



årsredovisning 2023

Ordförande och direktörerna har ordet.....	5
Delmål 1 – Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden.....	4
Delmål 2 – Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.....	8
Delmål 3 – Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....	14
Organisation och styrning.....	20
Dotter- och intressebolagen	24
Förvaltningsberättelse.....	28
Noter.....	39
Styrelsens underskrifter	52
Revisionsberättelse.....	53
Granskningsrapport.....	56
Styrelse och revisorer	57
Adresser.....	59



Ordförande och direktörerna har ordet

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 ett intressebolag. Stockholms Stadshus AB:s årsredovisning presenterar bolagskoncernens arbete 2023.

Stockholm ska vara en stad för alla och vi ska vara en stad som håller samman. Det är uppdraget till alla nämnder och bolag. Stockholm växer och utvecklas. Det ställer höga krav på våra verksamheter. Valfärden ska finnas när den behövs, stockholmarna ska känna trygghet i sin vardag och staden ska utvecklas på ett hållbart sätt med höga ambitioner inom klimat och miljö. Koncernens dotterbolag har en nyckelroll i detta arbete.

Bakom oss har vi haft ett år med tuffa ekonomiska förutsättningar. Läget i vår omvärld präglas av stor osäkerhet. Trots det har bolagskoncernen kraftsamlat för valfärden, tryggheten och klimatet. Stockholm ska klara valfärdsuppdraget i kombination med en ekonomi i balans. Samhällsviktiga investeringar måste genomföras när staden växer och utvecklas. Det är investeringar i bostäder, skolor och stadens vatten och avloppsinfrastruktur som representerar merparten av årets investeringsvolym som uppgick till drygt 11,4 mdkr.

Koncernens investeringsvolym ställer höga krav på bolagen när det gäller styrning, effektivitet och prioriteringar. Under året som gått har utveckling av investeringsstyrningen samt utökade samråd och samordning legat i fokus. Nämnder och bolagsstyrelser arbetar systematiskt med planering, uppföljning och analys. En långsiktigt sund ekonomi är en förutsättning för att Stockholm ska kunna leverera hög kvalitet i valfärden.

Koncernens bolag är även delaktiga i det trygghetsskapande arbetet genom insatser som säkerställer attraktiva och trygga stadsdelar. Ett hållbart växande Stockholm ställer krav på att byggnader, transporter och infrastruktur utformas på ett sätt som minskar klimatbelastningen. Arbetet med anpassning till nya EU-direktiv inom hållbarhetsredovisning har påbörjats. Bolagen tillsammans med stadens nämnder och andra aktörer spelar en viktig roll i stadens prioriterade arbete med Fokus Järva.

Utöver ekonomiska utfall för koncernen är de övergripande målen som redovisas i denna årsredovisning:

- Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden
- Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning
- Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla

För 2023 når bolagssektorn i huvudsak upp till de mål som satts upp. Bolagskoncernen har lagt en fortsatt grund för uppdraget att Stockholm ska vara en stad för alla.

Karin Wanngård
ordförande

Fredrik Jurdell
vd

Anette Scheibe Lorentzi
vice vd



Karin Wanngård,
ordförande Stockholms
Stadshus AB tillika finans-
borgarråd Stockholms stad



Fredrik Jurdell, vd Stockholms
Stadshus AB tillika stadsdirektör
Stockholms stad



Anette Scheibe Lorentzi,
vice vd Stockholms Stadshus AB
tillika biträdande stadsdirektör
Stockholms stad



Ett Stockholm som håller samman

Foto: Lennart Johansson

Stockholm ska vara en demokratisk, öppen, jämställd och jämlik stad. Stockholm ska vara en stad som håller samman. Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet. Stockholm ska även vara en bra stad att åldras i. En stad med ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv där välfärden fördelas rättvist och finns när den behövs.

Jämlika uppväxtvillkor och en rik fritid

Stockholm ska vara en stad där alla barn och unga ges möjligheter att utvecklas efter sina förutsättningar. Stadens beslutsfattande ska utgå från ett tydligt barnperspektiv och barnets bästa ska alltid stå i centrum. Stockholm ska vara en giffri stad för barn där skadliga material och plaster fñas ut.

Kulturhuset Stadsteatern har på olika platser i staden program och föreställningar som riktar sig till yngre målgrupper. Genom skolföreställningar, skolbio, lov- och helgverksamhet med scenkonst, bio, workshops, utställningar och eget skapande finns ett brett utbud av aktiviteter för barn och unga. Det ska vara lätt att ta del av verksamheten i hela staden där lokalerna verkar som samlingspunkter för barn, unga och unga vuxna.

Genom att hålla nere priser för publika program och kunna erbjuda programpunkter med fri entré, som exempelvis Parkteatern och Rum för Barn, Lava och TioTretton har fler möjlighet att ta del av utbudet.

Svenska Bostäder har ett flertal samarbeten med civilsamhället för att främja jämlika uppväxtvillkor och en meningsfull fritid för barn och unga. Under sommaren har bostadsbolagen samarbetat med föreningar för att erbjuda fritidsaktiviteter för barn och unga, där årets aktiviteter hade över 2 200 deltagare. Inom ramen för samarbetet med Rädda Barnen, i initiativet "På Lika Villkor" i Järva, tog Svenska Bostäder emot praoelever från Järvaskolan.

” Alla Stockholms barn ska ha jämlika livsvillkor och livschanser. ”

Stockholmshem har fortsatt sitt arbete mot oriktiga hyresförhållanden och bostadsrelaterade bedrägerier. Arbetsätt finns för hantering av oriktiga hyresförhållanden samt där barnfamiljer riskerar avhysning. Bolaget samarbetar i vräkningsförebyggande syfte med samtliga stadsdelsnämnder där bolaget har lägenheter och har tillhandahållit hyresjuridisk utbildning för enhetschefer och socialsekreterare för att stadsdelsförvaltningarna ska kunna genomföra insatser i rätt tid för att förhindra avhysning.

Bostadsförmedlingen medverkar till att fler ungdomar kan ta sig in på bostadsmarknaden. Bolaget arbetar bland annat med fastighetsägare så att dessa kan välja ut mindre lägenheter med låga hyror som lämpar sig för ungdomsbostäder. Sammantaget har 2 245 ungdomslägenheter förmedlats under 2023, vilket är i paritet med årsmålet om 2 200 och i nivå med föregående år (2 266). Därutöver har det förmedlats 3 586 studentbostäder vilket innebär en marginell avvikelse från årsmålet om 3 600.

SISAB fokuserar på att proaktivt och förebyggande arbeta med trygghetsfrågorna; brand, olyckor, brott samt miljöaspekter såväl inomhus som utomhus. Skadliga material och plaster fasas ut. Inom ramen för bolagets projektverksamhet utgår varje projekt från den barnkonsekvensanalys som tas fram av staden.

Målet har år 2023 uppnåtts helt.

Utveckling och lärande i förskola och skola

Alla Stockholms barn ska ha jämlika livsvillkor och livschanser oavsett var i staden de bor.

SISAB har under året arbetat för att alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan. Bolaget deltar i arbetet med att ta fram en strategi för gröna skolgårdar och fokuserar på att förskole- och skolgårdar ska bli mer klimatanpassade. Det är prioriterat att plantera fler träd och buskar på gårdar med höga temperaturer.

SISAB genomför verksamhetsanpassningar, ombyggnader av kök och matsalar, underhållsprojekt och nybyggnation av skolor och förskolor för att möta behovet av nya elevplatser. Under året startade upprustningsprojektet i Grimstaskolan där

flytt till evakueringsskolan Jacobiskolan i Vällingby inletts. Jacobiskolan, eller S:t Jacobi, blir evakueringsskola för flera kommunala grundskolor i västerort fram till och med 2031.

Under 2023 har inflyttning skett i Midsommarkransens grundskola med kapacitet för 1 000 elever. SISAB har även färdigställt nybyggda förskolor i Enskede-Årsta-Vantör, Skärholmen, Bromma och Farsta.

Målet har för år 2023 uppnåtts helt.

Stöd och omsorg där behoven är som störst

Arbetet för jämlikhet, jämställdhet och mot segregation är avgörande för att alla stockholmare ska få goda livsvillkor, möjlighet att förverkliga sina drömmar och leva fria liv.

Bostadsbolagen har en viktig uppgift i staden i att motverka hemlöshet och tillhandahålla försöks-, tränings- och ”Bostad Först”-lägenheter samt genomgångsbostäder till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden. Lägenheterna förmedlas till Stockholms stads stadsdelsnämnder, socialnämnden och Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS Bostäder) genom Bostadsförmedlingens förtursverksamhet.

Bostadsbolagen ska förebygga vräkningar proaktivt. Ett exempel är att Familjebostäder i ett tidigt skede har kontakt med stadsdelsnämnderna och de hyresgäster som riskerar att bli avhysta från sina hem. Genom nära samverkan med socialtjänsten har bolaget begränsat antalet avhysningar och möjliggjort för fler hyresgäster att bo kvar.

Bostadsbolagen genomför också ett arbete utifrån stadens program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Att beakta tillgänglighet i ett så tidigt skede som möjligt och i samverkan är en viktig förutsättning för att förebygga eller minska risken för hinder och merkostnader i ett senare skede. Att samverka och utbyta erfarenhet och kunskap utifrån gemensamma mål kan, förutom en ökad förståelse för varandras ansvarsområden, innebära ett bättre nyttjande av bolagens respektive stadens samlade kompetens. Bostadsbolagen arbetar fortsatt för att lägenheter ska kunna tillgänglighetsmarkeras på Bostadsförmedlingens hemsida.



Foto: Scandnav Bildbyrå

Bostadsförmedlingen fortsätter planerligt arbetet med att förmedla Bostad Först samt försöks- och träningslägenheter, där målsättningen uppgick till 600 förmedlade bostäder under året. Detta inkluderar lägenheter som i samverkan med SHIS Bostäder och socialnämnden ska tillhandahållas för barnfamiljer som under lång tid levt i osäkra boendeförhållanden. Under året har 407 lägenheter förmedlats, varav 318 försöks- och träningslägenheter, 45 Bostad Först och 44 bostäder till SHIS Bostäder vilket är i enlighet med vad som har efterfrågats. Årsmålet bedöms inte uppnås då berörda lägenheter inte efterfrågas i den omfattning som planerades i budget 2023.

Bostadsförmedlingen har i samverkan med socialförvaltningen utrett frågan om hinder för våldsutsatta att få förtur och genomfört åtgärder i förtursverksamheten i syfte att stärka och säkra att våldsutsatta som har rätt till förtur ges det. De

genomförda åtgärderna har skett i dialog med stadsdelsförvaltningarna och socialförvaltningen.

Stadens insatser till äldre personer som lever i hemlöshet är prioriterat. Som ett led i detta arbete förmedlar Micasa Fastigheter seniorbostäder via SHIS Bostäder till äldre över 65 år som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Bolaget fortsätter samarbetet med övriga aktörer i staden gällande boende för nyanlända. Vid tomställning ser bolaget över möjlighet att temporärt hyra ut bostäder och lokaler i avvaktan på permanent användning för bolagets prioriterade målgrupper.

Koncernen har för 2023 uppnått målet helt. Även om enskilda mål om att tillhandahålla bostäder inte uppnås har bolagen inte rådighet över måluppfyllelsen då mottagarna kan påverka utfall genom bristande efterfrågan eller genom att tacka nej till givna förslag.

” Kulturhuset Stadsteatern ska vara en plattform för en mångfald av kulturformer ”

En bra stad att åldras i

Äldre ska kunna ha hög livskvalitet, god hälsa och leva ett självständigt liv så länge som möjligt oavsett funktionsförmåga och stadsdel. Micasa Fastigheter bidrar till att skapa en äldrevänlig stad genom att tillhandahålla och skapa tillgängliga och trygga bostäder som kan möta behoven hos stadens ökande antal äldre.

Arbetet har fortgått utifrån Micasa Fastigheters plan för utbyggnad av seniorbostäder både vad gäller nyproduktion och ombyggnation i befintliga fastigheter. Bolagets ramprogram för nyproduktion av seniorbostäder är vägledande i arbetet. Vid majoriteten av Micasa Fastigheters seniorbostäder finns aktivitetscenter som drivs av stadsdelsnämnderna och bolaget för dialog kring möjligheten att utöka aktivitetscenter där det saknas samtidigt som aktivitetscenter planeras i kommande projekt. Under året har ett nytt aktivitetscenter tillkommit i anslutning till de 98 nya seniorlägenheter i Kista som stod klara för inflyttning under hösten 2023. Fram till 2030 ska Micasa bygga ytterligare sex vård- och omsorgsfastigheter. Bolaget har arbetat med att, utifrån erfarenheter från tidigare projekt samt forskning om äldres och dementas behov, skapa en känsla av hemmamiljö i stadens nya vård- och omsorgsboenden. Det är öppna planlösningar med utsikt mot gård och sociala ytor, vilket skapar trygghet och känsla av ett sammanhang för de boende samtidigt som medarbetarna får bra överblick.

Svenska Bostäder har genomfört ”fokusgrupper” med äldre hyresgäster om deras nuvarande bostad och vad som skulle kunna underlätta vid en flytt. Utifrån kundinsikterna kommer bolaget fortsätta att förbättra förutsättningarna för att byta till en tillgänglig bostad när det finns behov av detta. Under året har bolaget lanserat ett digitalt bytestorg samt ny riktlinje och rutin för hantering av lägenhetsbyte.

För att sprida information om möjligheterna att få en seniorbostad använder Bostadsförmedlingen, förutom sociala medier, också mässor och olika informationsträffar för seniorer. Webbplatsen är i hög grad tillgänglighetsanpassad för personer med olika funktionsnedsättningar, vilket underlättar för fler att ta del av informationen. Med fokus på äldre genomförs också särskilda insatser för att visa möjligheten att använda stadens bostadsbolags interna bytestorg.

Koncernen har 2023 uppnått målet helt.

Ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv

Stödet till det fria kulturlivet ska stärkas under mandatperioden och kulturutövarna ska ges goda förutsättningar, exempelvis genom att hyror för kulturlokaler hålls på en rimlig nivå och att fler ateljéer skapas för konstnärer. Kulturhuset Stadsteatern ska vara en plattform för en mångfald av kulturformer. Här finns plats för stora publiksuccéer såväl som experimentell kultur för en smalare publik.

Svenska Bostäder har ett nära samarbete med Kulturhuset Stadsteatern i både Vällingby och Husby Centrum. I Husby är verksamheten samlokaliserad med Kulturskolan vilket skapar möjligheter till synergier och mervärde för barn och ungdomar. Familjebostäder har i dagsläget 27 kulturverksamheter som hyresgäster, bland annat Moment Teater i Gubbängen, Årsta Folkets hus, Rinkeby Folkets hus, kulturförvaltningens verksamheter och ett flertal fristående konstnärer. Stockholmshem upplåter flera lokaler och platser till kulturverksamhet, bland dessa Konsthall C i Hökarängen, mosaiktrappan på Skärholmsterrassen och konstinstitutionen ”54 meter konst” på Bredholmstorget i Skärholmen.

SISAB bidrar till målet på olika sätt, bland annat genom att bolagets lokaler tillgängliggörs för att skapa träffpunkter och mötesplatser för kultur- och föreningsliv.

Under året har Kulturhuset Stadsteatern erbjudit program inom teater, dans, musik, litteratur, samtal, debatt, konst, utställningar, bibliotek på scener och spelplatser över hela staden. Samarbete med det fria kulturlivet är en förutsättning för verksamhetens, branschens och konstens utveckling. Fria grupper och konstnärer engageras på flertal olika sätt och berikar programmet och innehållet.

På SGA Fastigheter fortsätter arbetet med att utveckla Globenområdet utomhusytor i syfte att dessa ska vara trivsamma och trygga. Modernisering av Avicii Arena pågår med ambitionen att genom innovativa lösningar modernisera och framtidssäkra en bra arenaupplevelse.

I Ulvsunda etablerar S:t Erik Markutveckling ett större idrottscenter. Utöver fyra fullstora idrottshallar kommer anläggningen när den är färdigställd även inrymma lokaler för idrotter som bordtennis, dans, cricket, boxning och brottning. Invigning beräknas ske sommaren 2026.

Koncernen har för 2023 uppnått målet helt.



Ett grönt och fossilfritt Stockholm

Foto: Lennart Johansson

Städer har en viktig roll i omställningsarbetet när det gäller klimatförändringarna. Stockholm ska vara världsledande i att minska sina utsläpp och vara en förebild för andra. Stockholms stad ska vara klimatpositiv senast år 2030 genom både utsläppsminskande åtgärder och koldioxidlagring. Den biologiska mångfalden och framkomligheten ska öka och Stockholmarernas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.

Stockholm ska bli klimatpositivt

Stockholm ska vara en klimatpositiv stad senast år 2030 och fossilbränslefri år 2040. Stadens organisation ska också vara fossilbränslefri senast år 2030. Klimatbudgeten och arbetet enligt klimathandlingsplanen är viktiga verktyg för att uppnå detta. Stadens klimatinvesteringar för att minska utsläppen och för klimatanpassning ska öka genom egna investeringsmedel och genom ett ökat nyttjande av statliga medel och EU-medel.

Under mandatperioden ska energianvändningen i kommunens fastigheter och verksamheter minska med minst 10 procent genom smart digital styrning, utfasning av direktverkande elsystem och energikrävande belysning samt energieffektiviserande åtgärder vid renovering och ombyggnation.

Koncernledningen på moderbolaget har under året, tillsammans med stadsledningskontoret och berörda nämnder och bolag, deltagit i framtagandet av nytt miljöprogram och klimathandlingsplan.



Foto: Lennerit Johansson

Arbete med med anpassning till ett nytt EU-direktiv inom hållbarhetsredovisning (CSRD) har påbörjats under året. De nya kraven kommer kräva mer insamling och redovisning av väsentlig, jämförbar och transparent data bland annat inom klimatområdet. Kraven syftar till att möjliggöra en grön omställning och bland annat uppnå nettonollutsläpp 2050.

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) bedriver en energi-krävande verksamhet, där el krävs för att driva pumpar i verk och ledningsnät. Energianvändningen ökar med ny reningsteknik, mer intensiva skyfall samt en växande stad. Bolaget arbetar med att hålla ner energianvändningen genom effektivisering och optimering och energibesparande åtgärder identifieras löpande. Exempelvis minskar elanvändningen genom att gammal belysningsarmatur byts till ny energieffektiv LED-belysning.

