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-31,1	-178,2		
Förvärv av fastigheter	30	-1,6	-1,5		
Avyttring av fastigheter		998,6	1 121,8		
Investering i pågående nyanläggningar		-12 656,9	-12 548,1		
Förvärv av övriga materiella tillgångar		-131,3	-37,8		
Avyttring av finansiella tillgångar		330,0	129,3		
Erhållen likvid vid försäljning av anläggningstillgångar			7,5		
Erhållen utdelning från intresseföretag		425,0	428,4		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-11 144,5</b>	<b>11 082,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Erhållna aktieägartillskott		500,0		500,0	
Amortering av skuld		-28	-40,2		
Koncernbidrag		0,0		-269,4	-56,9
Utbetald utdelning		-1 325,0	-1 500,0	-1 325,0	-1 500,0
Nettoförändring checkräkningskredit		5 981,9	7 218,5		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>5 136,9</b>	<b>5 678,3</b>	<b>-1 094,4</b>	<b>-1 556,9</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>-0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-645,5</b>	<b>-1 038,0</b>
Likvida medel vid årets början		0,7	0,7	10 278,6	11 316,6
Likvida medel vid årets slut		0,4	0,7	9 633,1	10 278,6

I kassaflödesanalysen ingår likvida medel på stadens koncernkonto.



# Noter

## Not 1

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

### Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterbolag där Stockholms Stadshus AB direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av rösterna eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet. Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls.

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

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

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

dotterföretags kapital redovisas i separat post inom eget kapital i koncernens balansräkning. I moderbolaget tillämpas samma redovisningsprinciper som i koncernen.

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i koncernredovisningen i sin helhet.

### Koncernbidrag

Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### Intressebolagsredovisning

Som intressebolag betraktas de bolag som inte är dotterbolag men där Stockholms Stadshus AB direkt eller indirekt innehar minst 20 procent av rösterna eller på ett annat sätt har ett betydande inflytande. I koncernens bokslut redovisas andelar i intressebolag enligt kapitalandelsmetoden. Andelar i ett intressebolag redovisas till anskaffningsvärde med justering för koncernens andel av förändringen i intresseföretagets nettotillgångar, inklusive goodwill (efter avdrag för ackumulerade avskrivningar). I koncernens resultaträkning ingår koncernens andel av intressebolagets resultat. Ej utdelad ackumulerad vinstandel hänförlig till intressebolag redovisas i koncernbalansräkningen som kapitalandelsfond under bundna reserver. Orealiserade internvinster elimineras med den på koncernen belöpande andelen av vinsten.

### Intäkter

Försäljning av varor redovisas när väsentliga risker och förmåner övergår från säljaren till köparen. För 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

Kulturhuset Stadsteatern erhåller statligt stöd i form av ett årligt verksamhetsbidrag som utgår till samtliga institutionsteatrar enligt regleringsbrev från regeringen till statens kulturråd. Stödet betalas ut kvartalsvis i förskott och bolaget periodiserar dem så att de intäktsförs per månad. Bostadsbolagen hade rätt till investeringsbidrag för viss nyproduktion enligt tidigare regelverk. Bolagen har också erhållit stöd för sjuklönekostnader under året. *För ytterligare information hänvisas till respektive dotterbolags årsredovisning.*

### Lånekostnader

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

### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter omfattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år och justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och som med stor säkerhet kommer att fastställas. Skatteeffekter av poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom att avskrivning av fastigheter sker med andra belopp i bokföringen än vad som är skattemässigt tillåtet. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader i investeringar i dotterbolag och intressebolag redovisas inte i koncernredovisningen då moderbolaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid. I moderbolaget redovisas den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

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

### Finansiella instrument

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

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

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

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

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

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

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

### Varulager

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Materiella 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, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Fastigheter som inte används av koncernbolag och som innehas för långsiktig uthyrning klassificeras i koncernredovisningen som förvaltningsfastigheter, se not 16.

*För närmare detaljer hänvisas till respektive dotterbolags årsredovisning.*

## Immateriella anläggningstillgångar

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

Avskrivning görs linjärt över den bedömda nyttjandeperioden. Avskrivningstiden för tidigare aktiverade egenutvecklade 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 riskerna och fördelarna 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 ökning av avsättningen som är hänförlig till att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

## Fordringar, skulder och avsättningar

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

## Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning. Flertalet bolag i koncernen Stockholms Stadshus AB har sina pensionsåtaganden försäkrade i S:t Erik Livförsäkring, som har till uppgift att samordna och strukturera hanteringen av pensioner inom bolagskoncernen. De avtal som är försäkrade är KAP-KL (tidigare PFA), PA-KFS, PA-KL och AKAP-KL. De av S:t Erik Livförsäkring försäkrade åtagandena redovisas under posten Avsättning pensioner. Därtill förekommer det att enskilda koncernbolag redovisar enstaka pensionsåtaganden enligt lagen (1967:531) om tryggande av pensionsutfästelser m.m. Dessa avsättningar avser särskilda pensionsåtaganden som inte försäkrats, exempelvis avtalspensioneringar. Det innebär att koncernens pensionsavsättningar är uppdelade i två poster under avsättningar.

För mer detaljerad beskrivning se not 6.

## Kassaflödesanalys

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

## Transparensdirektivet

Från och med den 1 januari 2006 gäller lagen om insyn i vissa finansiella förbindelser. Lagen ställer vissa krav på redovisning i offentliga företag genom krav på öppen och separat redovisning. Syftet med lagen är att implementera EU-kommissionens direktiv – transparensdirektivet – i svensk lag för att motverka otillbörlig konkurrens. De dotterbolag inom koncernen som bedöms omfattas av direktivet är Stockholms Hamn, Stockholm Vatten och Avfall, Stokab och Stockholm Parkering. Dessa bolag lämnar information i anslutning till respektive årsredovisning.