Mängden insamlat matavfall har ökat under 2023. Totalt samlades 34 201 ton matavfall in vilket innebär en ökning om drygt 15 procent jämfört med 2022. Utfallet som i nuläget bedöms till cirka 42 procent är dock markant under årsmålet om 75 procent.

För att uppnå stadens långsiktiga mål för ökad matavfallsinsamling till biologisk behandling uppförs en sorteringsanläggning i Högdalen, vilken beräknas vara i drift hösten 2024.

Svenska Bostäder har genomfört tretton större energieffektiviseringsprojekt under året på en byggnadsyta om ca 70 000 m². De slutförda projekten har visat på mycket goda resultat med avsevärd minskning av energianvändningen i de aktuella fastigheterna. Bolaget försöker även identifiera fler effektiva åtgärder för att snabbt minska energianvändningen. Exempelvis har vattensparåtgärder genomförts i ett par fastigheter. Resultaten från dessa åtgärder har varit positiva och bolaget undersöker nu möjligheten fortsätta med dessa åtgärder i större skala. Värmeanvändningen har emellertid ökat vilket innebär att årets mål om energibesparingar inte nås helt.

Familjebostäder arbetar kontinuerligt med att minimera energianvändningen och säkerställa god funktion, bra inomhusklimat och nöjda hyresgäster. Driftoptimering sker genom injustering av värmesystem och varmvattencirkulationssystem.

” Stockholmshem har inventerat samtliga fastigheter och de med lämpliga tak för solceller har klassificerats. ”

Bostadsbolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller inom beståndet för att öka den lokala elproduktionen. Stockholmshem har inventerat samtliga fastigheter och de med lämpliga tak för solceller har klassificerats. I samband med inriktningsbeslut för ombyggnader görs en fördjupad undersökning för att genomföra solcellsinstallation. Svenska Bostäder har installerat röda solceller på en kulturminnesmärkt fastighet i Grimsta med god framgång och utvärdering pågår. Generellt ser investeringsförutsättningarna för solceller annorlunda ut jämfört med tidigare och det kommer under året skapas en plan för fortsatt arbete under perioden 2024-2026. Familjebostäder genomför solcellsinventering med fokus på fastigheter som har hög förbrukning av el. De fastigheter som har högst elanvändning är de fastigheter som använder värmepumpar. Under året har ytterligare 460 kvm solceller installerats på tre fastigheter och bolaget har nu totalt 7 700 kvm solcellsytta fördelat på 36 fastigheter. Ytterligare installationer är planerade till 2024.

SISAB arbetar både utifrån att byggnader ska utformas på ett sätt som minskar klimatbelastningen samt att bolagets totala energianvändning ska minska. Utifrån samverkan, inköp, kommunikation och påverkansarbete samt innovation för att uppnå målen genomför bolaget ett antal olika aktiviteter. Bland annat sker samverkan med utbildningsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden i syfte att utvärdera möjligheter för skolkökspersonal att arbeta mer energi- och effekt effektivt. Genom att mäta och visualisera eleffekt och energianvändning i realtid för personalen är det möjligt att se vilka vanor som leder till hög respektive låg elanvändning. Potentialen utifrån erfarenheter i andra skolkök är en minskning av effektbehovet med 30 procent, vilket både minskar kostnaderna och belastningen på elnätet. Bolaget har även startat upp ett återbrukslager, där installationer som exempelvis ventilationsaggregat, fläktar och

pumpar förvaras i väntan på återanvändning. Vid rivningar och renoveringar kan därmed tekniska komponenter som fortfarande har kvar teknisk livslängd tas tillvara och användas på andra ställen. SISAB har även i ramavtal skapat incitament för bolagets leverantörer att välja återbrukade komponenter. Därutöver sker optimering av drifttiderna för ventilation.

I sitt klimatarbete utgår Stockholms Hamnar ifrån sin miljö- och klimathandlingsplan, vilken innehåller sju målområden. Inom målområdet minskad klimatpåverkan och lägre utsläpp till luft 2040 har bolaget genomfört flera aktiviteter, bland annat fortsatt sin utbyggnad av elanslutning av fartyg vid kaj samt formerat ett arbete kring gröna sjöfartskorridorerna. Bolaget verkar även för hållbar mottagning av svart- och gråvatten samt för att minska negativa effekter av ljudnivåer.

Stockholms Hamnar satsar på egen elproduktion genom att ha solcellsanläggningar i Frihamnen, Värtahamnen, Nynäshamns hamn, Stockholm Norvik Hamn och Kapellskärs hamn. Ambitionen är att öka produktionen av solel med 50 procent fram till 2026.

SGA Fastigheter ser att återvinning och återbruk av material från byggprojekt är ett område för fortsatt utveckling i bolaget. Bland annat kommer bolaget att arbeta med hur material inom bolagets olika underhålls- och byggprojekt kan återbrukas internt inom bolagets projekt. Bolaget kommer också utreda möjligheterna till att återbruka material mellan bolag som verkar i Slakthusområdet.

Koncernen har för år 2023 uppnått målet delvis. Trots att flertalet mål uppnås finns avvikelser för såväl matavfallsinsamling som energieffektiviseringar för att verksamhetsområdesmålet ska kunna bedömas som helt uppfyllt.



Foto: Lieselotte van der Meijs

Den biologiska mångfalden ska öka

Handlingsplanen för biologisk mångfald ska genomsyra stadens arbete. Klimatanpassningsarbetet, utifrån genomförda skyfalls- samt värmekarteringar, ska vara integrerat i stadsbyggnadsprocessen. Staden ska kartlägga de risker klimatförändringarna medför i syfte att skydda människors hälsa, förebygga och minska samhällsstörningar samt minska stadens försäkringskostnader.

Svenska Bostäder fortsätter att utveckla åtgärder för ökad biologisk mångfald och naturmiljöer i behov av förstärkning. Arbetet sker samtidigt som bolaget utvecklar kunskap och kommunikation inom området. Detta är ett kontinuerligt arbete som sker i nyproduktion, ombyggnad och förvaltning. Inför nya projekt genomförs naturinventeringar och där ingår förslag på åtgärder för att förstärka olika habitat eller öka den biologiska mångfalden. Bolaget har också tagit fram en handlingsplan och åtgärds katalog för klimatanpassning där fokus har varit förslag på åtgärder för att hantera översvämningar vid skyfall och övertemperaturer vid värmebölja.

Stockholms hem arbetar kontinuerligt med utformning av byggnader, växtlighet och markplanering för att bättre omhänderta skyfall och värmeböljor, gynna biologisk mångfald i planering av gårdar samt stärka naturvärden i samband med byggnation. Bolaget har anställt egna trädgårdsmästare och resultatet av satsningen har inneburit ett högre NKI i utemiljön. Med erfarenheter från bolagets första Stockholmshusprojekt på Hagsåtravägen vidareutvecklar Stockholmshem dagvattenhantering, klimatanpassning och mobilitet i kommande Stockholmshusprojekt. I den löpande fastighetsförvaltningen genomför Stockholmshem aktiviteter kopplade till biologisk mångfald exempelvis biodling och bi-bäddar, trädflytt, odlingscoacher, kvartersodling, sandbäddar, odling av ängsytor samt bäddar med biokol.

Vid Bornsjöegendomarna arbetar SVOA kontinuerligt och aktivt med att gynna biologisk mångfald. Jordbruket, som är kravmärkt, bidrar till detta men även skogsstrategin kommer att ge en högre mångfald med omställning till högre andel lövträd. Bolaget anlägger också ekplanteringar för att ytterligare bidra till den biologiska mångfalden. Vid Bornsjön och runt Norsborgs vattenverk har bolaget blomsterängar för att främja pollinering och på Henriksdalsberget bikupor av samma anledning.

SISAB:s återbrukfokus kring växter har fortsatt där bolagets förskolor och skolor i samarbete med Trafikkontoret, återbrukar växter som stått i stadens blomurnor i stadsmiljön. Under året har 10 000 växter flyttats till 35 förskolor och skolgårdar i Stockholm, bland annat i Skärholmen, Hässelby-Vällingby samt Farsta. Tillsammans med Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning arbetar SISAB med att stärka nya arbetssätt för att främja biologisk mångfald och odling på förskolegårdar. Arbetet kommer resultera i ett utbildningsblock för pedagoger som prövas under kommande år.

S:t Erik Försäkring bidrar till kommunfullmäktiges mål genom samarbete med förvaltningar och bolag om skyfalls- och värmekarteringar och därefter låta dessa få genomslag i både premiesättning och villkor. På detta sätt skapas incitament vid planering- och genomförande av nybyggnation. Bolaget kommer även tillsammans med en doktorand från KTH titta på hur man kan förebygga klimatrelaterade skador.

Koncernen har för år 2023 uppnått målet helt.

” Stockholm Parkering har vid årsskiftet 7 352 laddplatser, varav 4 618 är publika. ”

Ökad framkomlighet och minskade utsläpp

Stadens mål är att fram till år 2030 minska utsläppen från transportsektorn med 80 procent i jämförelse med år 2010. Antagna mål för laddinfrastruktur ska genomföras i alla stadens nämnder och bolag med en kraftig utbyggnad av antalet laddplatser både i ytterstad och innerstad. Staden ska vidta målmedvetna och systematiska åtgärder för förbättrad framkomlighet för transporter av betydelse för näringslivet. En snabbare omställning till miljövänligare transporter och drivmedel möjliggörs genom kraftfulla positiva styrmedel och genom att underlätta för miljösmarta transportlösningar, bildelning och självkörande fordon. Alla tjänstefordon ska vara el- eller gasbilar och för att klara målet med en fossiloberoende fordonsflotta 2030 måste staden underlätta användandet av elbilar.

Stockholm Parkering bygger infrastruktur och bidrar med åtgärder för ökad framkomlighet för transporter. Fler laddplatser, utökat samarbete med poolbilsföretag och fler mobilitetstjänster ger incitament till effektivare och miljösmartare användning av fordon.

Stockholm Parkering har vid årsskiftet 7 352 laddplatser, varav 4 618 är publika. De ambitiösa målen kräver förutom insatser från staden och koncernen även stora insatser från aktörer utanför bolagets och stadens direkta kontroll, exempelvis andra fastighetsägare, elnätleverantörer och fiberleverantörer. Vid nyproduktion av parkeringsanläggningar är andelen parkeringsplatser med laddmöjligheter hos Stockholm Parkering 100 procent. Andelen laddplatser i egna anläggningar uppgår till 77 procent. Det finns 80 anläggningar med cykelparkering med 970 cykelparkeringsplatser. Bolaget sköter också driften för två anläggningar med endast cyklar.

Nuvarande mobilitetstjänster som Stockholm Parkering arbetar med består exempelvis av cykelparkering och utrymmen för bilpooler, lastcyklar och elsparkcyklar.

Stockholms Hamnar deltar i omställningen mot ett mer miljö- och klimatsmart transportsystem. Förutom insatser inom den egna verksamheten och sjöfarten i övrigt, prioriterar bolaget insatser för att främja en överflyttning av transporter från väg till sjö och järnväg och en ökad elektrifiering av godstransporterna på land. I Stockholm finns en potential till ökad andel kollektivtrafik på vatten och samarbetet inom staden och med regionen i dessa frågor ska intensifieras.

Stockholm Business Region AB (SBR) bidrar till och arbetar för att öka den internationella tillgängligheten till Stockholm. Arbetet sker både utifrån besöksnäringen och investeringsfrämjande insatser genom marknadsaktiviteter och samverkan med aktörer. Hållbara transportmedel ska främjas och bolaget kommer bland annat rikta insatser för att marknadsföra Stockholm som en destination för tågbasead turism internationellt. Bolaget riktar även ett ökat fokus på marknadsföring av fler nischade besöksmål, kulturella sevärdheter och naturområden i ytterstaden med fokus på inhemsk turism. En ökad internationell tillgänglighet är också viktig ur ett tillväxtperspektiv för hela staden och bidrar på sikt med både arbetstillfällen och arbetskraft för att ge näringslivet bästa möjliga förutsättningar för att växa och bidra till stadens utveckling.

För att främja tågresandet och paketeringen av tågresor till Stockholm har SBR genomfört marknadsaktiviteter i samarbete med Eurorail, ett järnvägspass som tillåter resor genom 33 europeiska länder på nästan alla järnvägar och flera rederier.

Koncernen har för 2023 uppnått målet helt.



Foto: Mattias Hammen

Ren luft, rent vatten och giftfria miljöer

Stockholm ska vara en stad där luften är hälsosam att andas, vattnet är rent och miljön är rensad från skadliga kemikalier. Stadens arbete med ”Handlingsplan för god vattenstatus” ska intensifieras och takten i genomförandet av åtgärder behöver öka.

Micasa Fastigheter har under året fortsatt arbetet med att skapa giftfria miljöer genom inventering och sanering av föroreningar i fastigheter. Utöver detta deltar bolaget i ett flertal forum för att öka återbruk, utveckla utomhusmiljön samt samordna arbeten och åtgärder tillsammans med andra aktörer i staden. Bolaget har under året också intensifierat arbetet med återbruk i pågående renoverings- och nyproduktionsprojekt.

Svenska Bostäder arbetar med att styra mot giftfria och miljöanpassade material i entreprenadprojekt och förvaltning. I samband med upphandling ställs kemikaliekraav och Byggvarubedömningen används som verktyg och loggbok. Kontroll av

entreprenörers och leverantörers arbete sker genom miljöronder i projekt och revision av ramavtalsleverantörer. Även Micasa Fastigheter, Familjebostäder, Stockholmshem, SISAB och SVOA använder sig av Byggvarubedömningen.

I Stockholmshems arbete med att klimatsäkra bolagets bestånd integreras insatser för att klara av att hantera mer frekventa översvämningar. Genom god utemiljöplanering bidrar också bolaget till förutsättningar för ökad biologisk mångfald.

Under hösten sänktes den nya huvudvattenledningen på plats i Drottningholmssundet. Den 1 500 meter långa huvudvattenledningen är en del i SVOAs infrastruktursatsning för att säkra dricksvattenförsörjningen genom att bolaget bygger ut, uppgraderar och renoverar två vattenverk, elva vattentorn och huvudvattenledningsnätet.

Koncernen har år 2023 uppnått målet helt.

Stabil och hållbar ekonomi

Foto: Fredrik Persson

Stockholm ska ha en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla. Utgångspunkten är att välfärden, tryggheten och klimatomställningen ska ha de resurser som är nödvändiga för att Stockholms stads verksamheter ska fungera och utvecklas. Investeringar ska göras för att klara behoven i en växande stad och för att möta eftersatta behov. Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden.

En stark och hållbar ekonomi

En stark ekonomi i Stockholm borgar för en väl fungerande verksamhet. Under kommande år behöver de kommunala investeringarna i offentliga fastigheter vara höga till följd av att behov finns av fler bostäder, vård- och omsorgsboenden samt idrottsanläggningar. På samma sätt behöver investeringar i klimatomställning, framkomlighet och trygghet fortsatt vara stora. Investeringar ska till större del finansieras genom starka ekonomiska resultat. Grundläggande är en ansvarsfull ekonomisk politik med god budgethållning i alla verksamheter.

Koncernens bolag ska ha en långsiktig hållbar fastighetsförvaltning och utveckla fastighetsbestånden långsiktigt för att nå en bättre struktur när det gäller standard, geografiskt läge och åldersfördelning.

De stora investeringsvolymerna kräver noggrann styrning och uppföljning. Tillsammans med de investerade bolagen genomför koncernledningen vid Stockholms Stadshus AB ett utökat arbete för styrning och prioritering av investeringar. I arbetet ingår också en ökad samverkan med stadsledningskontoret och stadens nämnder. På moderbolaget har ett utvecklingsarbete inletts för att stärka och stödja bolagens investeringsstyrning. Inom ramen för detta arbete ska säkerställas att pågående och kommande investeringsprojekt genomförs på ett effektivt sätt och med ekonomiska förutsättningar som långsiktigt gynnar stadens invånare. Frekvent lägesredovisning kommer från 2024 att ske för såväl specifika projekt som för mer generella sammanställningar över investeringsläget. Nya investeringsanvisningar har tagits fram och utbildningsinsatser har även gjorts för investerade bolags styrelser. Med ett utökat fokus på investeringar är avsikten att extra tyngdpunkt ska läggas på projektens tidiga skeden i syfte att minska investeringsutgifterna utan att kvalitet eller tidsramar påverkas.

Höga produktionskostnader för nyproduktion tillsammans med ökade finansierings- och driftskostnader påverkar lönsamheten i byggprojekten. Utöver detta bidrar ökade direktavkastningskrav att bostadsbolagens resultat påverkas av stora nedskrivningar i pågående och nyligen färdigställd nyproduktion. Arbete sker i pågående och planerade projekt för att hitta kostnadsbesparande lösningar utan negativ påverkan på produkt och kvalitet.

För att främja ett långsiktigt driftkostnadsperspektiv har SISAB fortsatt det utvecklingsarbete som påbörjats där affärsprocessen, kostnadseffektivitet och direktavkastning prioriterats. I detta ingår en utvecklad samordning och en översyn av planerade investeringar där prioritering sker utifrån behov, genomförbarhet och kostnadseffektivitet.

Stockholms Hamnar har under året fokuserat på intäkter i nya affärer samt prissättning och noggrann löpande uppföljning av volym- och intäktsutveckling. Bolaget stärker även prioriteringsförmågan med en tydlig koppling mellan kostnader och framtida intäktsmöjligheter avseende investeringar.

Flera av Micasas fastigheter är behov av större periodiskt underhåll. I de fastigheter som byggdes på 1980-talet behövs större underhållsinsatser som kräver evakueringar. I dessa stora projekt behöver det finnas en samsyn inom staden huruvida fastigheten är strategiskt viktig och att det finns ett långsiktigt behov för stadens verksamheter. Bolaget kan inte hantera de aktuella projekten samtidigt utan en prioritering behöver göras bland annat utifrån behov. Flera stora upprustningar innebär att investeringsvolymen kommer vara högre ett antal år tills underhållet är åtgärdat. Ur ett långsiktigt perspektiv kommer dessa projekt vara till stor nytta även om bolagets ekonomi på kort sikt kommer att påverkas negativt med en lägre resultatnivå än tidigare. Utvecklingen följs noggrant och planering pågår där fastigheternas framtid bedöms utifrån stadens behov, tekniska status samt ekonomi.