## Övriga upplysningar

Vid försäljning av fastigheter ska inkomsten i normalfallet bokföras vid dagen för tillträdet. Utgifter knutna till försäljningen ska beräknas och bokas vid samma tillfälle. Beviljad checkräkningskredit uppgår per 2020-12-31 till 98 100 mnkr.

## 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 investeringstrategin. Värdering av nyproduktionsprojekt av fastigheter sker fortlöpande i fastighetsbolagen och görs utifrån en marknadsbedömning för aktuell verksamhet. Det innebär att stora förändringar på fastighetsmarknaden kan ha stor påverkan på till exempel nyproduktionsprojekt.

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

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

## Tilläggsupplysningar

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Hyror och arrendeintäkter	11 625,5	11 376,1		
Fakturerad försäljning	3 837,2	4 134,7	40,5	45,5
Taxor	112,0	106,0		
Statligt stöd	63,3	55,5		
Aktiverat arbete för egen räkning	264,2	232,5		
Övriga rörelseintäkter	803,2	586,4		
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>16 705,5</b>	<b>16 491,2</b>	<b>40,5</b>	<b>45,5</b>
varav försäljning till Stockholms stad	4 013,2	3 775,3		
varav försäljning till koncernföretag				

Kulturhuset Stadsteatern AB erhåller statligt stöd för sin verksamhet.

Av övriga rörelseintäkter är 24 (164) mnkr hänförliga till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Dessa intäkter består främst av ersättning från Stockholms stad för verksamhetsanpassningar av lokaler mm.

Stockholm Vatten och Avfall AB:s övriga rörelseintäkter uppgår till 166 (176) mnkr. De största posterna avser intäkter för särskilda arbeten, försäljning av värme i vatten samt ersättning vid omhändertagande av industriavlopp.

Bostadsbolagens övriga intäkter uppgår till sammanlagt 174 (268) mnkr. En stor del av dessa intäkter är hänförliga till försäljning och vidarefakturerings av avfallshantering, värme, vatten.



## Not 4 Operationella leasingavtal

STOCKHOLMS STADSHUS AB SOM LEASEGIVARE mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
<b>Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</b>				
Förfaller till betalning inom ett år	10 443,0	10 397,7		
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	13 954,7	13 311,3		
Förfaller till betalning senare än fem år	13 662,4	10 515,2		
<b>Summa</b>	<b>38 060,1</b>	<b>34 224,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	8 129,7	7 882,1		

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

STOCKHOLMS STADSHUS AB SOM LEASETAGARE mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
<b>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</b>				
Förfaller till betalning inom ett år	408,1	369,8		
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	1 091,1	801,2		
Förfaller till betalning senare än fem år	3 209,4	1 051,2		
<b>Summa</b>	<b>4 708,6</b>	<b>2 222,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Under perioden erlagda leasingavgifter	420,5	347,4		

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

## Not 5 Övriga externa kostnader

Koncernföretagens inköp från Stockholms stad uppgår till 818,0 (655,1) mnkr. Koncernföretagens försäljning till Stockholms stad uppgår till 4 013,2 (3 522,9) mnkr.

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

ERSÄTTNING TILL REVISORER mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
<b>Ersättning till revisorer ingår med följande värden:</b>				
<b>Ernst &amp; Young</b>				
Revisionsuppdrag	5,7	5,1		
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,8	1,2	0,3	0,8
Skatterådgivning	0,9	0,7	0,3	
Övriga tjänster	3,8	0,8		
<b>Övriga revisorer</b>				
Revisionsuppdrag	0,6	1,0		
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,0	0,1		
Skatterådgivning	0,0	0,7		
Övriga tjänster	0,3	4,6	3,0	3,1
<b>Total ersättning till revisorer</b>	<b>12,1</b>	<b>14,2</b>	<b>3,5</b>	<b>3,8</b>

## Not 6 Personal

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Medelantal anställda (avtalad tid)	3 033	2 950	8,0	9,0
Varav män, %	56,0	56,8	62,5	55,5
<b>LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER</b>				
<b>Styrelse, vd och vvd</b>				
Löner och andra ersättningar	39,6	37,9	2,2	2,2
Sociala kostnader	13,1	13,0	0,7	0,7
Pensionskostnader	20,7	18,8	1,5	3,0
<b>Övriga anställda</b>				
Löner och andra ersättningar	1 584,1	1 520,9	6,9	7,4
Sociala kostnader	508,5	490,2	1,8	2,3
Pensionskostnader	181,4	185,3	3,2	1,5
<b>Totalt löner och andra ersättningar</b>	<b>1 623,8</b>	<b>1 558,8</b>	<b>9,1</b>	<b>9,6</b>
<b>Sociala kostnader</b>	<b>521,5</b>	<b>503,2</b>	<b>2,5</b>	<b>3,0</b>
<b>Pensionskostnader</b>	<b>202,0</b>	<b>204,1</b>	<b>4,7</b>	<b>4,6</b>

## Ersättningar till ledande befattningshavare inom koncernen

### Koncernen

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

### Moderbolaget

Styrelsens ledamöter är valda av kommunfullmäktige. Av styrelsens ordinarie ledamöter den 31 december 2020 är fem kvinnor och tre män. För suppleanterna är fördelningen två kvinnor och sju män. Borgarråd, tjänstemän i stadens bolag och förvaltningar där styrelseuppdraget ingår i tjänsten, samt fackliga företrädare erhåller inga arvoden eller andra ersättningar.