Investeringar per bolag 2023

mnkr	2023
Moderbolaget	
Stockholms Stadshus AB	0
Dotterbolagen	
AB Svenska Bostäder	1 311
AB Familjebostäder	1 657
AB Stockholmshem	1 314
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB	0
Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)	1 095
Micasa Fastigheter i Stockholm AB	650
S:t Erik Markutveckling AB	93
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB	151
Stockholm Vatten och Avfall AB	4 524
Stockholms Hamn AB	241
AB Stokab	156
Stockholms Stads Parkerings AB	184
Kulturhuset Stadsteatern AB	18
Stockholm Business Region AB	0
S:t Erik Försäkrings AB	0
Mässfastigheter i Stockholm AB	22
Koncernjusteringar	
Koncernen	11 416

Resultat per bolag 2023

Resultat efter finansiella poster (mnkr)	2023
Moderbolaget	
Stockholms Stadshus AB	585
Dotterbolagen	
AB Svenska Bostäder (K)	-249
AB Familjebostäder (K)	107
AB Stockholmshem (K)	-40
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB	3
Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) (K)	58
Micasa Fastigheter i Stockholm AB (K)	-45
S:t Erik Markutveckling AB (K)	60
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (K)	-153
Stockholm Vatten och Avfall AB (K)	-123
Stockholms Hamn AB (K)	-96
AB Stokab (K)	256
Stockholms Stads Parkerings AB	156
Kulturhuset Stadsteatern AB	-370
Stockholm Business Region AB (K)	-2
S:t Erik Försäkrings AB	-3
Mässfastigheter i Stockholm AB (K)	-135
Koncernjusteringar, netto	-469
Intrassebolag	
Stockholm Exergi Holding AB	-130
Resultat koncernen totalt	-590

Notering: Dotterbolag med beteckningen (K) har underkoncerner.

Arbetet med att omhänderta ny lagstiftning gällande hållbarhetsrapportering har påbörjats under året. CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) är ett nytt EU-direktiv som innebär ökade krav för bolag vad gäller hållbarhetsrapportering. Under 2023 påbörjades en kartläggning för koncernen samt en planering för det kommande arbetet. Arbetet kommer att intensifieras under år 2024.

Till följd av det negativa ekonomiska resultatet bedöms inte koncernen ha uppnått målet, trots att flera enskilda delmål är uppnådda.

Möjlighet till eget jobb för alla

För de som står längst från arbetsmarknaden ska det finnas insatser som leder tillbaka till arbetsmarknaden. Stockholmsjobb är en dokumenterat viktig och framgångsrik insats som behöver utökas. Sociala krav ska ställas vid upphandling för att fler som står långt från arbetsmarknaden ska kunna få ett jobb. Antalet feriearbeten ska öka, för 2023 ökades stadens mål för feriearbetare från 9 000 till 11 000.

Goda exempel inom arbetsmarknadsinsatser har spridits inom bolagskoncernen under året genom bland annat informationsträffar i samverkan med arbetsmarknadsnämnden. Sobona, som är arbetsgivarorganisation för flera bolag i koncernen, har även lanserat ett nytt avtal för arbetsmarknadsinsatser som underlättar för fler bolag att hitta former för att hantera denna typ av anställningar.

Alla stadens nämnder och bolag har ett gemensamt uppdrag att verka för fler arbetstillfällen för feriejobb. Facknämnder och stadens bolag som inte själva anställer ungdomar har i uppdrag att tillhandahålla arbetstillfällen till anställande stadsdelsnämnder. Stockholms Stadshus AB har utifrån uppdragen i budget arbetat med att öka antalet. För 2023 tillhandahöll bolagen 623 platser för feriejobb, vilket överträffar både årsmålet som låg på 609 och föregående års resultat om 577 platser. Bostadsbolagen och SBR tar emot flest feriearbetare (475).

Årsmålet för tillhandahållna Stockholmsjobb (37) uppnås inte inom bolagskoncernen som totalt tagit emot 27 Stockholmsjobb under året. Stockholm Exergi har tillhandahållit åtta platser för Stockholmsjobb.

SBR har till uppgift att verka för ett positivt och gott näringslivsklimat. Ett starkt företagande och en utvecklingsdialog mellan det offentliga och näringslivet stärker också integrationen i Stockholm och bidrar till en socialt hållbar stad.

Koncernen har 2023 uppnått målet helt.

En stad alla människor har råd att bo och leva i

Fler hyresrätter med rimliga hyror, exempelvis Stockholmshus, ska byggas i hela staden. Bostadsbolagens uppdrag innebär att 3 500 bostäder ska påbörjas under åren 2023-2026. Bostäderna ska byggas med hyresnivåer som fler har råd att efterfråga.

Bostadsbolagen söker fortsatt efter byggbar mark och arbetar för en större projektportfölj i syfte att säkra ökad nyproduktion tillsammans med bland annat exploateringsnämnden, stadsbyggnadskontoret och stadens bostadsgeneral. Ett antal externa faktorer påverkar dock möjligheterna till nya projekt negativt såsom den markanta kostnadsökningen för entreprenader, ökade avkastningskrav, det högre kostnadsläget samt minskad utveckling av hyresintäkter i nyproducerade bostäder till följd av lagförändring.

Stockholmshuset är fortsatt en prioriterad satsning i nyproduktionen med syfte att i hög takt kunna bygga kostnadseffektiva hyresrätter genom ett samarbete mellan bostadsbolagen och exploaterings- och stadsbyggnadsnämnderna. Under året påbörjade Stockholmshem 291 lägenheter i Mariehäll och i Rågsved.

Svenska Bostäder bedriver ett långsiktigt arbete för att utveckla och stärka Järva. Arbetet sker tillsammans med en stor mängd aktörer inom staden, andra myndigheter, fastighetsägare och civilsamhället. Kraftsamlingen i Järva kommer att innebära ännu större gemensam förändringskraft och tydligt fokus för alla parter insatser. Förändringsarbetet behöver vara långsiktigt för att nå framgång och skapa förtroende hos Järvaborna.

Micasa Fastigheter ska uppföra nya vård- och omsorgsboenden för att möta behoven hos stadens ökande andel äldre. I enlighet med äldreboendepolan har planeringen fortgått för sex nybyggnationer som ska ske fram till 2031 med Micasa Fastigheter som byggherre. Samarbetet mellan koncernen och stadens nämnder, däribland äldrenämnden, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden måste dock förstärkas ytterligare för att målen ska kunna uppfyllas. I dialog med stadsdelsnämnderna prövas alltid möjligheten till anpassning till seniorbostäder vid uppsägningar av andra boendeformer. Arbetet har fortgått med projekt i åtta fastigheter vilket innebär ett tillskott på drygt 700 lägenheter med inflyttning under perioden 2023 till 2025.

Koncernen har 2023 uppnått målet delvis; Även om målet för påbörjade hyreslägenheter nu är fyraårigt, har antalet påbörjade lägenheter i koncernens bostadsbolag sammantaget inte uppnått de interna målsättningarna.

Medarbetare

Stockholm ska styras med hög tillit till personalen. Tillitsbaserad styrning ska vara normen för stadens politiska styrning och även prägla kultur och arbetsätt på alla stadens arbetsplatser. Under året har en riktlinje för stadens chefsstruktur tagits fram, denna implementeras under 2024.

Antalet anställda i bolagen fortsätter att öka. Medelantalet årsarbetare i stadens bolag, enligt avtalad tid, var under året 3 496. Det är en ökning med 114 årsarbetare jämfört med 2022. Vid årets slut arbetade 3 610 månadsavlönade personer varav 53 procent var män och 47 procent var kvinnor. Se även faktaruta.

Varje år besvaras stadens medarbetarenkät. Medeltalet för aktivt medskapandeindex för bolagskoncernen ligger på 82, strax under kommunfullmäktiges mål (83). Respektive bolag analyserar sina egna resultat och tar fram handlingsplaner i syfte att höja resultatet till nästa år.

Under 2023 har Familjebostäder fortsatt att implementera arbetet med processbaserad verksamhetsutveckling, ett ledningssystem och styrning som bygger på tillit, ett aktivt medarbetarskap och ansvarstagande för att säkerställa ständiga förbättringar.

Under året har SVOA tillsammans med branschorganisationen Svenskt Vatten och andra parter påbörjat ett arbete med att ta fram ett branschöverskridande traineeprogram. Att ta emot ferieungdomar och praktikanter ses som en viktig del för att säkerställa

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.

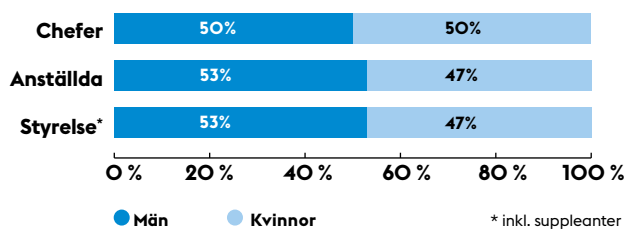
kompetensförsörjningen på lång sikt. SVOA utvecklar även ledarskapet genom att kontinuerligt tydliggöra och följa upp förväntningar på samtliga ledare samt erbjuda relevanta utvecklingsinsatser.

Fortsatt arbete avseende digitalisering och automatisering av verksamheten kommer att vara en strategisk fråga för att Stokabs affärs- och verksamhetsmål ska uppnås. Utifrån ett tydligt kundfokus är samtliga medarbetare delaktiga i att ständigt utveckla bolagets processer och rutiner.

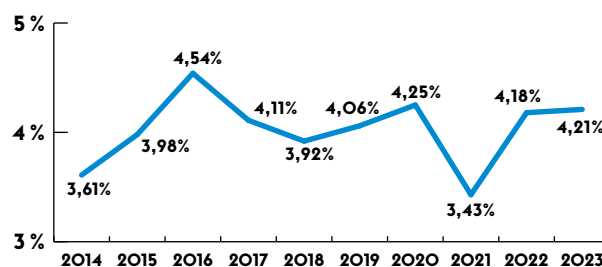
Den totala sjukfrånvaron under 2023 i bolagskoncernen uppgick till ca 4,21 procent, vilket är en liten ökning jämfört med 2022. Den totala sjukfrånvaron är högre bland kvinnor än män. Sjukfrånvaron på kort sikt minskar medan sjukfrånvaron på lång sikt (15- dagar eller fler) ökar jämfört med 2022. Bolagen arbetar med att fånga upp tidiga signaler på ohälsa bland annat genom hälsofrämjande insatser såsom digital träning, löpgrupper, stegtävlingar, kontorsyoga men även semesterväxling och rehabilitering.

Koncernen har 2023 uppnått målet helt.

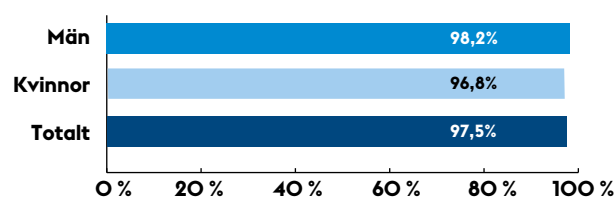
Könsfördelning i koncernen



Sjukfrånvaroprocent



Andel tillsvidareanställda på heltid



Koncernledningen



Fredrik Jurdell
VD*



Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD**



Peter Kvarnhem
Ekonomidirektör



Ingrid Storm
Administrativ chef



Tuula Seger
Administratör



Carolina Tillborg
Koncerncontroller



Peter Dahlberg
Koncerncontroller



Krister Stralström
Koncerncontroller



Johanna Magnusson
Koncerncontroller



Ömer Oguz
Strateg



Gustaf Swedlund
Bolagsjurist***

*tillika stadsdirektör Stockholms stad

**tillika biträdande stadsdirektör Stockholms stad

***tillika stadsadvokat Stockholms stads juridiska avdelning

Hög beredskap och stark rådighet

Samhällets beredskap ska stärkas. Genom en stark kommunal organisation läggs grunden för detta. Den politiska ledningen ska löpande under mandatperioden initiera beslut som stärker stadens säkerhet. Särskilt fokus ska vara på hotet mot demokratin, hotet från klimatpåverkan och hotet från våld, organiserad brottslighet och konsekvenser av internationella konflikter. Kritiska samhällsfunktioner som elförsörjning, vattenförsörjning och IT-system ska värnas och stärkas. Behovet av skyddsrum ska beaktas.

Stadens modell för arbete med risk- och sårbarhetsanalys (RSA) består av sex steg och bedrivs i en tvåårscykel. Under 2023 har bolag med samhällsviktig verksamhet arbetat med åtgärdsplaner och kontinuitetshanteringsplaner för de prioriterade verksamhetsområdena som identifierats.

Under 2023 har arbete bedrivits med beredskapshöjande åtgärder med anledning av omvärldsläget och terrorhotnivån. I samband med att terrorhotnivån höjdes från tre (3) till fyra (4) i augusti 2023 uppmanades berörda förvaltningar och bolag att se över säkerhets- och trygghetsskapande åtgärder i syfte att hantera både den upplevda säkerheten och den reella säkerheten.

Arbete med framtagande av krigsledningsplan och krigsorganisation har pågått i samtliga nämnder och bolag under året i enlighet med budgetuppdrag. Stockholms Stadshus AB och övriga bolag i bolagskoncernen omfattas inte direkt av Lagen om kommuners och regioners åtgärder inför och vid extraordinära händelser i fredstid och höjd beredskap och det finns inte heller någon generell lagstiftning som möjliggör att de beslutsvägar och beslutsprocesser som gäller för bolagen kan åsidosättas. Bolagen har även i händelse av höjd beredskap att tillämpa framförallt

aktiebolagslagens regler om de olika bolagsorganens uppgifter och befogenheter. Hur central styrning av bolagen kan hanteras vid höjd beredskap har därför utretts under året.

Utredningen har resulterat i att ett särskilt ägardirektiv tagits fram för höjd beredskap. Det övergripande syftet är att ge staden en möjlighet att kraftsamla stadens samlade resurser och använda stadens resurser där de bäst behövs, i syfte att värna liv och hälsa, upprätthålla de viktigaste samhällsfunktionerna och upprätthålla nödvändig försörjning. Även förenklad beslutsordning vid brådskande ärenden hanteras i ägardirektivet.

För att möta den generella ambitionshöjningen för civilt försvar och den nya nationella myndighetsstrukturen har en ny struktur och sektorsorganisation för Stockholms stads arbete med civil beredskap etablerats under året. Syftet är att skapa organisatoriska förutsättningar och en tydlig ansvarsfördelning som bidrar till en sammanhållen, ändamålsenlig och verksamhetsfokuserad beredskapsplanering i hela staden. Den förvaltning eller bolag som har huvudansvar för ett verksamhetsområde får ansvar att hålla ihop beredskapsarbetet i hela staden i nära samverkan med andra berörda. Som exempel kan nämnas att SVOA är ansvarigt för beredskapsområdet kommunalteknisk försörjning och kulturmiljö samt deltar i sektorn livsmedelsförsörjning och dricksvatten.

SISAB har initierat arbeten som stärker bolagets säkerhet med särskilt fokus på hotet från klimatpåverkan, hot om våld, organiserad brottslighet och konsekvenser av internationella konflikter. SISAB ser även över verksamhetens kritiska samhällsfunktioner samt behovet av skyddsrum.

Koncernen har 2023 uppnått målet helt.

” Alla ska kunna känna sig trygga överallt ”

Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Alla ska kunna känna sig trygga överallt. Stockholms stad ska öka den upplevda tryggheten och samtidigt verka för att försvåra och förhindra att faktiska brott sker i det offentliga rummet. Trygghetsinvesteringar i den offentliga miljön ska fortsätta att öka.

Bolagen har under året arbetat med brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder inom flera områden. Bostadsbolagen fortsätter sitt arbete med regelbundna ronderingar och att hålla rent och snyggt i bolagets bostadsområden och centrummiljöer. Trygghetsvandringar, samverkan med olika aktörer i bostadsområdena samt hyresgästdialoger är också viktiga inslag. Samverkan och samarbeten inom ramen för Fokus Järva och stadens övriga fokusområden pågår hos flera bolag.

Svenska Bostäders trygghetsarbete består av olika delar som tillsammans bidrar till att öka stockholmarnas upplevelse av trygghet i bolagets bostadsområden, med fokus på ytterstaden och Järva. Samarbetsparter är verksamheter inom staden, myndigheter, fastighetsägare och civilsamhället. De fyra fastighetsägarföreningarna; Järva, Rågsved, Hässelby-Vällingby och Skärholmen där bolaget är medlem är ett av de viktigaste verktygen i arbetet. Skalskyddet förstärks löpande i fastigheter där det efter trygghetsbesiktningar finns behov av att utveckla den fysiska miljön.

I Familjebostäders förebyggande förvaltningsarbete prioriteras trygghetsskapande insatser som ett av kriterierna i prioriteringsmodellen för planerat underhåll och i den finansiella planeringen.

Flera av bolagen har i uppdrag att förebygga och motverka välfärdsbrottslighet, där bland annat bostadsbolagen löpande gör riskanalyser vid uthyrning och överlåtelser av lokaler för att förhindra att kriminell- eller annan olämplig verksamhet bedrivs eller tillåts få fäste inom lokalbeståndet.

Micasa Fastigheter och Stockholmshem har, som ett led i arbetet med Rättvist byggande, genomfört kontroller på byggprojekt för att motverka ekonomisk brottslighet, illegal arbetskraft och oegentligheter på byggarbetsplatser.

Koncernen har 2023 uppnått målet helt.

En öppen, jämställd och demokratisk stad

I Stockholm finns förutsättningar för ett starkt civilsamhälle och ett rikt kulturliv. Samarbetet med civilsamhället ska stärkas och fler kultur- och samlingslokaler ska öppnas för allmänheten. Staden ska understödja internationella samarbeten som bidrar till ökad handel, kulturella utbyten samt kunskap och forskning.

Svenska Bostäder har under året utvecklat sina arbetssätt för att förstärka hyresgästernas möjlighet till inflytande och delaktighet i verksamheten. Genom såväl digitala som fysiska möten har bolaget lyssnat på hyresgäster och medborgare för att ta reda på vad de vill vara med och påverka.

Familjebostäder har ett väletablerat samarbete med det lokala civilsamhället. Genom att arbeta i partnerskap tar bolaget ett gemensamt ansvar för att utveckla staden i dialog med hyresgäster och i samarbete med andra relevanta aktörer. Bolaget har ett långsiktigt lokalt föreningsarbete vilket är av stor vikt för att förstärka bilden av bolaget i tyngdpunktsområden.

Stockholmshem arbetar nära civilsamhället genom ett uppbyggt samarbete med hyresgästföreningar och andra lokala aktörer. I bolagets utvalda områden – Hässelby, Rågsved, Skarpnäck och Skärholmen – sker ett mer intensivt arbete med stöd till föreningsliv och lokala aktörer. Stödet till föreningslivet tar fasta på nyttan för bolagets hyresgäster och områdesutveckling.

Genom sin verksamhet med gods- och passagerartransporter bidrar Stockholms Hamnar till handel mellan Sverige och Finland och de baltiska länderna tillsammans med den handel som kommer från bland annat Asien via containerterminalen i Stockholm-Norvik. Genom passagerarverksamheten bidrar Stockholms Hamnar till att människor från andra länder har möjlighet att besöka och uppleva Stockholm.

Koncernen har ett avtal med KTH för att driva ett projekt med målet att utveckla kommunal infrastruktur med avseende på hållbarhet och prestanda. Detta möjliggör tvärvetenskapliga samarbeten och en nära kontakt mellan akademien och problemägare som t.ex. kommunala bolag, konsulter och entreprenörer.

Koncernen har 2023 uppnått målet helt.

Organisation och styrning

Foto: Yanan Li

Kommuner har ett stort mått av frihet när det gäller att organisera den kommunala verksamheten genom kommunallagen. 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 ett 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 cirka 45 000 anställda. Av dessa arbetar omkring 42 000 i nämnderna och 3 500 i bolagen.

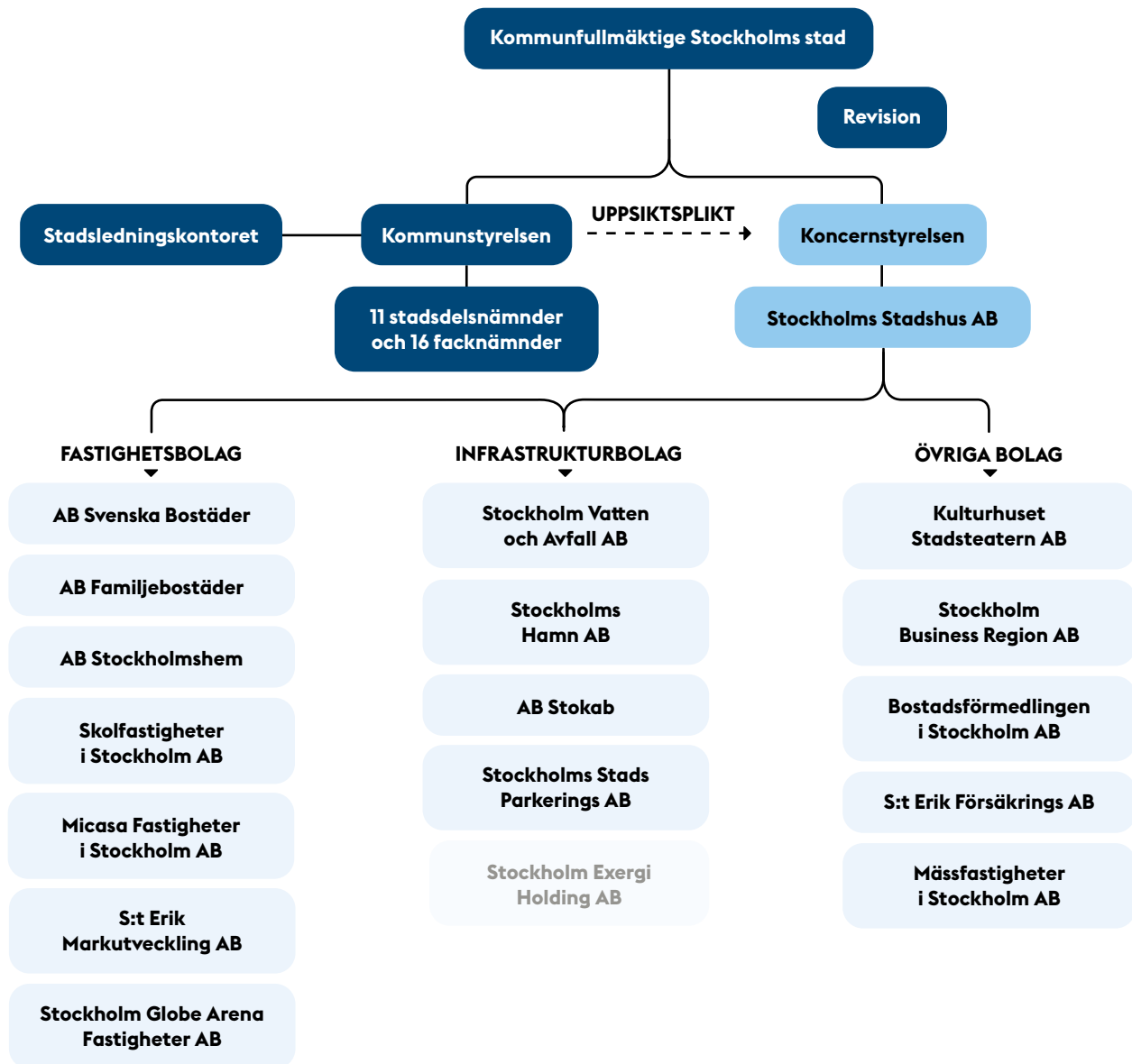
Varför en bolagskoncern?

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. 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.

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.

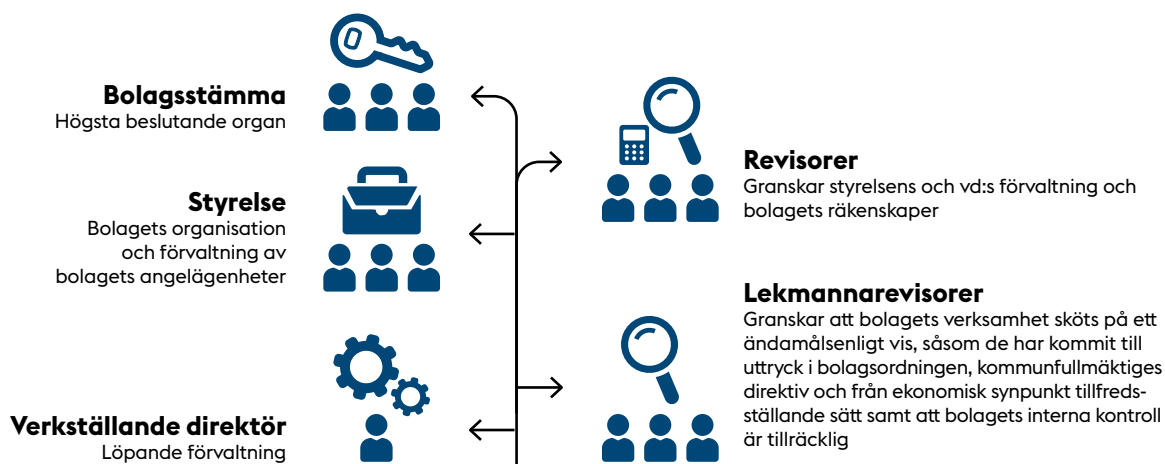
Styrelsen för moderbolaget utser i sin tur ombud till dotterbolagen inom bolagskoncernen. Mer än hälften av dotterbolagen har underkoncerner och utser i sin tur ombud till sina respektive dotterbolag.

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. De auktoriserade revisorerna granskar även styrelse och vd:s förvaltning enligt Aktiebolagslagen. 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 tjänstepersoner 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 bland annat tryckfrihetsförordningen, offentlighets- och sekretesslagen, årsredovisningslagen samt lagen om offentlig upphandling. Vissa bolag omfattas även av speciallagstiftning beroende på bolagens särskilda verksamhet, till exempel VA-lagen, lag om allmännyttiga

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

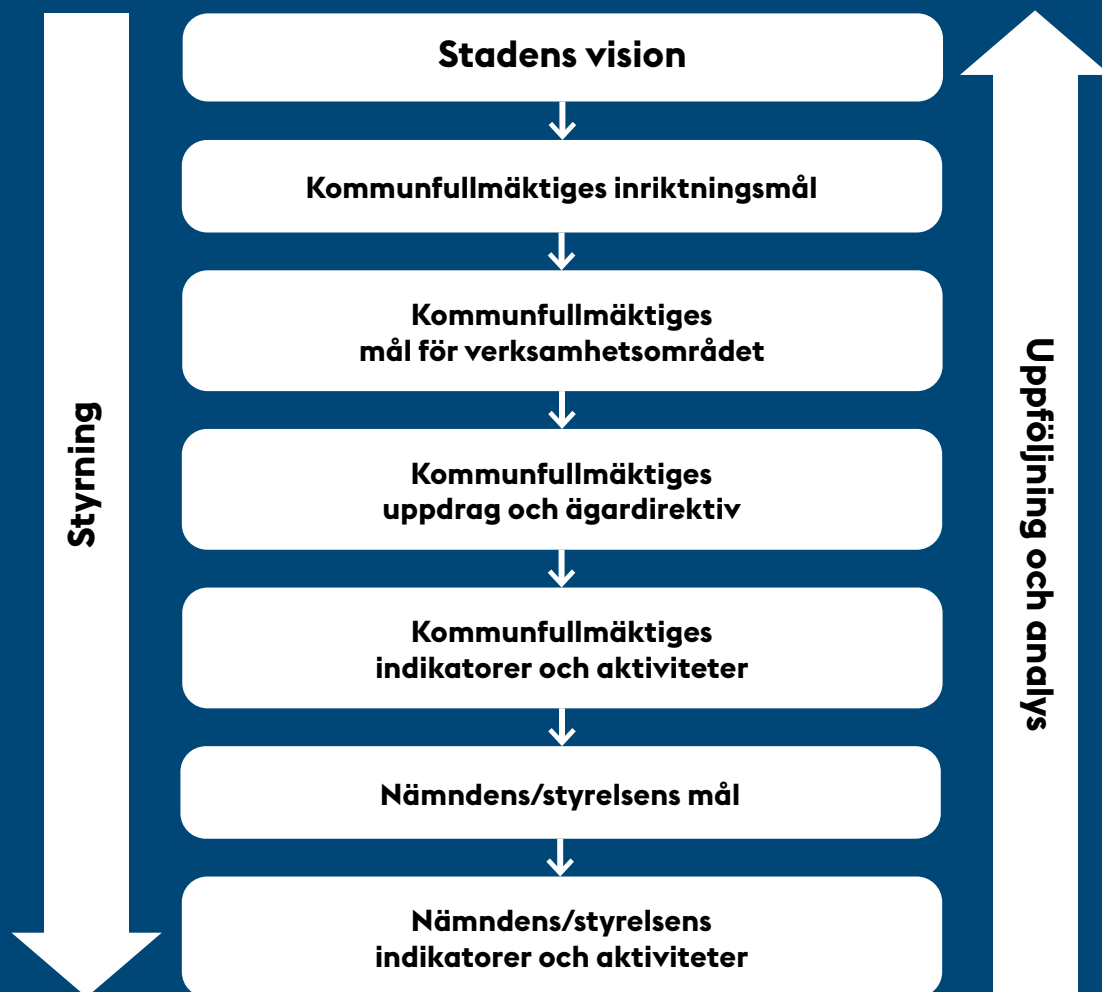
Systematiserad styrning och uppföljning

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

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

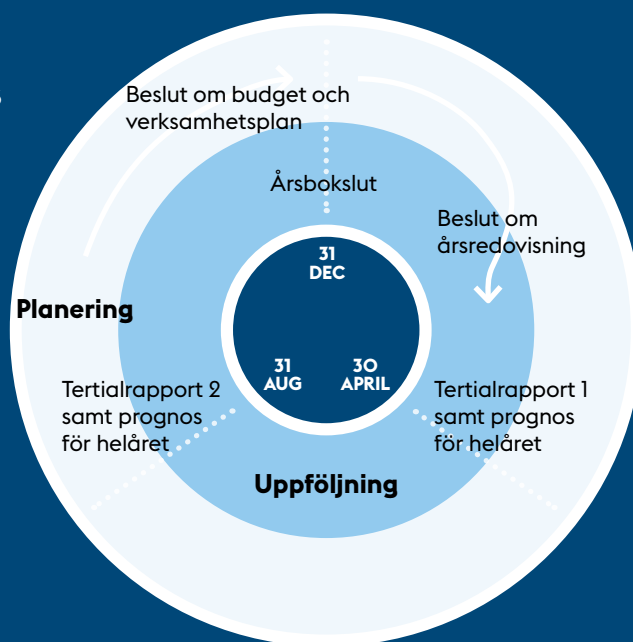
Koncernledning

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



Stockholms Stadshus AB:s planering och uppföljning under året

- PLANERING ●
- UPPFÖLJNING ●





Dotter- bolagen

Stockholms Stadshus AB är moderbolaget i koncernen som består av 16 aktiva dotterbolag samt ett 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					
	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelseintäkter, mnkr	3 482	3 300	3 249	3 147	3 061
Resultat efter finansnetto, mnkr	-249	570	890	75	310
Avkastning totalt kapital, %	0,1	2,3	3,4	0,7	1,5
Soliditet, %	50,1	51,0	48,0	46,2	47,0
Räntetäckningsgrad, ggr	0,1	6,4	9,8	1,7	3,7
Balansomslutning, mnkr	28 690	28 614	29 525	29 131	28 513
Bruttoinvesteringar, mnkr	1 311	1 475	1 687	1 862	2 092
Avskrivningar, mnkr	-933	-914	-926	-889	-833
Medelantalet årsarbetare, st	361	354	337	311	322

Familjebostäder



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



Jonas Schneider, vd

NYCKELTAL FÖR FAMILJEBOSTÄDER					
	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelseintäkter, mnkr	2 546	2 333	2 236	2 177	2 050
Resultat efter finansnetto, mnkr	107	319	729	403	342
Avkastning totalt kapital, %	1,5	1,9	4,1	2,6	2,4
Soliditet, %	52,2	54,2	56,1	55,8	57,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	5,8	16,3	8,5	7,4
Balansomslutning, mnkr	21 257	20 302	19 178	18 250	17 226
Bruttoinvesteringar, mnkr	1 657	1 661	1 577	1 679	1 683
Avskrivningar, mnkr	-583	-550	-510	-476	-418
Medelantalet årsarbetare, st	351	348	346	342	331

Stockholmshem



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



Åsa Wigfeldt, vd

NYCKELTAL FÖR STOCKHOLMSHEM					
	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelseintäkter, mnkr	3 165	3 004	2 879	2 772	2 662
Resultat efter finansnetto, mnkr	-40	1 163	850	511	442
Avkastning totalt kapital, %	0,9	4,9	3,6	2,5	2,3
Soliditet, %	46,3	47,0	42,8	40,8	41,1
Räntetäckningsgrad, ggr	0,9	12,4	10,2	5,8	5,0
Balansomslutning, mnkr	26 239	25 928	26 064	25 639	24 436
Bruttoinvesteringar, mnkr	1 314	850	1 336	1 875	1 622
Avskrivningar, mnkr	-719	-715	-658	-630	-565
Medelantalet årsarbetare, st	417	407	405	368	361

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. Bolaget ska vara ett aktivt verktyg i den sociala bostadspolitiken.



Christer Edfeldt, vd

NYCKELTAL FÖR BOSTADSFÖRMEDELINGEN					
	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelseintäkter, mnkr	143	137	130	126	119
Resultat efter finansnetto, mnkr	3	9	4	8	11
Avkastning totalt kapital, %	2,5	7,6	3,2	7,7	11,8
Soliditet, %	36,2	35,1	34,6	32,5	28,2
Räntetäckningsgrad, ggr	0,0	4 570,0	253,8	637,5	-5 740,5
Balansomslutning, mnkr	131	130	111	110	104
Bruttoinvesteringar, mnkr	0	3	0	0	0
Avskrivningar, mnkr	-1	-1	-1	-1	-1
Medelantalet årsarbetare, st	125	128	117	107	99

SISAB



Bolaget ska tillhandahålla ändamålsenliga, kvalitativa, trygga, miljömässigt hållbara, flexibla och kostnads-effektiva lokaler och utemiljöer för stadens förskole- och skolverksamhet.



Ebba Agerman, vd

NYCKELTAL FÖR SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM					
	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelseintäkter, mnkr	3 281	2 928	2 736	2 840	2 581
Resultat efter finansnetto, mnkr	58	1 247	3	346	31
Avkastning totalt kapital, %	2,3	6,9	0,6	4,6	1
Soliditet, %	9,6	9,4	3,5	3,8	2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,1	9,1	1,0	3,6	1,2
Balansomslutning, mnkr	20 659	20 661	19 992	18 970	17 882
Bruttoinvesteringar, mnkr	1 095	1 805	2 024	1 981	2 370
Avskrivningar, mnkr	-994	-963	-943	-896	-791
Medelantalet årsarbetare, st	268	272	279	260	255

Micasa Fastigheter



Bolagets uppgift är att äga, anskaffa, bygga och förvalta servicehus, vård- och omsorgsboenden, servicehus, 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					
	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelseintäkter, mnkr	1 112	1 043	1 049	1 112	1 119
Resultat efter finansnetto, mnkr	-45	97	403	375	503
Avkastning totalt kapital, %	0,9%	2,0	6,5	12,7	8,1
Soliditet, %	27,6%	29,5	29,2	23,8	17,5
Räntetäckningsgrad, ggr	0,6	3,7	15,6	10,7	11,4
Balansomslutning, mnkr	7 090	6 797	6 598	6 537	6 704
Bruttoinvesteringar, mnkr	650	465	551	204	270
Avskrivningar, mnkr	-307	-296	-291	-304	-291
Medelantalet årsarbetare, st	118	112	114	106	97

S:T ERIK MARKUTVECKLING AB

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.