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

### Ersättningar och övriga förmåner under året

Vd moderbolaget (Magdalena Bosson) avlönas av Stockholms stad  
Vice vd moderbolaget (Krister Schultz)  
Grundlön vice vd 2 248 (2 186)

## Koncernens personal

I jämförelse med föregående år ökar antalet anställda (medelantalet årsarbetare avtalad tid) i koncernen och uppgår till 3 033 (2 950). Antalet månadsavlönade vid årets slut uppgick till 3 160 (3 030), varav 56 % män och 44 % kvinnor.

Den totala sjukfrånvaron uppgår till 4,25 % av ordinarie arbetstid (4,06 %). Ökningen beror på att sjukfrånvaro som varat 15 dagar eller fler ökat. På sida 19 redovisas bl.a. könsfördelning för personalen samt ledande befattningar inom koncernen.

## Pensionsplaner i koncernen

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

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

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

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

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

Not  
7

## Avskrivning av immateriella och materiella anläggningstillgångar

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>				
Balanserade utvecklingskostnader				
20-33%	-33,5	-34,9		
<b>Summa</b>	<b>-33,5</b>	<b>-34,9</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Byggnader och mark	2-20% -3 701,8	-3 411,2		
Tekniska anläggningar	2-33% -363,8	-318,8		
Inventarier	2-33% -252,9	-214,7		
<b>Summa</b>	<b>-4 318,5</b>	<b>-3 944,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-4 352,0</b>	<b>-3 979,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Not  
8

## Nedskrivningar och återföringar av tidigare års nedskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Byggnader och mark	-352,5	-80,3		
Pågående nyanläggning	-33,0			
Inventarier				
Reservering för kommande nedskrivningsbehov				
<b>Summa nedskrivningar</b>	<b>-385,5</b>	<b>-80,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Återförd nedskrivning		6,8		
Summa nedskrivningar i RR	-385,5	-87,1		

**Skolfastigheter i Stockholm AB:** Nedskrivning tomträtter, 8,5 mnkr (-6,8 mnkr)  
**Stockholms Stads Parkerings AB:** Nedskrivning inventarier, 0 mnkr (8,1 mnkr)  
**AB Stockholmshem:** Nedskrivning projekt, 33,0 mnkr (25,0 mnkr)  
**AB Svenska Bostäder:** Nedskrivning fastigheter och projekt 344,0 mnkr (53,9 mnkr)

Not  
9

## Resultat från andelar i intresseföretag

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
<b>I koncernen och moderbolaget ingår resultat från andelar i intressebolag enligt nedan:</b>				
Stockholm Exergi Holding AB	348,6	146,8		
Mässhastigheter i Stockholm AB	-81,0	-15,6		
Sydvästra Stockholmsregionen VA-verks AB, SYVAB	0,0	-1,7		
Utdelning			425,0	428,5
<b>Summa</b>	<b>267,6</b>	<b>129,4</b>	<b>425,0</b>	<b>428,5</b>

Not  
10

## Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning koncernföretag AB Svenska Bostäder 9,6 (0,8) mnkr ,  
 AB Familjebostäder 0,5 (0,8) mnkr, AB Stockholmshem 0,6 (1,0) mnkr,  
 Stockholm Vatten och Avfall AB 1,1 (1,9), och Micasa Fastigheter i Stockholm AB 0,0 (40,0).

Not  
11

## Ränteintäkter och liknande resultatposter

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Räntor	91,8	113,3	46,2	55,1
<b>Summa</b>	<b>91,8</b>	<b>113,3</b>	<b>46,2</b>	<b>55,1</b>
Varav från Stockholms stad	26,3	32,8	46,2	55,1

Moderbolaget står för merparten av koncernens ränteintäkter.

Not  
12

## Räntekostnader och liknande resultatposter

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Räntor	-617,3	-625,2		
Övrigt	-0,6	-3,1		
<b>Summa</b>	<b>-617,9</b>	<b>-628,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Varav till Stockholms stad	-636,0	-635,1		

Stockholm Vatten och Avfall aktiverar räntekostnader i vissa projekt, vilket medför att erlagda räntekostnader till Stockholms stad överstiger resultaträkningens räntekostnader.

Not  
13

## Bokslutsdispositioner

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Erhållet koncernbidrag			715,0	472,9
Lämnat koncernbidrag			-717,0	-530,6
<b>Summa</b>			<b>-2,0</b>	<b>-57,7</b>