Magnus Thulin, vd

NYCKELTAL FÖR S:T ERIK MARKUTVECKLING

	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelseintäkter, mnkr	311	352	358	297	318
Resultat efter finansnetto, mnkr	60	825	89	134	289
Avkastning totalt kapital, %	3,0	24,3	3,2	5,3	10,4
Soliditet, %	11,7	32,1	6,1	7,5	8,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	48,2	5,7	9,2	14,9
Balansomslutning, mnkr	3 154	3 021	3 917	2 766	2 889
Bruttoinvesteringar, mnkr	93	29	1 163	40	58
Avskrivningar, mnkr	-58	-72	-91	-76	-78
Medelantalet årsarbetare, st	8	7	6	5	4

Stockholm Globe Arena Fastigheter



Bolaget ska tillhandahålla och utveckla ändamålsenliga arenor för för evenemangsverksamhet av god kvalitet.



Mats Viker, vd

NYCKELTAL FÖR SGA FASTIGHETER

	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelseintäkter, mnkr	96	82	39	32	82
Resultat efter finansnetto, mnkr	-153	-101	-145	-154	-85
Avkastning totalt kapital, %	-2,3	-2,2	-3,5	-3,7	-1,7
Soliditet, %	23,4	14,3	14,1	14,0	14,2
Räntetäckningsgrad, ggr	-1,4	-3,2	-6,4	-6,0	-2,5
Balansomslutning, mnkr	4 139	3 540	3 594	3 612	3 580
Bruttoinvesteringar, mnkr	151	79	46	38	15
Avskrivningar, mnkr	-81	-79	-75	-77	-77
Medelantalet årsarbetare, st	19	19	19	18	18

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 ledningsnäten för vatten och avlopp, samt pumpstationer och vatten-reservoarer i Stockholm och Huddinge. Bolaget ska även driva stadens miljöstationer och ansvara för Stockholms återvinningssentraler.



Christian Rockberger, vd

NYCKELTAL FÖR STOCKHOLM VATTEN OCH AVFALL

	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelseintäkter, mnkr	3 603	3 064	2 745	2 553	2 415
Resultat efter finansnetto, mnkr	-123	-85	-149	-15	2
Avkastning totalt kapital, %	0,9%	0,2	-0,2	0,4	0,6
Soliditet, %	1,6%	2,3	2,9	3,8	4,6
Räntetäckningsgrad, ggr	0,7	0,4	-0,5	0,8	1,0
Balansomslutning, mnkr	31 537	27 490	23 953	20 874	17 417
Bruttoinvesteringar, mnkr	4 524	3 901	3 631	3 929	2 987
Avskrivningar, mnkr	-562	-529	-551	-458	-419
Medelantalet årsarbetare, st	748	707	699	656	607

Stockholms Hamnar



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



Magdalena Bosson, vd

NYCKELTAL FÖR STOCKHOLMS HAMNAR

	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelseintäkter, mnkr	729	713	642	628	889
Resultat efter finansnetto, mnkr	-96	-985	223	-122	92
Avkastning totalt kapital, %	0,0	-13,3	3,6	-1,0	2,1
Soliditet, %	27,9	23,6	19,9	14,1	14,6
Räntetäckningsgrad, ggr	0,0	-21,6	7,0	-1,6	3,2
Balansomslutning, mnkr	6 158	7 177	7 023	7 331	6 795
Bruttoinvesteringar, mnkr	241	254	127	632	1 290
Avskrivningar, mnkr	-212	-220	-230	-208	-179
Medelantalet årsarbetare, st	139	133	126	164	189

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.



Joakim Larsson, vd

NYCKELTAL FÖR STOKAB

	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelseintäkter, mnkr	837	835	803	820	814
Resultat efter finansnetto, mnkr	256	266	240	261	257
Avkastning totalt kapital, %	15,5	15,6	13,7	14,1	13,3
Soliditet, %	14,6	20,4	28,4	35,7	41,1
Räntetäckningsgrad, ggr	17,6	41,7	53,2	51,3	43,1
Balansomslutning, mnkr	1 766	1 737	1 753	1 824	1 943
Bruttoinvesteringar, mnkr	154	136	136	144	151
Avskrivningar, mnkr	-216	-235	-243	-249	-246
Medelantalet årsarbetare, st	100	100	103	104	101

Stockholm Parkering



Bolaget bygger och driver parkeringsanläggningar som verkar på den kommersiella marknaden samt anläggningar som har som enda syfte att avlasta gatunätet.



Fredrik Söderholm, vd

NYCKELTAL FÖR STOCKHOLM PARKERING

	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelseintäkter, mnkr	772	689	621	566	618
Resultat efter finansnetto, mnkr	156	155	135	118	156
Avkastning totalt kapital, %	9,5	9,1	8,6	8,5	12,5
Soliditet, %	6,4	6,6	6,9	7,2	7,9
Räntetäckningsgrad, ggr	5,8	14,3	17,4	14,5	21,1
Balansomslutning, mnkr	2 052	1 923	1 734	1 601	1 392
Bruttoinvesteringar, mnkr	184	254	176	247	229
Avskrivningar, mnkr	-69	-58	-48	-48	-47
Medelantalet årsarbetare, st	78	77	81	81	74

Kulturhuset Stadsteatern

KULTURHUSET
stadsteatern

Bolagets ska erbjuda verksamhet i form av teater-, dans- och scenkonst, musik, konst, design, film, litteratur, samtal/debatt, bibliotek och annan kulturell verksamhet av hög kvalitet samt ansvara för stadens tre platser inom stadens fristadsprogram.



Malin Dahlberg, vd

NYCKELTAL FÖR KULTURHUSET STADSTEATERN

	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelseintäkter, mnkr	253	146	112	117	119
Resultat efter finansnetto, mnkr	-370	-431	-433	-374	-376
Avkastning totalt kapital, %	-148,6	-144,7	-160,8	-86,5	-79,0
Soliditet, %	2,9	1,5	-22,8	1,3	0,1
Räntetäckningsgrad, ggr	-331,7	-552,9	-815,8	-173,5	-176,4
Balansomslutning, mnkr	182	314	170	368	492
Bruttoinvesteringar, mnkr	18	35	21	87	7
Avskrivningar, mnkr	-18	-16	-15	-15	-9
Medelantalet årsarbetare, st	490	468	469	428	412

Stockholm Business Region

Stockholm
The Capital of Scandinavia

Bolaget har till uppgift att attrahera besökare, kompetens, investeringar och etableringar genom att positionera och marknadsföra Stockholm och arbeta investeringsfrämjande. Bolaget har även till uppgift att leda och samordna Stockholm Business Alliance (SBA) för att bland annat marknadsföra regionen internationellt.



Caroline Strand, vd

NYCKELTAL FÖR STOCKHOLM BUSINESS REGION

	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelseintäkter, mnkr	151	189	135	133	147
Resultat efter finansnetto, mnkr	-2	-1	0	4	3
Avkastning totalt kapital, %	-0,7	-0,3	0,1	1,8	1,5
Soliditet, %	12,2	12,9	12,7	14,0	13,6
Räntetäckningsgrad, ggr	-24,6	-24,4	9,9	251,3	154,0
Balansomslutning, mnkr	221	226	237	215	198
Bruttoinvesteringar, mnkr	1	0	0	0	0
Avskrivningar, mnkr	0	0	0	0	0
Medelantalet årsarbetare, st	64	69	63	65	61

S:t Erik Försäkring

S:t Erik
FÖRSÄKRING

Bolagets uppgift är att förmedla försäkringslösningar och minimera kommunkoncernens försäkringskostnader.



Mattias Westerlund, vd

NYCKELTAL FÖR S:T ERIK FÖRSÄKRING

	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelseintäkter, mnkr	159	140	133	129	137
Resultat efter finansnetto, mnkr	-3	17	-14	-12	23
Soliditet, %	39,0	38,5	37,2	45,7	50,4
Balansomslutning, mnkr	377	388	367	324	313
Medelantalet årsarbetare, st	7	7	7	6	6

Mässfastigheter

Stockholmsmässan

Bolagets uppgift är att utveckla, arrangera och genomföra mässor, kongresser, konferenser och evenemang för hela regionens bästa.



Staffan Ingvarsson, vd

NYCKELTAL FÖR MÄSSFÄSTIGHETER

	2023	2022	2021
Rörelseintäkter	375	435	404
Resultat efter finansnetto, mnkr	-135	-73	-42
Avkastning totalt kapital, %	-24,0	-66,9	-8,1
Soliditet, %	17,9	-85,2	22,4
Räntetäckningsgrad, ggr	-11,9	-17,9	-10,0
Balansomslutning, mnkr	833	207	943
Bruttoinvesteringar, mnkr	22	15	1 352
Avskrivningar, mnkr	-54	-55	-58
Medelantalet årsarbetare, st	195	167	157

INTRESSEBOLAG

Stockholm Exergi

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

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållande

Stockholms Stadshus AB, organisationsnummer 556415-1727, ägs till 100 procent av Stockholms stad, organisationsnummer 212000-0142. Bolaget fungerar som holdingbolag för stadens bolagskoncern. I bolagskoncernen ingår 16 dotterbolag, som i sin tur ägs till 100 procent av moderbolaget Stockholms Stadshus AB. Förutom dotterbolagen ingår intressebolaget Stockholm Exergi Holding AB. Stockholm Exergi Holding AB ägs till 50 procent av Stockholms Stadshus AB. Övrig andel om 50 procent ägs sedan år 2021 av Ankhiale Bidco AB.

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 Stockholms hem, AB Familjebostäder, ett omsorgsfastighetsbolag; Micasa Fastigheter i Stockholm AB (nedan Micasa Fastigheter), Skolfastigheter i Stockholm AB (nedan SISAB) och ett bolag för utvecklingsfastigheter; S:t Erik Markutveckling AB. Vidare återfinns ett fastighetsbolag som äger och förvaltar evenemangsarenor; Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (nedan SGA Fastigheter). Fastighetsbolagens primära uppgift är att äga, förvalta, utveckla, hyra ut och bygga bostäder och lokaler i Stockholm. Vidare finns Bostadsförmedlingen i Stockholm AB (nedan Bostadsförmedlingen) som förmedlar bostäder.

Inom området infrastruktur återfinns bolagen Stockholm Vatten och Avfall AB, Stockholms Stads Parkerings AB (nedan Stockholm Parkering), Stockholms Hamn AB samt IT-infrastrukturbolaget

AB Stokab. Även intressebolaget Stockholm Exergi Holding AB ingår i denna grupp.

Därtill kommer de bolag som arbetar med kulturverksamhet samt marknadsföring av Stockholm; Kulturhuset Stadsteatern AB och Stockholm Business Region AB samt Mässfastigheter i Stockholm AB (nedan Stockholmsmässan). Stockholm Stadshus AB äger även ett försäkringsbolag; S:t Erik Försäkrings AB med sakkörsäkringar för kommunkoncernen.

Verksamhet och resultat i koncernen

Koncernens resultat efter skatt uppgår till -691 (2 527) mnkr. I resultatet ingår nedskrivningar om -884 mnkr (-1 205 mnkr). Nedskrivningarna följer av förändrade avkastningskrav och lägre intäktsutveckling än förväntat för ett antal färdigställda och pågående projekt i koncernens bostadsbolag. Det försämrade resultatet är också en följd av att inga försäljningar med därtill hörande realisationsvinster skett under 2023, till skillnad mot år de senaste åren.

Koncernens rörelseintäkter uppgår till 20 189 mnkr och har ökat sedan föregående år (18 711). Flera bolag har ökat sina intäkter, bland annat som en följd av ökade hyresintäkter men inflation, ökade driftskostnader och stigande räntenivåer påverkar resultaten negativt. Koncernens rörelsekostnader uppgår till 19 084 mnkr (15 201) medan koncernens finansnetto har försämrats i jämförelse med år 2022 och uppgår till -1 694 mnkr (-842). Förändringen är en effekt av de högre räntenivåerna samtidigt som koncernens finansiella skuld ökat. Skuldökningen följer av att kassaflödet från den löpande verksamheten innebär ett överskott med ca 5 mdkr, samtidigt som investeringarna uppgår till 11,4 mdkr.

Årets skattekostnad uppgår till 101 (141) mnkr.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 11 415 (10 953) mnkr. Investeringsvolymen är fortsatt relativt hög men har under de senaste två åren varit något lägre än tidigare år, trots stigande inflation och ökande kostnader.

Bostadsbolagen svarar för nyproduktion av bostäder och genomför upprustningsinsatser i befintliga fastigheter. Bostadsbolagens investeringar i nyproduktion och upprustning uppgick till cirka 4,2 mdkr. Målet för nyproduktion är från 2023 förändrat till att vara fyraårigt; där målsättningen är att 3 500 nya lägenheter ska påbörjas fram till år 2026. Under året har endast Stockholmshem påbörjat byggande av 291 nya lägenheter, vilket är lägre än bostadsbolagens påbörjade nyproduktion år 2022 (634).

SISAB:s investeringar är betydligt lägre relativt tidigare år och uppgår till ca 1,1 mdkr. Minskningen är en följd av förändrat elevunderlag och omprioriteringar i omfattning och tid.

Stockholm Vatten och Avfalls investeringar uppgår till cirka 4,5 mdkr. Investeringarna är hänförliga till åtgärder i såväl befintligt nät som i exploateringsområden, samt projektet Stockholms framtida avloppsrening (SFA).

Finansiell ställning

Koncernens egna kapital uppgår vid årsskiftet till 62 540 (64 705) mnkr, medan soliditeten, beräknad på bokförda värden, uppgick till 38,9 (41,7) procent.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 585 (-247) mnkr. I resultatet ingår utdelning med 437 (653) mnkr. Årets resultat efter skatt uppgår till 438 (-255) mnkr. Till skillnad från år 2022 redovisas inga realisationsvinster eller nedskrivningar under året. Bolagets intäkter minskar något under 2023, vilket följer av att även kostnaderna minskar.

Då bolaget har relativt sett höga finansiella tillgångar innebär de stigande räntenivåerna att bolagets finansiella intäkter ökat kraftigt under året.

Personal

Medelantalet årsarbetare (avtalad tid) i koncernen uppgick under året till 3 496 (3 382), varav 1 652 (1 566) kvinnor och 1 844 (1 816) män. Medelantalet årsarbetare i moderbolaget uppgick till 9 (8) personer, varav 5 kvinnor och 4 män.

Händelser under året

Bostadsbolagen har i uppdrag att bygga och förvalta bostäder och bidra till stadens bostadsförsörjning. Ökade bygg- och driftskostnader innebär tillsammans med förändrade direktavkastningskrav svårigheter att genomföra nyproduktionsprojekt med rimliga ekonomiska kalkyler. Under året påbörjades totalt 291 bostäder. Utöver det förändrade ekonomiska läget påverkas antalet påbörjade bostäder av förskjutningar i planarbeten och utdragna överklaganden i flera projekt. Därutöver behövs ytterligare markanvisningar för att bolagen ska kunna genomföra framtida nyproduktion.

Koncernens bolag har fortsatt fokus på det trygghetsskapande 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. 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 1 114 (3 458) elevplatser.

Bolagen fortsätter att investera i åtgärder som ger både effektiv klimatnytta och synergieffekter i form av lägre driftkostnader och positiva climateffekter. Stockholm ska vara klimatpositivt 2030 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. För att minska energiförbrukningen har arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder intensifierats.

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

Koncernstyrelsen

Koncernstyrelsens ledamöter är valda av kommunfullmäktige. Koncernstyrelsens ordinarie ledamöter bestod den 31 december 2023 av 2 kvinnor och 7 män. För suppleanterna var fördelningen 4 kvinnor och 5 män.

Koncernstyrelsen har under året följt den ekonomiska och verksamhetsmässiga utvecklingen, bolagens finansiella ställning samt arbetet med ägardirektiven 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. Vidare har beslut tagits om reviderat genomförandebeslut för Stockholms Framtida Avloppsrening. Koncernstyrelsen har också beslutat att utreda försäljning av Stockholmsmässan AB.

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 arbetet fortsatt med Stockholms stads miljöprogram och klimathandlingsplan. 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 långsiktig 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 (SFA) som är koncernens enskilt största projekt. Projektet genomförs för att upgradera reningsprocesser och förbättra avloppsreningen och beräknas vara slutfört år 2031.

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. Det nuvarande finansiella läget med hög inflation och högre räntenivåer innebär ökade krav på koncerns bolag vad gäller prioritering och styrning av investeringar, både vad avser bedömningar mellan olika projekt men också tidsmässig avvägning för genomförande.

Utöver detta sker omfattande investeringar i infrastruktur, främst genom projektet Stockholms Framtida Avloppsrening och utbyggnad av vatten- och avloppsnät hos Stockholm Vatten och Avfall.

Finansiella risker

Koncernens och kommunkoncernens lånebehov tillgodoses genom en sammanhållen central upplåning huvudsakligen via olika marknadsprogram direkt på kapitalmarknaden. Stockholms stads finansavdelning har ansvaret för den finansiella verksamheten inom kommunkoncernen. Stockholms stads 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 via kapitalmarknaden. Bolagens finansieringsbehov tillgodoses via en limit i stadens koncernkontosystem.

Kommunkoncernens finanspolicy anger mål och riktlinjer för finansverksamheten inom kommunkoncernen. Det innebär att finansavdelningen har ansvaret för bolagens ränterisk enligt fastställd finanspolicy och bolagen i sin tur ansvarar för sina investeringsbeslut och kapitalstruktur. Finanspolicyen identifierar de finansiella risker kommunkoncernen är exponerad för och hur de ska hanteras. Skuldförvaltningen hanteras effektivt inom de ramar som finns i enlighet med fastställd finanspolicy. 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 kort och lång upplåning, A-1+ respektive AAA. Kreditbetyget uppdateras halvårsvis och bekräftades den 10 november 2023 med stabil kreditutsikt.

Bolagskoncernens samlade låneskuldförteckning uppgick vid årsskiftet till 94 023 (88 924) mnkr brutto, vilket är en ökning om 5 099 mnkr i jämförelse med föregående år. Bolagskoncernen har under året haft fortsatt stora investeringar för bolagskoncernen som helhet.