Not  
14

## Skatter

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
<b>Upplysning om skatter i resultaträkningen</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-285,9	-192,9		
Justeringar hänförliga till tidigare år	-4,5	-30,1		
Uppskjuten skatt	60,3	-163,1	-3,8	4,1
Skatt ränteavdrag	18,5	-5,3		
<b>Total redovisad skatt</b>	<b>-211,6</b>	<b>-391,5</b>	<b>-3,8</b>	<b>4,1</b>
<b>Aktuell skatt</b>				
Redovisat resultat före skatt	1 777,8	2 243,1	458,0	460,3
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4 %	-380,5	-480,0	-98,0	-98,5
Skatteeffekter av kostnader som inte är avdragsgilla	-29,7	-61,8		-0,5
Skatteeffekter av resultatmässiga koncernjusteringar				
Skatteeffekt av intäkter som inte är skattepliktiga	197,4	169,3	94,2	103,0
Utnyttjade, tidigare inte redovisade underskottsavdrag	0,6	0,6		
Aktuell skatt tidigare år	-3,5	-33,6		
Ej inkomstskattepliktig verksamhet (St Erik Livförsäkring AB)	-11,5	13,3		
Effekt förändring i skattesats	0,8	6,0		
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-4,0	0,0		
Skatt ränteavdrag	18,5	-5,3		
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-211,6</b>	<b>-391,5</b>	<b>-3,8</b>	<b>4,1</b>
Effektiv skattesats: 11,9 %				
<b>Upplysning om skatter i balansräkningen</b>				
Aktuella skattefordringar	29,0		9,4	9,8
Aktuella skatteskulder			31,6	0,0
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>				
Skilnad skattemässiga/bokföringsmässiga värden på fastigheter	89,8	94,0		
Ej skattepliktiga reserveringar	0,4	0,5		
UER investeringar 93/94	15,2	17,4		
Bostadslånepost	19,5	22,1		
Outnyttjade underskottsavdrag	206,0	203,5		
Övriga temporära skillnader	16,1	15,9	0,3	4,1
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>347,1</b>	<b>353,2</b>	<b>0,3</b>	<b>4,1</b>
Omklassificering till uppskjuten skatteskuld	-347,1	-353,2		
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>				
Uppskjuten skatt övervärden	-263,8	-272,7		
Obeskattade reserver	-552,3	-642,8		
Övriga uppskjutna skatteskulder	-1 096,8	-1 056,8		
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>-1 912,9</b>	<b>-1 972,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Omklassificering från uppskjuten skattefordran	347,1	353,2		
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>-1 565,8</b>	<b>-1 619,2</b>		

Not  
15

## Immateriella anläggningstillgångar

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
<b>BALANSERADE UTVECKLINGSKOSTNADER</b>				
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>262,7</b>	<b>214,6</b>		
Årets anskaffningar	79,4	5,8		
Omklassificeringar	5,2	45,9		
Utrangeringar	-7,7	-3,6		
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>339,6</b>	<b>262,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-181,7</b>	<b>-150,4</b>		
Årets avskrivningar	-33,5	-34,9		
Omklassificeringar				
Utrangeringar	4,6	3,6		
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-210,6</b>	<b>-181,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Utgående nettovärde</b>	<b>129,1</b>	<b>81,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>HYRESRÄTTER</b>				
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>27,6</b>	<b>27,6</b>		
Försäljningar	-0,6			
Utrangeringar		-21,2		
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27,0</b>	<b>6,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-26,8</b>	<b>26,8</b>		
Utrangeringar	0,1	21,2		
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-26,7</b>	<b>-5,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Utgående nettovärde</b>	<b>0,3</b>	<b>0,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>GOODWILL</b>				
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>23,3</b>	<b>23,3</b>		
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>23,3</b>	<b>23,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-21,2</b>	<b>-21,2</b>		
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-21,2</b>	<b>-21,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Ingående nedskrivningar</b>	<b>-2,1</b>	<b>-2,1</b>		
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-2,1</b>	<b>-2,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Utgående nettovärde</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Summa immateriella tillgångar</b>	<b>129,4</b>	<b>81,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Förskott immateriella tillgångar	4,1			



## Not 16 Byggnader och mark

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
<b>BYGGNADER</b>				
Ingående anskaffningsvärde	128 066,8	119 546,9		
Årets anskaffningar	0,5	1,5		
Försäljningar	-529,0	-546,6		
Utrangeringar	-161,7	-69,8		
Omklassificeringar	10 618,7	9 134,8		
Utgående anskaffningsvärde	137 995,3	128 066,8	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	-39 090,0	-35 860,8		
Årets avskrivningar	-3 702,3	-3 404,2		
Förvärvade ackumulerade avskrivningar				
Försäljningar	133,2	129,6		
Utrangeringar	96,6	45,4		
Omklassificeringar	28,1			
Utgående avskrivningar	-42 534,4	-39 090,0	0,0	0,0
Ingående uppskrivningar	357,3	365,7		
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-7,0	-7,0		
Utrangeringar		-1,4		
Utgående uppskrivningar	350,2	357,3	0,0	0,0
Ingående nedskrivningar	-1 374,2	-1 387,2		
Årets nedskrivningar	-353,3	-117,0		
Reversering nedskrivning	0,8	26,8		
Försäljningar				
Omklassificeringar		99,9		
Utrangeringar		3,4		
Utgående nedskrivningar	-1 726,7	-1 374,2	0,0	0,0
<b>Utgående nettovärde byggnader</b>	<b>94 084,4</b>	<b>87 959,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>MARK</b>				
Ingående anskaffningsvärde	7 060,3	6 976,7		
Årets anskaffningar	1,1			
Försäljningar	-9,9	-26,9		
Omklassificeringar	31,1	110,5		
Utgående anskaffningsvärde	7 082,6	7 060,3	0,0	0,0
Ingående uppskrivningar	1 000,0	1 000,0		
Utgående uppskrivningar	1 000,0	1 000,0	0,0	0,0
Ingående nedskrivningar				
Utgående nedskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Utgående nettovärde mark</b>	<b>8 082,6</b>	<b>8 060,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Taxeringsvärde byggnader	41 524,9	63 699,8		
Taxeringsvärde mark	32 991,2	55 081,2		
Verkligt värde	213 649,8	204 524,9		
Redovisat värde	89 026,1	78 279,2		

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

## Verkligt värde är beräknat enligt följande:

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

**AB Familjebostäder:** Beståndsvärdering gjord av externa oberoende värderingsföretag.

**AB Stockholmshem:** Beståndsvärdering gjord av externa oberoende värderingsföretag.

**Micasa Fastigheter i Stockholm AB:** Beståndsvärdering i samråd med externa oberoende värderingsföretag. Beståndsvärderingarna hos bostadsbolagen har kalibrerats och samordnats utifrån valda värderingsprinciper och kontrollerats av externa värderare.

**Skolfastigheter i Stockholm AB:** En intern avkastningsvärdering baserad på återvinningsvärdet.

**Stockholms Hamn AB:** Värderingen gjord av extern oberoende värderingsföretag, baserat på marknadsvärde.

## Not 17 Maskiner och tekniska anläggningar

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>12 079,1</b>	<b>10 608,4</b>		
Årets anskaffningar	12,6	20,0		
Försäljningar	-5,9	-0,9		
Utrangeringar	-24,0	-21,8		
Omklassificeringar	1 321,3	1 437,7		
Aktiverade leasingavtal	23,4	35,6		
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>13 406,6</b>	<b>12 079,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-3 705,2</b>	<b>-3 406,5</b>		
Årets avskrivningar	-363,8	-318,8		
Försäljningar	4,7	0,8		
Utrangeringar	22,8	19,4		
Omklassificeringar	-18,0			
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 059,5</b>	<b>-3 705,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Ingående nedskrivningar</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		
Utrangeringar	0,0	0,0		
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Utgående nettovärde maskiner och tekniska anläggningar</b>	<b>9 347,1</b>	<b>8 374,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

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

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

## Not 18 Finansiella leasingavtal

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
<b>STOCKHOLMS STADSHUS AB SOM LEASATAGARE</b>				
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	33,0	38,0		
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	46,7	53,3		
Förfaller till betalning senare än fem år				
<b>Summa</b>	<b>79,7</b>	<b>91,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

En beskrivning av koncernens finansiella leasingavtal finns i not 17.

## Not 19 Inventarier

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>4 703,8</b>	<b>4 473,6</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>
Årets anskaffningar	118,7	55,8		
Försäljningar	-18,8	-17,1		
Utrangeringar	-40,7	-40,7		
Omklassificeringar	681,4	229,9		
Aktiverade leasingavtal	2,5	2,3		
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 446,7</b>	<b>4 703,8</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-3 327,6</b>	<b>-3 163,5</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,0</b>
Årets avskrivningar	-253,0	-214,7		
Försäljningar	17,5	16,6		
Utrangeringar	34,9	34,1		
Omklassificeringar	-0,3			
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 528,4</b>	<b>-3 327,6</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,0</b>
<b>Ingående nedskrivningar</b>	<b>-2,1</b>	<b>-2,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Årets nedskrivningar				
Försäljningar	1,0	0,1		
Utrangeringar				
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-1,2</b>	<b>-2,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Utgående nettovärde inventarier</b>	<b>1 917,1</b>	<b>1 374,1</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>

## Not 20 Pågående nyanläggningar

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>22 874,8</b>	<b>21 833,8</b>		
Årets anskaffningar	12 758,5	12 769,8		
Försäljning/utrangeringar		-497,1		
Omklassificeringar	-12 575,5	-11 056,8		
Kostnadsförda investeringar	-162,4	-175,0		
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>22 895,4</b>	<b>22 874,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Ingående nedskrivningar</b>	<b>1 047,7</b>	<b>-1 057,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Årets nedskrivningar	-33,0			
Återföring, nedskrivning (+)		10,0		
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-1 080,7</b>	<b>-1 047,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Utgående nettovärde</b>	<b>21 814,7</b>	<b>21 827,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Ett förskott på 126 mkr utbetalt av Stockholm Vatten redovisas inom noten som årets anskaffning.