Justerat för bolagskoncernens samlade finansiella placeringar uppgick nettoskulden vid årsskiftet till 85 694 (78 662) mnkr, vilket är en ökning om 7 032 mnkr för motsvarande period. Kommunkoncernens och bolagskoncernens duration är ett förfinat mått på genomsnittlig räntebindningstid inklusive räntesäkringar, som enligt finanspolicyen inte ska understiga 1,25 år och inte heller överstiga 3,75 år. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden för kommunkoncernens externa skuldförteckning till 1,7 (1,8) år.

Riskhantering

Bolagskoncernen bedriver i samarbete med Stockholms stad en systematisk uppföljning i syfte att få en helhetsbild och samordning utifrån ett risk- och sårbarhetsperspektiv. Bolagen genomför årligen, enligt stadens gemensamma metod, väsentlighets- och riskanalyser och tar fram internkontrollplaner samt risk- och sårbarhetsanalyser (RSA) med utgångspunkt i den egna verksamheten. Internkontrollplanerna följs löpande upp av bolagen. Utifrån identifierad samhällsviktig verksamhet, kritiska åtaganden och bedömda risker upprättas åtgärds- och kontinuitetshanteringsplaner i respektive bolag.

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

Vinstdisposition

Föregående år beslutade årsstämman för Stockholms Stadshus AB om utdelning om 1 440 mnkr till Stockholms stad. För år 2024 föreslås ingen utdelning.

Förslag till vinstdisposition

KONCERNEN

Koncernens egna kapital enligt koncernbalansräkningen uppgår till 62 540 mnkr.

MODERBOLAGET

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	11 038 185 951 kr
Överkursfond	7 499 999 000 kr
Årets resultat	438 351 328 kr
Tillsammans	18 976 536 282 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

I ny räkning överföres	18 976 536 282 kr
Tillsammans	18 976 536 282 kr

Koncernen i sammandrag

Finansiella nyckeltal (mnkr om ej annat anges)	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelseintäkter	20 189	18 711	17 329	16 706	16 491
Resultat efter finansiella poster	-590	2 668	2 845	1 778	2 249
Årets resultat	-691	2 527	2 400	1 566	1 858
Avkastning på totalt kapital %	0,8	2,3	2,3	1,8	2,2
Avkastning på eget kapital %	neg	4,2	4,6	3,0	3,8
Vinstmarginal %	-	14,3	16,4	10,6	13,6
Antal anställda	3 496	3 382	3 325	3 033	2 950
Bruttoinvesteringar	11 415	10 953	13 325	12 681	12 858
Anläggningstillgångar	157 510	152 508	153 093	145 845	138 729
Minoritetsintresse	39	41	81	79	74
Eget kapital	62 540	64 705	62 313	60 310	59 497
Balansomslutning	160 581	155 294	155 443	148 146	141 124
Soliditet %	38,9	41,7	40,1	40,7	42,2

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 20 189 mnkr år 2023, vilket är 1 478 mnkr högre än 2022. 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 -590 mnkr. I resultatet ingår resultateffekter av nedskrivningar med -884 mnkr. Nedskrivningar har skett i projekt eller nyligen färdigställda fastigheter där det bokförda värdet bedöms överstiga marknadsvärdet. I resultatet ingår inga väsentliga effekter av realisationsvinster. I resultatet ingår resultatandelar från intressebolag om -130 mnkr, vilket är ca 500 mkr lägre än år 2022 (374) mnkr).

Årets resultat efter skatt uppgår till -691 mnkr.

Balansomslutningen uppgår till 160,6 mdkr vilket är något högre än föregående år.

Det egna kapitalet i koncernen minskar i jämförelse med föregående år och uppgår till 62 540 mnkr. Soliditeten minskar därmed och uppgår till 38,9 procent.

Antalet anställda har ökat något i koncernen, Stockholm Vatten och Avfall samt Kulturhuset Stadsteatern AB är de bolag som har flest anställda.

Resultaträkningar

mnkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2023	2022	2023	2022
Rörelsens intäkter	3, 4				
Nettoomsättning		19 058,1	17 577,2	-	-
Aktiverat arbete för egen räkning		298,5	282,0	-	-
Övriga rörelseintäkter		832,0	851,6	43,6	56,1
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER		20 188,6	18 710,8	43,6	56,1
Rörelsens kostnader					
Råvaror och förnödenheter		-408,3	-318,1	-	-
Övriga externa kostnader	4, 5	-9 690,7	-8 923,4	-45,2	-53,4
Personalkostnader	6	-3 109,1	-2 834,1	-21,6	-20,5
Avskrivningar	7	-4 840,4	-4 730,8	-	-
Nedskrivningar	8	-884,4	-1 204,8	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag	9	-130,1	373,6	-	-
Resultat vid försäljning av dotterföretag		-	-	-	160,0
Resultat vid försäljning anläggningstillgångar		-20,6	2 436,6	-	-
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-19 083,7	-15 201,1	-66,9	86,1
Rörelseresultat		1 105,0	3 509,7	-23,2	142,2
Nedskrivning aktier i dotterföretag		-	-	-	-1 080,0
Resultat från andelar i koncernföretag	10	-	-	11,8	210,2
Resultat från andelar i intresseföretag	9	-	-	425,0	425,0
Resultat från övriga värdepapper		1,2	-306,8	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	288,9	184,3	172,1	55,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 985,6	-719,1	-0,7	-0,1
Resultat efter finansiella poster		-590,4	2 668,1	585,0	-247,3
Bokslutsdispositioner	13	-	-	-144,7	-
Skatt på årets resultat	14	-100,2	-	-1,9	-
Skatt hänförlig till ränteavdragsbegränsning	14	-0,6	-140,7	-	-7,6
Årets resultat		-691,2	2 527,4	438,4	-254,9
Hänförligt till majoritetens ägare		-688,8	2 527,4	-	-
Hänförligt till minoritetens ägare		-2,4	0,0	-	-

Balansräkningar

mnkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		23-12-31	22-12-31	23-12-31	22-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
	15	139,7	167,9	-	-
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	16	109 339,3	106 991,3	-	-
Maskiner och andra tekniska anläggningar	17, 18	14 079,6	12 198,5	-	-
Inventarier	19	2 071,8	2 156,9	0,3	0,3
Pågående nyanläggningar	20	24 681,7	23 218,8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		150 312,0	144 733,4	0,3	0,3
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	21	-	-	7 452,6	7 252,6
Andelar i intresseföretag	22	7 134,6	7 710,0	7 500,8	7 500,8
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	22,8	22,8	-	-
Uppskjuten skattefordran	14	0,0	0,0	3,8	5,7
Andra långfristiga fordringar		40,9	42,2	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 198,3	7 775,1	14 957,2	14 759,1
Summa anläggningstillgångar		157 510,4	152 508,5	14 957,4	14 759,4
Omsättningstillgångar					
Varulager m m					
Råvaror och förnödenheter		51,2	47,4	-	-
SUMMA VARULAGER M M		51,2	47,4	0,0	0,0
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		500,4	504,8	-	-
Fordringar hos Stockholms stad		317,7	368,6	7 590,4	9 633,5
Fordringar hos dotterföretag		-	-	610,7	722,4
Fordringar hos intresseföretag		0,0	0,0	0,0	-
Skattefordringar	14	422,5	6,7	9,8	9,8
Övriga fordringar		562,4	757,0	0,4	0,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	1 215,2	1 100,4	7,9	-
Summa fordringar		3 018,3	2 737,5	8 219,2	10 365,8
Kassa och bank		0,7	0,6	-	-
Summa likvida medel		0,7	0,6	0,0	0,0
Summa omsättningstillgångar		3 070,2	2 785,4	8 219,2	10 365,8
Summa tillgångar		160 580,5	155 293,9	23 176,7	25 125,2

Balansräkningar

mnkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		23-12-31	22-12-31	23-12-31	22-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Moderbolagets egna kapital					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital, 2 850 001 aktier		-	-	2 850,0	2 850,0
Bundna reserver		-	-	570,0	570,0
Summa bundet eget kapital		-	-	3 420,0	3 420,0
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst		-	-	11 038,2	12 733,0
Överkursfond		-	-	7 500,0	7 500,0
Årets resultat		-	-	438,4	-254,8
Summa fritt eget kapital		-	-	18 976,5	19 978,2
Summa eget kapital		-	-	22 396,5	23 398,2
Koncernens egna kapital					
Aktiekapital		2 850,0	2 850,0	-	-
Övrigt tillskjutet kapital		9 700,0	9 700,0	-	-
Annat eget kapital, inkl årets resultat		49 951,0	52 113,3	-	-
Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		62 501,0	64 663,3	-	-
Minoritetsintresse		39,1	41,5	-	-
Summa eget kapital		62 540,1	64 704,8	22 396,5	23 398,2
Avsättningar					
Avsatt till pensioner	25	-	-	3,3	2,1
Avsatt till pensioner, S:t Erik Livförsäkring		46,0	40,8	-	-
Uppskjutet skatteskuld	14	1 479,3	1 396,5	-	-
Övriga avsättningar		40,7	109,9	-	-
Summa avsättningar		1 566,1	1 547,1	3,3	2,1
Långfristiga skulder					
Övriga långfristiga skulder		235,4	157,4	-	-
Summa långfristiga skulder	26	235,4	157,4	0,0	0,0
Kortfristiga skulder					
Förskott från kunder		48,2	46,3	-	-
Leverantörsskulder		2 480,3	2 348,5	0,8	0,7
Skulder till koncernföretag		-	-	772,6	1 719,4
Skulder till Stockholms stad		85 694,4	78 668,7	-	-
Aktuella skatteskulder	14	28,6	91,8	-	-
Övriga kortfristiga skulder		759,3	737,2	3,0	3,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	7 228,1	6 992,2	0,4	1,0
Summa kortfristiga skulder		96 239,0	88 884,6	776,8	1 724,9
Summa avsättningar och skulder		98 040,5	90 589,1	780,1	1 727,0
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		160 580,5	155 293,9	23 176,7	25 125,2

Rapport över förändring i eget kapital

mnkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa	Minoritets-intresse	Totalt eget kapital
KONCERNEN						
Utgående balans 2021-12-31	2 850,0	8 700,0	50 681,8	62 231,8	81,1	62 313,0
Utdelning	-	-	-1 100,0	-1 100,0	-	-1 100,0
Aktieägartillskott	-	1 000,0	-	1 000,0	-	1 000,0
Övrig förändring	-	-	4,1	4,1	-39,6	-35,5
Årets resultat	-	-	2 527,4	2 527,4	-	2 527,4
Utgående balans 2022-12-31	2 850,0	9 700,0	52 113,3	64 663,3	41,5	64 704,8
Utdelning	-	-	-1 440,0	-1 440,0	-	-1 440,0
Övrig förändring	-	-	-33,5	-33,5	-	-33,5
Årets resultat	-	-	-688,8	-688,8	-2,4	-691,2
Utgående balans 2023-12-31	2 850,0	9 700,0	49 951,0	62 501,0	39,1	62 540,1

mnkr	Aktiekapital	Övriga bundna reserver	Överkursfond	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt eget kapital
MODERBOLAGET						
Utgående balans 2021-12-31	2 850,0	570,0	7 500,0	12 646,6	186,4	23 753,0
Resultatdisposition	-	-	-	186,4	-186,4	0,0
Utdelning	-	-	-	-1 100,0	-	-1 100,0
Aktieägartillskott	-	-	-	1 000,0	-	1 000,0
Årets resultat	-	-	-	-	-254,9	-254,9
Utgående balans 2022-12-31	2 850,0	570,0	7 500,0	12 733,0	-254,9	23 398,1
Resultatdisposition	-	-	-	-254,9	254,9	0,0
Utdelning	-	-	-	-1 440,0	-	-1 440,0
Aktieägartillskott	-	-	-	-	-	0,0
Årets resultat	-	-	-	-	438,4	438,4
Utgående balans 2023-12-31	2 850,0	570,0	7 500,0	11 038,2	438,3	22 396,6

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

Kassaflödesanalys

mnkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2023	2022	2023	2022
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansnetto		-590,4	2 668,1	585,0	-247,3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	5 923,0	5 688,9	0,6	1 080,7
Nettoresultat försäljning av anläggningstillgångar		2,5	-2 549,6	0,0	-160,0
Betald inkomstskatt		-497,0	-530,3	0,0	-0,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		4 838,1	5 277,1	585,5	673,2
Förändring av varulager och pågående arbeten		-3,8	-8,1	0,0	0,0
Förändring av kortfristiga fordringar		134,8	123,2	103,6	1 606,0
Förändring av kortfristiga skulder		432,0	1 132,9	-1 092,2	-408,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 401,2	6 525,0	-403,1	1 870,9
Investeringsverksamheten					
Avyttring av dotterföretag		0,0	260,0	-	260,0
Förvärv av immateriella tillgångar		-32,0	0,0	0,0	0,0
Avyttring av immateriella tillgångar		0,0	-6,1	-	-
Avyttring av fastigheter		15,9	6 187,6	-	-
Investering i pågående nyanläggningar		-11 383,7	-10 946,9	0,0	0,0
Avyttring av finansiella tillgångar		2,0	405,3	-	-
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-13,3	-460,7	-200,0	0,0
Erhållen utdelning från intresseföretag		425,0	425,0	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 986,0	-4 135,7	-200,0	260,0
Finansieringsverksamheten					
Erhållna koncernbidrag		0,0	0,0	683,0	613,0
Lämnade koncernbidrag		0,0	0,0	-683,0	-892,0
Utbetald utdelning		-1 440,0	-1 100,0	-1 440,0	-1 100,0
Nettoförändring checkräkningskredit		7 024,9	-1 289,7	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 584,9	-2 389,7	-1 440,0	-1 379,0
Årets kassaflöde		0,1	-0,4	-2 043,1	751,9
Likvida medel vid årets början		0,6	1,0	9 619,8	8 867,9
Likvida medel vid årets slut		0,7	0,6	7 576,8	9 619,8

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

Under året förvärvade bolag inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende tiden efter förvärvet. De exkluderas ur 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 intervinsten 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. 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 hänförs. Vid större infrastrukturprojekt kan lånekostnader komma att aktiveras under byggperioden. All nyupplåning hanteras av 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 netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Finansiella instrument

De finansiella instrument som redovisas i koncernens balansräkning utgörs av värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, 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.

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. Låneskulder 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 hänförs 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 upparbetade immateriella tillgångar.

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

Nedskrivning av icke-finansiella anläggningstillgångar

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

Leasingavtal

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

Leasingavtal där de ekonomiska 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 det 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 SPP Pension & Försäkring AB, som övertagit hanteringen av pensioner inom bolagskoncernen från år 2022 då S:t Erik Livförsäkring AB såldes. 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 tryggnad av pensionsutfästelser med mera. Dessa avsättningar avser särskilda pensionsåtaganden som inte försäkrats, exempelvis avtalspensioneringar. Det innebär att koncernens pensionsavsättningar är uppdelade i två poster under avsättningar.

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, Stockholm Parkering, Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder, SISAB och Micasa Fastigheter. Dessa bolag lämnar information i anslutning till respektive årsredovisning.

Övriga upplysningar

Vid försäljning av fastigheter ska inkomsten i normalfallet bokföras vid dagen för tillträdet. Beviljad checkräkningskredit uppgår per 2023-12-31 till 108 050 mnkr. Utnyttjad checkräkningskredit uppgår till 94 023 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 investeringsstrategin. Värdering av nyproduktionsprojekt av fastigheter sker fortlöpande i fastighetsbolagen och görs utifrån en marknadsbedömning för aktuell verksamhet. Det innebär att stora förändringar på fastighetsmarknaden kan ha stor påverkan på till exempel nyproduktionsprojekt.

En stor del av koncernens dotterbolag 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 dotterbolag har gemensamt definierat principiella ställningstaganden och vilka komponenter och avskrivningstider som ska tillämpas.

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

Not
3

Rörelseintäkter

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Hyror och arrendeintäkter	13 348,8	12 357,4	-	-
Fakturerad försäljning	5 579,6	5 096,3	43,6	56,1
Taxor	129,7	123,6	-	-
Statligt stöd	62,4	65,7	-	-
Aktiverat arbete för egen räkning	298,5	282,0	-	-
Övriga rörelseintäkter	769,6	785,8	-	-
Summa rörelseintäkter	20 188,6	18 710,8	43,6	56,1
varav försäljning till Stockholms stad	4 653,2	4 164,3	-	-
varav försäljning till koncernföretag	-	-	43,6	56,1

Kulturhuset Stadsteatern AB erhåller statligt stöd för sin verksamhet.

Av övriga rörelseintäkter är 233 (249) 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 Avfalls övriga rörelseintäkter uppgår till 262 (210) 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 300 (206) mnkr. En stor del av dessa intäkter är hänförliga till försäljning och vidarefakturerering av avfallshantering, värme, vatten.

Not
4

Operationella leasingavtal

STOCKHOLMS STADSHUS AB SOM LEASEGIVARE mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	12 295,9	11 554,4	0,0	0,0
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	17 056,3	15 896,1	0,0	0,0
Förfaller till betalning senare än fem år	15 114,3	13 802,8	0,0	0,0
Summa	44 466,5	41 253,3	0,0	0,0
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	9 406,6	8 685,9	0,0	0,0

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

STOCKHOLMS STADSHUS AB SOM LEASETAGARE mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	639,2	582,5	0,0	0,0
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	1 555,3	1 472,9	0,0	0,0
Förfaller till betalning senare än fem år	2 977,9	3 075,5	0,0	0,0
Summa	5 172,3	5 130,9	0,0	0,0
Under perioden erlagda leasingavgifter	632,9	581,6	0,0	0,0

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

Not
5

Övriga externa kostnader

Koncernföretagens inköp från Stockholms stad uppgår till 1 036,2 (1 016,6) mnkr. Koncernföretagens försäljning till Stockholms stad uppgår till 4 653,2 (4 156,0) mnkr.

Moderbolagets inköp från övriga koncernföretag uppgår till 4,1 (4,4) mnkr och inköpen från Stockholms stad uppgår till 32,6 (32,0) mnkr.