## Not 21 Andelar i koncernföretag

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET			
	2020	2019	2020	2019		
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>			6 572,9	6 572,9		
Lämnade aktieägartillskott/förvärv av bolag			403,7			
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>			6 976,6	6 572,9		
	<b>BOKFÖRT VÄRDE</b>					
	<b>Andel % kapital / röster</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Org nummer</b>	<b>Säte</b>
<b>AB SVENSKA BOSTÄDER</b>	100 %	15 190 000	2 091,0	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
<b>AB STADSHOLMEN</b>	9 %		0,4	0,4	556035-1511	Stockholm
<b>AB FAMILJEBOSTÄDER</b>	100 %	7 500 000	1 398,5	1 398,2	556035-0067	Stockholm
AB Familjebostäder Fastighetsnät	100 %				556715-5386	Stockholm
Hemmahammen Kontor AB	100 %				556736-2156	Stockholm
Gyllene Ratten Ny AB	100 %				556876-3196	Stockholm
<b>MICASA FASTIGHETER I STOCKHOLM AB</b>	100 %	150 000	29,9	29,9	556581-7870	Stockholm
Micasa Fastigheter i Stockholm Holding	100 %				559255-4025	Stockholm
Fristad i Stockholm AB	100 %				559276-5704	Stockholm
Grötlunken 2 i Stockholm AB	100 %				559280-7217	Stockholm
<b>AB STOCKHOLMSHEM</b>	100 %	17 640 000	1 630,5	1 630,2	556035-9555	Stockholm
Stockholmshem i Skärholmen AB	100 %				556052-2160	Stockholm
AB Stockholmshem Fastighetsnät	100 %				556715-5394	Stockholm
<b>BOSTADSFÖRMEDLINGEN I STOCKHOLM AB</b>	100 %	1 000	0,1	0,1	556057-8303	Stockholm
<b>SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AB</b>	100 %	50 000	158,3	158,3	556034-8970	Stockholm
<b>STOCKHOLM VATTEN OCH AVFALL AB</b>	100 %	1 000	122,6	122,6	556969-3111	Stockholm
Stockholm Avfall AB	100 %	1 000			556969-3087	Stockholm
Stockholm Vatten AB	98 %	980			556210-6855	Stockholm
<b>STOCKHOLMS HAMN AB</b>	100 %	500 000	96,9	96,9	556008-1647	Stockholm
Kapellskärs Hamn AB	91 %				556189-1010	Stockholm
Nynäshamns Hamn AB	100 %				556038-0882	Stockholm
<b>AB STOKAB</b>	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
<b>STOCKHOLMS STADS PARKERINGS AB</b>	100 %	40 000	49,8	49,8	556001-7153	Stockholm
<b>KULTURHUSET STADSTEATERN AB</b>	100 %	12 500	401,2	1,2	556026-1553	Stockholm
<b>STOCKHOLM GLOBE ARENA FASTIGHETER AB</b>	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
<b>S:T ERIK FÖRSÄKRINGS AB</b>	100 %	100 000	119,8	119,8	516401-7948	Stockholm
<b>S:T ERIK MARKUTVECKLING AB</b>	100 %	100	232,1	232,1	556064-5813	Stockholm
Fastighets AB G-mästaren	100 %				556605-2170	Stockholm
Stockholm Norra Station AB	100 %				556661-9929	Stockholm
Fastighets AB Charkuteristen	100 %				556745-4862	Stockholm
Fastighets AB Kylrummet	100 %				556862-8142	Stockholm
Fastighets AB Palmfelt Center	100 %				556833-4535	Stockholm
Langobardia AB	100 %				556681-4470	Stockholm
Fastighets AB Godsfinkan	100 %				556969-5314	Stockholm
Fastighets AB Grosshandlarvägen	100 %				556027-2972	Stockholm
Langobardia AB	100 %				556681-4470	Stockholm
Fastighets AB Gavia	100 %				556860-2188	Stockholm
Fastighets AB Godsfinkan	100 %				556969-5314	Stockholm
Fastighets AB Grosshandlarvägen	100 %				556027-2972	Stockholm
<b>STOCKHOLM BUSINESS REGION AB</b>	100 %	21 000	9,1	9,1	556491-6798	Stockholm
Visit Stockholm AB	100 %				556027-5736	Stockholm
Invest Stockholm Business Region AB	100 %				556083-1306	Stockholm
<b>S:T ERIK LIVFÖRSÄKRING AB</b>	100 %	100 000	100,0	100,0	516406-0427	Stockholm
<b>AB GLASBRUKSKVARTERET SWF</b>	100 %	40 000	7,5	7,5	556409-1832	Stockholm
<b>Summa</b>			<b>6 976,6</b>	<b>6 572,9</b>		

## Not 22 Andelar i intressebolag

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET			
	2020	2019	2020	2019		
Ingående anskaffningsvärde	8 288,6	8 587,6	7 528,8	7 528,8		
Årets inköp						
Utdelning	-425,0	-428,4				
Övrigt	-0,6					
Årets resultatandel	267,7	129,4				
<b>Utgående nettovärde</b>	<b>8 130,7</b>	<b>8 288,6</b>	<b>7 528,8</b>	<b>7 528,8</b>		
	<b>BOKFÖRT VÄRDE</b>					
	<b>Andel % kapital / röster</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Org nummer</b>	<b>Säte:</b>
Sydvästra Stockholmsregionens VA-verks AB, SYVAB	33,0 %	40	0,0	0,0	556050-5728	Stockholm
Nynäshamns Mark AB	50,0 %	2 000	0,0	0,0	556314-3113	Stockholm
Mässfastigheter i Stockholm AB	50,4 %	100 800	28,0	28,0	556094-5627	Stockholm
Stockholm Exergi Holding AB	50,0 %		7 500,8	7 500,8	556040-6034	Stockholm
<b>Summa</b>			<b>7 528,8</b>	<b>7 528,8</b>		

## Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	2 696,6	2 457,6	0,0	0,0
Inköp	31,1	178,2		
Värdeförändring	-38,7	184,5		
Försäljning/utrangeringar	-278,1	-123,6		
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 411,0	2 696,6	0,0	0,0
<b>Utgående nettovärde</b>	<b>2 411,0</b>	<b>2 696,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Upplupna ränteutgifter	6,4	7,2		
Upplupna hyror	3,4	2,8		
Övriga upplupna intäkter	635,6	384,4		14,8
Övriga förutbetalda kostnader	261,1	435,3	7,5	0,2
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>906,4</b>	<b>829,6</b>	<b>7,5</b>	<b>14,9</b>

## Not 25 Avsättningar

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
<b>Avsättningar för pensioner</b>				
Avsättningar för pensioner vid årets ingång	41,2	42,4	0,9	0,9
Årets avsättningar, netto	-0,4	-1,1	0,5	
Omklassificering				
Avsättningar för pensioner vid årets utgång	40,9	41,2	1,4	0,9
<b>Pensionsavsättningar</b>				
S:t Erik Livförsäkring AB	2 074,5	2 038,0		
<b>Övriga avsättningar</b>				
Övriga avsättningar vid årets ingång	171,6	197,5		
Årets övriga avsättningar	15,0	50,3		
lanspråktaget under året	-102,2	-76,2		
Omklassificering				
<b>Övriga avsättningar vid årets utgång</b>	<b>84,1</b>	<b>171,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

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

Övriga avsättningar avser i allt väsentligt nedskrivningsbehov i fastigheter, samt kostnader för av Tele2 Arena.



Not  
26

## Summa långfristiga skulder

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Ingående balans	121,7	121,6		
Omklassificering	16,6	2,5		
Nyupplåning		0,0		
Amortering	-45,8	-40,5		
Aktivisering av finansiella leasingavtal	27,6	38,0		
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>120,1</b>	<b>121,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Av långfristiga skulder förfaller i koncernen 0 (0) mnkr till betalning senare än fem år efter balansdagen. Bolagets upplåning sker enligt beslutad finanspolicy genom Stockholms stad.

Not  
27

## Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Semesterlöneskuld	133,0	129,4		1,0
Sociala avgifter	63,5	44,4		0,2
Förutbetalda hyresintäkter	877,1	822,7		
Övriga förutbetalda intäkter	2 059,9	1 791,7	1,3	0,6
Övriga upplupna kostnader	2 585,5	2 159,7		14,0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>5 719,0</b>	<b>4 947,9</b>	<b>1,3</b>	<b>15,9</b>

Not  
28

## Erhållna ränteintäkter och erlagda räntekostnader

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Erhållna ränteintäkter	105,4	128,2	46,2	50,1
Erlagda räntekostnader	636,6	638,2		

Not  
29

## Poster som inte ingår i kassaflödet

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Avskrivningar	4 352,0	3 981,5		
Nedskrivningar	385,5	80,3		
Avsättningar	-51,4	116,8	0,7	0,9
Resultat från andelar intresseföretag	-267,7	-129,4		
Värdeförändring placeringstillgångar	38,7	-184,5		
Övrigt	30,2	121,5		
<b>Summa poster</b>	<b>4 487,3</b>	<b>3 986,1</b>	<b>0,7</b>	<b>0,9</b>

Not  
30

## Förvärv av fastigheter

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
AB Svenska Bostäder	0,9			
Stockholms Stads Parkerings AB	0,2	0,1		
Stockholms Hamn AB	0,5	1,4		
<b>Summa förvärv</b>	<b>1,6</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Not  
31

## Eventualförpliktelser

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Borgen och ansvarsförbindelser	-	22,3		
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>0,0</b>	<b>22,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

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

Not  
32

## Förslag till vinstdisposition

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
KONCERNEN	Koncernens egna kapital enligt koncernbalansräkningen uppgår till 60 310 mnkr.			
MODERBOLAGET				
Till årsstämans förfogande står				
Balanserat resultat	12 592 381 091		12 953 030 262	
Överkursfond	7 499 999 000		7 499 999 000	
Årets resultat	454 235 672		464 351 829	
<b>Tillsammans</b>	<b>20 546 616 763</b>		<b>20 917 381 091</b>	
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:				
Till aktieägaren delas ut per aktie 385,96	1 100 000 000		1 325 000 000	
I ny räkning överföres	19 446 616 763		19 592 381 091	
<b>Tillsammans</b>	<b>20 546 616 763</b>		<b>20 917 381 091</b>	

Not  
33

## Väsentliga händelser efter 2020-12-31

Utöver sedvanlig, ordinarie verksamhet har följande viktiga händelser skett efter balansdagen:

- Koncernstyrelsen har godkänt två försäljningar av tomträtter genom bolagsförsäljning
- Kommunfullmäktige har godkänt förvärv av resterande aktier i Mässfastigheter i Stockholm AB

Not  
34

## Årsstämma

Årsstämma hålls i Stadshuset den 15 april 2021.

## Styrelsens underskrifter

Anna König Jerlmyr  
Styrelseordförande

Karin Wanngård  
Vice ordförande

Joakim Larsson

Jan Jönsson

Katarina Lühr

Karin Ernlund

Jan Valeskog

Emilia Bjuggren

Clara Lindblom

Magdalena Bosson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Sjölander  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stockholms Stadshus AB för år 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 28–52 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–27. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta

en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stockholms Stadshus AB för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon

styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Sjölander  
Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport

Till fullmäktige i Stockholms stad för kännedom  
Organisationsnummer 556415-1727

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat Stockholms Stadshus ABs verksamhet under 2020. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmanarevisorn.

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

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

Jag bedömer sammantaget att moderbolaget delvis ha skött bolagskoncernens verksamhet på ett ändamålsenligt sätt. Ett av kommunfullmäktiges tre inriktningsmål bedöms som delvis uppfyllt.

Jag bedömer att moderbolaget från ekonomisk synpunkt ha skött bolagskoncernens verksamhet på ett tillfredsställande sätt.

Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Stockholm (*signeras elektroniskt*)

Ulf Bourker Jacobsson  
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad  
utsedd lekmannarevisor

# Styrelse & Revisorer

**K**ommunfullmäktige i Stockholms stad har för bolagen delegerat det operativa ägarinflytandet över bolagen till styrelsen i Stockholms Stadshus AB – koncernstyrelsen – som består av en politiskt sammansatt styrelse, vilken speglar mandatfördelningen i kommunfullmäktige.

## Styrelsen i Stockholms Stadshus AB

Koncernstyrelsen har det överordnande samordningsuppdraget för bolagen inom koncernen och ska bl.a. se till att bolagen följer de politiskt beslutade riktlinjerna och ekonomiska ramarna.