ERSÄTTNING TILL REVISORER mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Ersättning till revisorer ingår med följande värden:				
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	10,0	8,9	1,1	0,6
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,9	0,3	0,0	0,0
Skatterådgivning	0,5	0,8	-	-
Övriga tjänster	0,3	7,2	-	-
Övriga revisorer				
Revisionsuppdrag	0,6	0,5	-	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1,0	0,0	-	-
Skatterådgivning	0,1	0,0	-	-
Övriga tjänster	0,2	0,4	8,3	6,5
Total ersättning till revisorer	13,7	18,1	9,3	7,1



Personal

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Medelantal anställda	3 496	3 382	9	8
Varav män, %	52,7	53,7	43,4	50,5
LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER				
Styrelse, VD och vVD				
Löner och andra ersättningar	44,8	44,8	1,9	2,3
Sociala kostnader	14,7	15,0	0,6	1,0
Pensionskostnader	35,6	14,7	0,0	0,4
Övriga anställda				
Löner och andra ersättningar	1 953,0	1 822,1	10,7	6,9
Sociala kostnader	622,4	574,1	4,4	3,6
Pensionskostnader	237,8	197,7	3,6	6,2
Totalt löner och andra ersättningar	1 997,7	1 866,9	12,6	9,2
Totalt sociala kostnader	637,2	589,1	5,0	4,6
Totalt pensionskostnader	273,4	212,4	3,6	6,6

Ersättningar till ledande befattningshavare inom koncernen

Koncernen

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

Moderbolaget

Styrelsens ledamöter är valda av kommunfullmäktige. Av styrelsens ordinarie ledamöter är 2 kvinnor och 7 män. För suppleanterna är fördelningen 5 kvinnor och 4 män.

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 samma pensionsavtal som gäller för förvaltningschefer (KAP-KL eller AKAP-KR). Upp till två årslöners avgångsvederlag föreligger vid uppsägning från bolagets sida. Övriga anställda i moderbolaget är ledande befattningshavare. För dessa utgår ingen tilläggs-lön. Sen årsskiftet 2023 har de anställda som tidigare omfattades av PA-KFS övergått till pensionsavtalet AKAP-KR.

Ersättningar och övriga förmåner under året

VD moderbolaget (Fredrik Jurdell) avlönas av Stockholms Stad. Vice VD moderbolaget (Anette Scheibe Lorentzi)

Grundlön vice vd 1 892 (2 738) mnkr

Koncernens personal

I jämförelse med föregående år ökar antalet anställda (medelantalet årsarbetare avtalad tid) i koncernen och uppgår till 3 496 (3 382). Antalet månadsavlönade vid årets slut uppgick till 3 610 (3 482), varav 53% män och 47% kvinnor.

Den totala sjukfrånvaron uppgår till 4,21% av ordinarie arbetstid (4,18%). 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.

Från och med 1 januari 2023 omfattas merparten av de som tidigare hade pensionsavtalet PA-KFS09 och AKAP-KL av ett nytt pensionsavtal AKAP-KR som är ett avgiftsbaserat tjänstepensionsavtal.

Not
7

Avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Immateriella anläggningstillgångar				
Balanserade utvecklingskostnader 20–33%	-30,5	-36,6	0,0	0,0
Summa	-30,5	-36,6	0,0	0,0
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark 2–20%	-3 970,0	-3 899,9	0,0	0,0
Tekniska anläggningar 2–33%	-537,5	-492,7	0,0	0,0
Inventarier 2–33%	-302,4	-301,7	0,0	0,0
Summa	-4 809,9	-4 694,2	0,0	0,0
Summa avskrivningar	-4 840,4	-4 730,8	0,0	0,0

Not
8

Nedskrivningar och återföringar av tidigare års nedskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	-884,4	-1 204,8		
Nedskrivning aktier i dotterbolag	-	-	-	-1 080,0
Summa nedskrivning	-884,4	-1 204,8	0,0	-1 080,0

Familjebostäder: Nedskrivning fastigheter och projekt, - 132 mnkr (-)
Stockholmshem: Nedskrivning projekt -322 mnkr (-73,0 mnkr)
Svenska Bostäder: Nedskrivning fastigheter och projekt -431 mnkr (-15 mnkr)

Not
9

Resultat från andelar i intresseföretag

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
I koncernen och moderbolaget ingår resultat från andelar i intresseföretag enligt nedan:				
Stockholm Exergi AB	-128,4	373,8	-	-
Sydvästra Stockholmsregionens VA-verks AB, SYVAB	-1,7	-0,3	-	-
Utdelning	-	-	425,0	425,0
Summa	-130,1	373,6	425,0	425,0

Not
10

Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning koncernföretag Svenska bostäder 7,4 (7,4) mnkr, Familjebostäder 0,6 (0,6) mnkr, Stockholmshem 0,7 (0,7) mnkr och Stockholm Vatten 3,1 (1,4).

Not
11

Ränteintäkter och liknande resultatposter

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Räntor	288,9	184,3	172,1	55,4
Summa	288,9	184,3	172,1	55,4
Varav från Stockholms stad	142,0	35,7	172,1	55,4

Moderbolaget står för merparten av koncernens ränteintäkter.

Not
12

Räntekostnader och liknande resultatposter

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Räntor	-1 985,4	-718,7	-0,7	0,0
Övrigt	-0,1	-0,4	-	-0,1
Summa	-1 985,6	-719,1	-0,7	-0,1
Varav till Stockholm Stad	-1 985,4	-718,7	0,0	0,0

Mot räntekostnader finns aktiverade räntekostnader på 143,6 mkr.

Not
13

Bokslutsdispositioner

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Erhållet koncernbidrag	-	-	604,3	683,0
Lämnat koncernbidrag	-	-	-749,0	-683,0
SUMMA	-	-	-144,7	0,0

Not
14

Skatter

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Upplysning om skatter i resultaträkningen				
Aktuell skatt på årets resultat	-42,8	-348,5	-1,9	-7,6
Justeringar hänförliga till tidigare år	23,0	-0,9	-	-
Uppskjuten skatt	-81,0	208,8	-	-
Total redovisad skatt	-100,8	-140,6	-1,9	-7,6
Redovisat resultat före skatt	-590,4	2 668,1	440,3	-247,3
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	121,6	-549,6	-90,7	50,9
Skatteeffekter av kostnader som inte är avdragsgilla	-296,2	-259,9	-1,3	-58,5
Skatteeffekter av resultatmässiga koncernjusteringar	-	3,8	-	-
Skatteeffekt av intäkter som inte är skattepliktiga	44,6	681,8	90,0	-
Utnyttjade, tidigare inte redovisade underskottsavdrag	6,7	0,0	-	-
Aktuell skatt tidigare år	23,6	-3,3	-	-
Ej inkomstskattepliktig verksamhet (S:t Erik Livförsäkring AB)	-	-19,3	-	-
Effekt förändring i skattesats	-	6,1	-	-
Ökning av underskottsavdrag motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-0,5	-0,3	-	-
Skatt ränteavdrag tidigare år	-	-	-	-
Skatt ränteavdrag 2017	-0,6	-	-	-
Redovisad skattekostnad	-100,8	-140,6	-2,0	-7,6
Upplysning om skatter i balansräkningen				
Aktuella skattefordringar	423,0	6,7	-	-
Aktuella skatteskulder	28,0	91,8	-	-
Uppskjutna skattefordringar				
Skillnad skattemässiga/bokföringsmässiga värden på fastigheter	90,8	62,3	-	-
Ej skattepliktiga reserveringar	0,5	0,4	-	-
UER investeringar 93/94	8,8	10,9	-	-
Bostadslånepost	10,0	13,0	-	-
Villkorade fastighetsförsäljningar	-	-	-	-
Outnyttjade underskottsavdrag	346,6	398,9	-	-
Övriga temporära skillnader	301,4	400,9	3,8	5,7
Summa uppskjutna skattefordringar	758,1	886,5	3,8	5,7
Omklassificering till uppskjuten skatteskuld	-758,1	-474,4	-	-
Uppskjutna skatteskulder				
Uppskjuten skatt övervärden	-437,2	-443,8	-	-
Obeskattade reserver	-196,2	-276,2	-	-
Övriga uppskjutna skatteskulder	1 604,1	-1 563,0	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	2 237,5	-2 283,0	0,0	0,0
Omklassificering från uppskjuten skattefordran	758,1	886,5	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	1 479,4	-1 396,5	0,0	0,0

Not
15

Immateriella anläggningstillgångar

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Balanserade utvecklingskostnader, samt koncessioner, patent och liknande				
Ingående anskaffningsvärden	467,5	461,3	0,0	0,0
Årets anskaffningar	1,3	6,1	0,0	0,0
Förvärvade anskaffningar	-	-	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Omklassificeringar	2,6	6,3	0,0	0,0
Utrangeringar	-6,5	-6,1	0,0	0,0
Utgående anskaffningsvärde	464,9	467,5	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	-301,3	-270,8	0,0	0,0
Årets avskrivningar	-30,5	-36,6	0,0	0,0
Förvärvade avskrivningar	-	-	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Omklassificeringar	-	-	0,0	0,0
Utrangeringar	6,5	6,1	0,0	0,0
Utgående avskrivningar	-325,3	-301,3	0,0	0,0
Utgående nettovärde	139,6	166,3	0,0	0,0
Hysesrätter				
Ingående anskaffningsvärde	27,0	27,3	0,0	0,0
Försäljningar	-	-	-	-
Utrangeringar	-2,4	-0,3	0,0	0,0
Utgående anskaffningsvärde	24,7	27,0	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	-27,0	-27,3	0,0	0,0
Utrangeringar	2,4	0,3	-	-
Utgående avskrivningar	-24,6	-27,0	0,0	0,0
Utgående nettovärde	0,0	0,0	0,0	0,0
Goodwill				
Ingående anskaffningsvärde	23,3	23,3	0,0	0,0
Utrangeringar	-12,1	0,0	-	-
Utgående anskaffningsvärde	11,2	23,3	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	-22,2	-21,2	0,0	0,0
Utrangeringar	9,3	0,0	-	-
Omklassificeringar	0,7	-1,0	-	-
Utgående avskrivningar	-12,2	-22,2	0,0	0,0
Ingående nedskrivningar	-1,1	-2,1	0,0	0,0
Utrangeringar	2,8	-	-	-
Omklassificeringar	-0,7	1,0	-	-
Utgående nedskrivningar	1,0	-1,1	0,0	0,0
Utgående nettovärde	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa immateriella tillgångar	139,6	166,3	0,0	0,0
Förskott immateriella tillgångar	0,0	1,6	0,0	0,0

Not
16

Byggnader och mark

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärden	148 289,9	145 792,5	0,0	0,0
Årets anskaffningar*	195,2	3,9	0,0	0,0
Försäljningar	-5,5	-5 287,5	0,0	0,0
Utrangeringar	-93,2	-212,0	0,0	-
Omklassificeringar	7 117,9	7 992,9	0,0	0,0
Utgående anskaffningsvärde	155 504,2	148 289,9	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	-47 006,0	-45 410,1	0,0	0,0
Årets avskrivningar	-3 963,0	-3 892,8	0,0	0,0
Försäljningar	2,2	2 203,0	0,0	0,0
Utrangeringar	68,3	156,5	0,0	0,0
Omklassificeringar	-1,6	-62,6	0,0	0,0
Utgående avskrivningar	-50 900,0	-47 006,0	0,0	0,0
Ingående uppskrivningar	336,1	343,2	0,0	0,0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-7,0	-7,0	0,0	0,0
Försäljningar	-	-	0,0	0,0
Omklassificeringar	-6,0	-	0,0	0,0
Utgående uppskrivningar	323,1	336,1	0,0	0,0
Ingående nedskrivningar	-2 225,5	-1 700,2	0,0	0,0
Årets nedskrivningar	894,4	-1 206,5	0,0	0,0
Årets förvärvade nedskrivningar				
Återläggning avskrivningar	0,0	123,6	-	-
Försäljningar	0,0	629,6	0,0	0,0
Omklassificeringar	64,9	-73,0	0,0	0,0
Utrangeringar	0,0	1,0		
Utgående nedskrivningar	-3 184,7	-2 225,5	0,0	0,0
Utgående nettovärde byggnader	101 742,6	99 394,5	0,0	0,0

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Mark				
Ingående anskaffningsvärden	6 596,7	6 936,2	0,0	0,0
Årets anskaffningar	-	0,2	0,0	0,0
Försäljningar	-	-439,6	0,0	0,0
Omklassificeringar	-	99,9	0,0	0,0
Utgående anskaffningsvärde	6 596,7	6 596,7	0,0	0,0
Ingående uppskrivningar	1 000,0	1 000,0	0,0	0,0
Årets uppskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Omklassificeringar	0,0	0,0	0,0	0,0
Utgående uppskrivningar	1 000,0	1 000,0	0,0	0,0
Utgående nedskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Utgående nettovärde mark	7 596,7	7 596,7	0,0	0,0
Taxeringsvärde byggnader	55 108,0	52 890,4	-	-
Taxeringsvärde mark	47 736,0	47 448,6	-	-
Verkligt värde	227 167,7	236 365,3	-	-
Redovisat värde	94 218,5	93 516,3	-	-

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

Verkligt värde är beräknat enligt följande:

Svenska Bostäder: Intern värdering av fastighetsbeståndet. I värderingsmodell som är utvecklad för analys utifrån aktuell fastighetsmarknadsinformation. Extern värderingsföretag har gjort en kontroll av representativt urval av internt värderade fastigheter.

Familjebostäder: Beståndsvärdering gjord av externa oberoende värderingsföretag.

Stockholmshem: Beståndsvärdering gjord av externa oberoende värderingsföretag.

Micasa: Beståndsvärdering i samråd med externa oberoende värderingsföretag.

SISAB: En intern avkastningsvärdering baserad på återvinningsvärdet.

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

Not
17

Maskiner och tekniska anläggningar

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	18 079,2	17 178,2	0,0	0,0
Årets anskaffningar	3,5	23,1	0,0	0,0
Försäljningar	-1,4	-1,2	0,0	0,0
Utrangeringar	-41,6	-95,5	0,0	0,0
Omklassificeringar	2 417,5	939,4	0,0	0,0
Aktiverade leasingavtal	48,9	35,2	0,0	0,0
Utgående anskaffningsvärde	20 506,1	18 079,2	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	-5 880,7	-5 483,3	0,0	0,0
Årets avskrivningar	-537,5	-483,4	0,0	0,0
Försäljningar	1,4	1,1	0,0	0,0
Utrangeringar	33,9	84,8	0,0	0,0
Omklassificeringar	-43,6	-	0,0	0,0
Utgående avskrivningar	-6 426,5	-5 880,7	0,0	0,0
Ingående nedskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets nedskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Utrangeringar	0,0	0,0	-	-
Utgående nedskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Utgående nettovärde tekniska anläggningar	14 079,6	12 198,5	0,0	0,0

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

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

Det finns inga restriktioner i de gällande avtalen, dock kan tillgångarna inte vidareuthyras under leasingperioden.

Not
18

Finansiella leasingavtal

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	31,5	29,5	0,0	0,0
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	58,3	41,1	0,0	0,0
Förfaller till betalning senare än fem år	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	89,8	70,6	0,0	0,0

En beskrivning av koncernens finansiella leasingavtal finns i not 17.

Not
19

Inventarier

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	6 670,9	6 377,8	1,3	1,3
Årets anskaffningar	68,5	101,1	0,0	0,0
Förvärvade anskaffningar	0,0	0,0	-	-
Försäljningar	-13,4	-66,8	0,0	0,0
Utrangeringar	-62,4	-71,3	0,0	0,0
Omklassificeringar	146,4	328,9	0,0	0,0
Aktiverade leasingavtal	3,4	1,2	-	-
Utgående anskaffningsvärde	6 813,4	6 670,9	1,3	1,3
Ingående avskrivningar	-4 513,0	-4 359,7	-1,0	-1,0
Årets avskrivningar	-302,4	-301,7	0,0	0,0
Försäljningar	12,9	60,4	0,0	0,0
Utrangeringar	61,8	69,6	0,0	0,0
Omklassificeringar	0,0	18,3	0,0	0,0
Utgående avskrivningar	-4 740,6	-4 513,0	-1,0	-1,0
Ingående nedskrivningar	-1,0	-1,2	0,0	0,0
Utrangeringar	-	0,2	0,0	0,0
Utgående nedskrivningar	-1,0	-1,0	0,0	0,0
Utgående nettovärde inventarier	2 071,8	2 156,9	0,3	0,3

Not
20

Pågående nyanläggningar

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	24 322,0	23 093,0	0,0	0,0
Årets anskaffningar	11 153,1	10 853,6	-	-
Förvärvade anskaffningar	-	-	-	-
Försäljningar/Utrangeringar	1,0	-101,3	-	-
Omklassificeringar	-9 631,7	-9 488,2	-	-
Kostnadsförda investeringar	-4,6	-35,1	-	-
Utgående anskaffningsvärde	25 839,8	24 322,0	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets avskrivningar	0,0	0,0	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	-
Omklassificeringar	-	-	-	-
Utgående avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Ingående nedskrivningar	-1 167,7	-1 153,7	0,0	0,0
Årets nedskrivningar	-76,9	-87,0	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	-
Omklassificeringar	64,9	-	-	-
Återföring, nedskrivning (+)	-	73,0	-	-
Utgående nedskrivningar	-1 179,7	-1 167,7	0,0	0,0
Utgående nettovärde	24 660,2	23 154,3	0,0	0,0
Förskott materiella	21,6	64,5	-	-



Andelar i koncernföretag

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET			
	2023	2022	2023	2022		
Ingående anskaffningsvärde			7 252,6	7 432,6		
Lämnade aktieägartillskott			200,0			
Nedskrivning				-80,0		
Sålda bolag				-100,0		
Utgående anskaffningsvärden			7 452,6	7 252,6		
	BOKFÖRT VÄRDE					
	Andel % kapital/röster	Antal andelar	2023	2022	Org nummer	Säte
AB Svenska Bostäder	100%	15 190 000	2091,0	2091,0	556043-6429	Stockholm
AB Stadsholmen	91%				556035-1511	Stockholm
Fastighets AB Centrumhuset Vällingby	100%				556203-5559	Stockholm
IT-BO i Stockholm AB	100%				556615-7292	Stockholm
Svenska Bostäder L-Bolag 1 AB	100%				556748-4141	Stockholm
AB Stadsholmen	9%		0,4	0,4	556035-1511	Stockholm
AB Familjebostäder	100%	7 500 000	1398,5	1398,5	556035-0067	Stockholm
AB Familjebostäder Fastighetsnät	100%				556715-5386	Stockholm
Hemmahamnen Kontor AB	100%				556736-2156	Stockholm
Familjebostäder Årstaberget AB	100%				559058-1483	Stockholm
Micasa Fastigheter i Stockholm AB	100%	150 000	29,9	29,9	556581-7870	Stockholm
Micasa Fastigheter i Stockholm Holding	100%				559255-4025	Stockholm
AB Stockholmshem	100%	17 640 000	1630,5	1630,5	556035-9555	Stockholm
Stockholmshem i Skärholmen AB	100%				556052-2160	Stockholm
AB Stockholmshem Fastighetsnät	100%				556715-5394	Stockholm
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB	100%	1 000	0,1	0,1	556057-8303	Stockholm
Skolfastigheter i Stockholm AB	100%	50 000	158,3	158,3	556034-8970	Stockholm
Epimetheus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB	100%				559333-8246	Stockholm
Abdeus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB	100%				559321-4868	Stockholm
Erato 101 Samhällsfastigheter i Stockholm AB	100%				559321-4884	Stockholm
Stockholm Vatten och Avfall AB	100%	1 000	122,6	122,6	556969-3111	Stockholm
Stockholm Avfall AB	100%	1 000			556969-3087	Stockholm
Stockholm Vatten AB	98%	980			556210-6855	Stockholm
Stockholms Hamn AB	100%	500 000	96,9	96,9	556008-1647	Stockholm
Kapellskärs Hamn AB	91%				556189-1010	Stockholm
AB Stokab	100%	500 000	159,9	159,9	556475-6467	Stockholm
St Erik Kommunikation AB	100%				556738-9951	Stockholm
St Erik Fiber AB	100%				556801-6603	Stockholm
Stockholms Stads Parkerings AB	100%	40 000	49,8	49,8	556001-7153	Stockholm
Kulturhuset Stadsteatern AB	100%	12 500	521,2	321,2	556026-1553	Stockholm
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB	100%	180	369,0	369,0	556206-4914	Stockholm
Arenan 9 Norra Fastigheten AB	100%				556862-4182	Stockholm
Stockholm Entertainment District AB	100%				556862-4166	Stockholm
Södra Byggrätten Globen AB	100%				556862-4174	Stockholm
S:t Erik Försäkrings AB	100%	100 000	119,8	119,8	516401-7948	Stockholm
S:t Erik Markutveckling AB	100%	100	232,1	232,1	556064-5813	Stockholm
Fastighets AB G-mästaren	100%				556605-2170	Stockholm
Stockholm Norra Station AB	100%				556661-9929	Stockholm
Fastighets AB Valsverket	100%				559083-1896	Stockholm
Kajfastigheter AB	100%				559300-7106	Stockholm
S:t Erik Tullhusen AB	100%				559298-6607	Stockholm
Fastighets AB Flanören	100%				559298-6615	Stockholm
S:t Erik Frihamnen AB	100%				559298-6623	Stockholm
Fastighets AB Guldbron	100%				559300-7114	Stockholm
Fastighets AB Hamburg	100%				556891-5036	Stockholm
Fastighets AB Charkuteristen	100%				556745-4862	Stockholm
Fastighets AB Kylrummet	100%				556862-8142	Stockholm
Langobardia AB	100%				556681-4470	Stockholm
Fastighets AB Godsfinan	100%				556969-5314	Stockholm
Fastighets AB Grosshandlarvägen	100%				556027-2972	Stockholm
Stockholm Business Region AB	100%	21 000	9,1	9,1	556491-6798	Stockholm
Visit Stockholm AB	100%				556027-5736	Stockholm
Invest Stockholm Business Region AB	100%				556083-1306	Stockholm
S:t Erik Livförsäkring AB (såld 2022)	100%				516406-0427	Stockholm
AB Glasbrukskvarteret SWF	100%	40 000	7,5	7,5	556409-1832	Stockholm
Mässfastigheter i Stockholm AB	100%	200 000	456,0	456,0	556094-5627	Stockholm
Stockholmsmässan AB	100%				556272-4491	Stockholm
Summa			7 452,6	7 252,6		

Not
22

Andelar i intresseföretag

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	7 710,0	7 761,4	7 500,8	7 500,8
Utdelning	-425,0	-425,0	-	-
Övrigt	-20,3	-	-	-
Årets resultatandel	-130,1	373,7	-	-
Utgående nettovärde	7 134,6	7 710,0	7 500,8	7 500,8

	Andel % kapital / röster	Antal andelar	BOKFÖRT VÄRDE		Org nummer	Säte:
			2023	2022		
Sydvästra Stockholmsregionens VA-verks AB, SYVAB	33%	40	0,0	0,0	556050-5728	Stockholm
Nynäshamns Mark AB	50%	2 000	0,0	0,0	556314-3113	Stockholm
Stockholm Exergi AB	50%	1	7 500,8	7 500,8	556040-6034	Stockholm
Summa			7 500,8	7 500,8		

Not
23

Andra långfristiga värdepappersinnehav

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	22,8	2 533,1	0,0	0,0
Försäljning/Utrangering	-	-2 510,2	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22,8	22,8	0,0	0,0
Utgående nettovärden	22,8	22,8	0,0	0,0

Not
24

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Upplupna hyror	20,1	1,9	-	-
Övriga upplupna intäkter	857,3	798,6	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	337,9	299,9	7,9	16,3
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 215,2	1 100,4	7,9	10,6

Not
25

Avsättningar

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Avsättningar för pensioner				
Avsättningar för pensioner vid årets ingång	40,8	40,3	2,1	1,8
Årets avsättningar, netto	5,3	0,5	1,2	0,3
Omklassificering	-	-	-	-
Avsättningar för pensioner vid årets utgång	46,0	40,8	3,3	2,1
Övriga avsättningar				
Övriga avsättningar vid årets ingång	109,9	74,1	-	-
Årets övriga avsättningar	30,0	87,0	-	-
lanspråktaget under året	-12,1	-51,2	-	-
Omklassificering	-87,0	-	-	-
Övriga avsättningar vid årets utgång	40,8	109,9	0,0	0,0

Flertalet bolag i koncernen har merparten av sina pensionskulder försäkrade i SPP/St Erik Livförsäkring (se redovisningsprinciper). De pensionsavsättningar som bolagen redovisar avser garanti- och avtalspensioner.

Övriga avsättningar avser i allt väsentligt nedskrivningsbehov i fastigheter.

Not
26

Summa långfristiga skulder

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Ingående balans	157,4	139,3	0,0	0,0
Omklassificering	-8,1	-5,8	0,0	0,0
Nyupplåning	67,8	22,9	0,0	0,0
Amortering	-33,2	-36,5	0,0	0,0
Aktivering av finansiella leasingavtal	51,5	37,5	0,0	0,0
Summa långfristiga skulder	235,4	157,4	0,0	0,0

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

Not
27

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Semesterlöneskuld	160,6	151,1	-	-
Sociala avgifter	82,2	71,7	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	920,7	905,9	-	-
Övriga förutbetalda intäkter	3 364,9	3 011,1	0,4	0,3
Övriga upplupna kostnader	2 699,7	2 852,3	0,0	0,7
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 228,1	6 992,2	0,4	1,0

Not
28

Erhållna ränteintäkter och erlagda räntekostnader

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Erhållna ränteintäkter	142,0	154,7	172,1	50,9
Erlagda räntekostnader	1 985,4	718,7	-	-
Summa	-1843,4	-564,0	172,1	50,9

Erhållna samt erlagda ränteintäkter och räntekostnader är likviditetspåverkande.

Not
29

Poster som inte ingår i kassaflödet

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Avskrivningar	4 858,4	4 730,8	-	-
Nedskrivningar/uppskrivningar	884,4	1 204,8	-	1 080,0
Avsättningar	8,0	-211,4	0,6	0,7
Resultat från andelar i intresseföretag	130,1	-373,6	-	-
Värdeförändring placeringstillgångar	0,0	278,9	-	-
Övrigt	42,0	59,2	-	-
Summa poster	5 923,0	5 688,8	0,6	1 080,7

Moderbolaget har under året erhållit utdelning från intressebolag på 425 (425) samt utdelning från dotterbolag på 11,8 (210,2).

Not
30

Förvärv av fastigheter

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
S:t Erik Markutveckling	-	691,0	-	-
Mässfästigheter	-	428,0	-	-
Summa förvärv	0,0	1 119,0	0,0	0,0

Not
31

Eventualförpliktelser

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Borgen och ansvarsförbindelser	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa ansvarsförbindelser	0,0	0,0	0,0	0,0

Moderbolaget har utfärdat kapitaltäckningsgaranti till förmån för: Kulturhuset Stadsteatern AB, S:t Erik Markutveckling, Stockholm Globe Arena Fastigheter, Skolfastigheter i Stockholm AB, Stockholms Hamn AB, Mässfästigheter i Stockholm AB samt S:t Erik Försäkring AB. Kapitaltäckningsgarantierna ingår inte i ansvarsförbindelserna.

Not
32

Förslag till vinstdisposition

mnkr

KONCERNEN

Koncernens egna kapital enligt koncernbalansräkningen uppgår till 62 540 mnkr.

MODERBOLAGET	2023	2022
Till årstämans förfogande står		
Balanserat resultat	11 038 185 954	12 733 013 184
Överkursfond	7 499 999 000	7 499 999 000
Årets resultat	438 351 328	-254 827 233
Tillsammans	18 976 536 282	19 978 184 951
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:		
I ny räkning överföres	18 976 536 282	18 538 184 951
Till aktieägaren delas ut	-	1 440 000 000
Tillsammans	18 976 536 282	19 978 184 951

Not
33

Årsstämma

Årsstämma hålls i Stadshuset den 23 april 2024.

Not
34

Väsentliga händelser efter 2023-12-31

Utöver sedvanlig, ordinarie verksamhet har inga särskilda händelser skett efter balansdagen.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 25 mars 2024

Karin Wanngård
Styrelseordförande

Christofer Fjellner
Vice ordförande

Arvid Vikman Rindevall

Clara Lindblom

Thomas Ehrnström

Martin Hansson

Gustav Johansson

Jan Jönsson

Jonas Naddebo

Fredrik Jurdell
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 25 mars 2024

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stockholm Stadshus AB för år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning finns på sidorna 30–54 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 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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 1–29. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det mitt 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 jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag 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 Stockholm Stadshus AB för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

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 betryggande 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport 2023

Till årsstämman i Stockholms Stadshus AB
Organisationsnummer 556415-1727

Till fullmäktige i Stockholms stad för kännedom

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat Stockholms Stadshus ABs verksamhet under 2023.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorn.

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.

En sammanfattning av utförd granskning har redovisats i en särskild årsrapport som har överlämnats till bolagets styrelse och vd.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunalagen, god revisionssed 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 har bedrivit bolagskoncernens verksamhet på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Ett av kommunfullmäktiges tre inriktningsmål bedöms som delvis uppfyllt. Vidare uppnås inte kommunfullmäktiges resultatkrav för bolagskoncernen.

Jag bedömer att moderbolagets styrning, uppföljning och kontroll av bolagskoncernens verksamhet har varit delvis tillräcklig.

Granskningen visar att rapporteringen av stora eller strategiska investeringar bör ske mer frekvent till koncernstyrelsen för vidare rapportering till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Stockholm

Bosse Ringholm
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor

Styrelse och revisorer

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

Styrelsen i Stockholms Stadshus AB

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

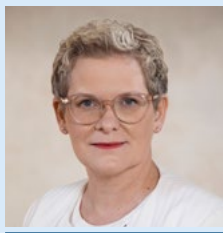
Koncernstyrelsen ska även tydliggöra de strategiska vägvalen för kommunfullmäktige och ge kommunfullmäktige underlag för att göra avvägningar mellan kraven på ekonomisk avkastning och de krav på samhällsinsatser som kommunfullmäktige kan ställa på bolagen.

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

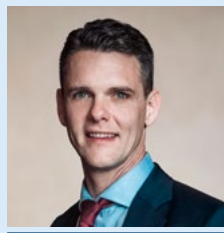
Revisorer

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

Styrelseledamöter



Karin Wanngård (S)
Ordförande



Christofer Fjellner (M)
Vice ordförande



Arvid Vikman Rindevall (S)



Clara Lindblom (V)



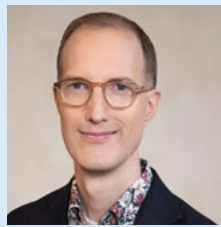
Thomas Ehrnström (V)



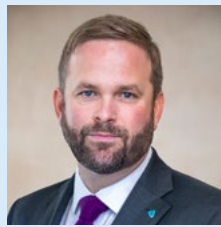
Martin Hansson (MP)



Gustav Johansson (M)

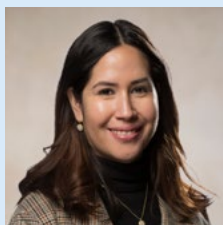


Jan Jönsson (L)



Jonas Naddebo (C)

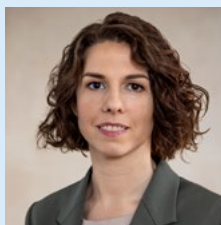
Styrelsesuppleanter



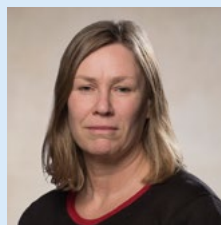
Maria-Elsa Salvo (S)



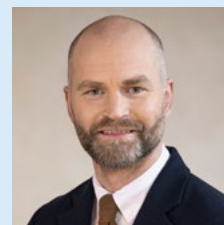
Anders Österberg (S)



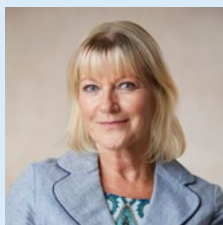
Emilia Bjuggren (S)



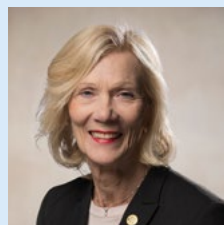
Tina Kratz (V)



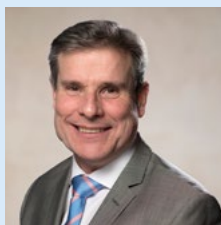
Lars Strömgren (MP)



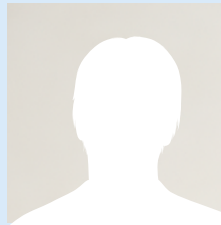
Rita Valanko (M)



Yvonne Fernell-Ingelström (M)



Björn Ljung (L)

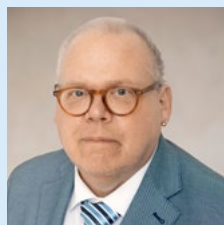


Fredrik Bergström (KD)

Fackliga företrädare



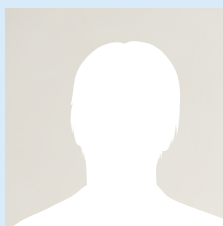
Jim Schütt
Ledamot (LO)



Dick Morén
Ledamot (Saco)



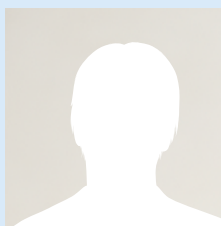
Kristin Selander
Ledamot (Vision)



Vakant
Suppleant (LO)



Tibor Muhi
Suppleant (Saco)



Vakant
Suppleant (Vision)

Revisorer

Bosse Ringholm (S), lekmannarevisor

Stefan Kindborg (M), lekmannarevisor, suppleant

Mikael Sjölander, auktoriserad revisor

Fredric Hävrén, auktoriserad revisor, suppleant

Adresser

Stockholms Stadshus AB (moderbolaget)

105 35 Stockholm | Stadshuset, Ragnar Östbergs Plan 1
telefon vx 08-508 29 000 **e-post** info@stadshusab.se
stadshusab.stockholm.se org nummer 556415-1727

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

AB Svenska Bostäder

Box 95, 162 12 Vällingby | Vällingbyplan 2
telefon vx 08-508 37 000 **e-post** info@svenskabostader.se
svenskabostader.se org nummer 556043-6429

AB Stokab

Box 711, 120 02 Årsta | Pastellvägen 6
telefon vx 08-508 30 200 **e-post** info@stokab.se
stokab.se org nummer 556475-6467

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Box 7026, 121 07 Stockholm | Palmfeltsvägen 5C
telefon vx 08-785 88 00 **e-post** info@bostad.stockholm.se
bostad.stockholm.se org nummer 556057-8303

Kulturhuset Stadsteatern AB

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

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Box 1298, 164 29 Kista | Nordkapsgatan 3
telefon vx 08-508 36 000 **e-post** info@micasa.se
micasa.se org nummer 556581-7870

Mässfastigheter i Stockholm AB

Stockholmsmässan, 125 80 Stockholm | Mässvägen 1
telefon vx 08-749 41 00
e-post info@stockholmsmassan.se
stockholmsmassan.se org nummer 556094-5627

S:t Erik Försäkrings AB

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

S:t Erik Markutveckling AB

105 35 Stockholm | Kaplansbacken 10
telefon vx 08-508 29 000 **e-post** info@sterikmark.se
sterikmark.se org nummer 556064-5813

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Box 5010, 121 05 Johanneshov | Palmfeltsvägen 5
telefon vx 08-508 46 000 **e-post** diarie@sisab.se
sisab.se org nummer 556034-8970

Stockholm Business Region AB

Box 12240, 102 26 Stockholm | Fleminggatan 4
telefon vx 08-508 28 000 **e-post** info.sbr@stockholm.se
stockholmbusinessregion.se org nummer 556491-6798

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Box 10026, 121 26 Stockholm-Globen | Arenatorget 1
telefon vx 08-508 35 340 **e-post** info@sgafastigheter.se
sgafastigheter.se org nummer 556206-4914

Stockholms Hamn AB

Box 27314, 102 54 Stockholm | Magasin 2,
Frihamnsgatan 21-23 **telefon vx** 08-670 26 00
e-post info@stockholmshamnar.se
stockholmshamnar.se org nummer 556008-1647

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

Stockholm Vatten och Avfall AB

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



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