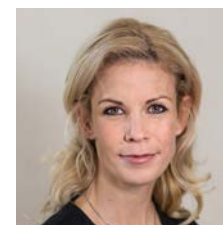
Koncernstyrelsen ska även tydliggöra de strategiska vägvalen för kommunfullmäktige och ge kommunfullmäktige underlag för att göra avvägningar mellan kraven på ekonomisk avkastning och de krav på samhällsinsatser som kommunfullmäktige kan ställa på bolagen.

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

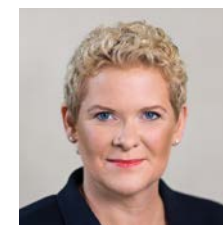
## Revisorer

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

## Styrelseledamöter



**Anna König Jerlmyr (M)**  
Ordförande



**Karin Wanngård (S)**  
Vice ordförande



**Joakim Larsson (M)**



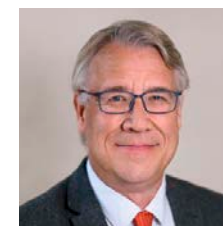
**Jan Jönsson (L)**



**Katarina Luhr (MP)**



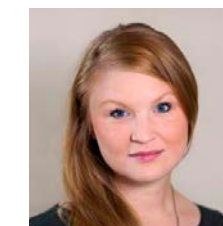
**Karin Ernlund (C)**



**Jan Valeskog (S)**



**Emilia Bjuggren (S)**



**Clara Lindblom (V)**

## Styrelsesuppleanter



**Gustav Johansson (M)**



**Isabel Smedberg Palmvist (L)**



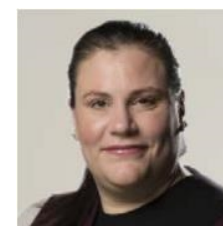
**Daniel Helldén (MP)**



**Jonas Naddebo (C)**



**Staffan Ericsson (KD)**



**Karin Gustafsson (S)**



**Salar Rashid (S)**



**Kadir Kasirga (S)**



**Thomas Ehrström (V)**

## Fackliga företrädare



**Vakant**  
Ledamot (Vision)



**Mats Lagerman**  
Ledamot (LO)



**Vakant (Saco)**  
Ledamot



**Curt Öhrström**  
Suppleant (LO)



**Kristin Selander**  
Suppleant (Vision)



**Vakant (Saco)**  
Suppleant

## Revisorer

**Ulf Bourker Jacobsson (M)**, lekmannarevisor

**Bosse Ringholm (S)**, lekmannarevisor, suppleant



# Adresser

## Stockholms Stadshus AB (moderbolaget)

105 35 Stockholm | Stadshuset, plan 3  
**telefon vx** 08-508 290 00 **e-post** info@stadshusab.se  
stadshusab.se org nummer 556415-1727

## AB Svenska Bostäder

Box 95, 162 12 Vällingby | Vällingbyplan 2  
**telefon vx** 08-508 370 00 **e-post** info@svenskabostader.se  
svenskabostader.se org nummer 556043-6429

## AB Familjebostäder

Box 92100, 120 07 Stockholm | Hammarby Fabriksväg 67  
**telefon vx** 08-737 20 00  
**e-post** kontakt@familjebostader.com  
familjebostader.com org nummer 556035-0067

## AB Stockholmshem

Box 9003, 102 71 Stockholm | Hornsgatan 128  
**telefon vx** 08-508 39 000  
**e-post** epost@stockholmshem.se  
stockholmshem.se org nummer 556035-9555

## Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

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

## Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

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

## Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Box 1298, 164 29 Kista | Nordkapsgränd 3  
**telefon vx** 08-508 360 00 **e-post** info@micasa.se  
micasa.se org nummer 556581-7870

## S:t Erik Markutveckling AB

105 35 Stockholm | Kaplansbacken 10  
**telefon vx** 08-508 290 00 **e-post** info@sterikmark.se  
sterikmark.se org nummer 556064-5813

## Stockholm Vatten och avfall AB

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

## Stockholms Hamn AB

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

## AB Stokab

Box 6813, 113 86 Stockholm | Pastellvägen 6  
**telefon vx** 08-508 30 200 **e-post** stokab@stokab.se  
stokab.se org nummer 556475-6467

## Stockholms Stads Parkerings AB

Box 4678, 116 91 Stockholm | Palmfeltsvägen 5  
**telefon vx** 08-772 96 00  
**e-post** kundservice@stockholmparkering.se  
stockholmparkering.se org nummer 556001-7153

## Kulturhuset Stadsteatern AB

Box 16412, 103 27 Stockholm | Beridarbansgatan 5  
**telefon vx** 08-506 20 100  
**e-post** kundtjanst@stadsteatern.stockholm.se  
kulturhusetstadsteatern.se org nummer 556026-1553

## Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Box 10026, 121 26 Stockholm-Globen | Arenatorget 1  
**telefon vx** 08-508 353 40 **e-post** info@sgafastigheter.se  
sgafastigheter.se org nummer 556206-4914

## Stockholm Business Region AB

Box 16282, 103 25 Stockholm | Drottninggatan 33  
**telefon vx** 08-508 280 00 **e-post** info.sbr@stockholm.se  
stockholmbusinessregion.se org nummer 556491-6798

## S:t Erik Försäkrings AB

Box 16179, 103 24 Stockholm | Beridarbansgatan 1  
**telefon vx** 08-508 29 000 **e-post** info@sterikforsakring.se  
sterikforsakring.se org nummer 516401-7948

## S:t Erik Livförsäkring AB

Box 16153, 103 24 Stockholm | Beridarbansgatan 1  
**telefon vx** 08-508 29 000 **e-post** info@sterikliv.se  
sterikliv.se org nummer 516406-0427





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