

VÄRTAHAMNEN 13.03

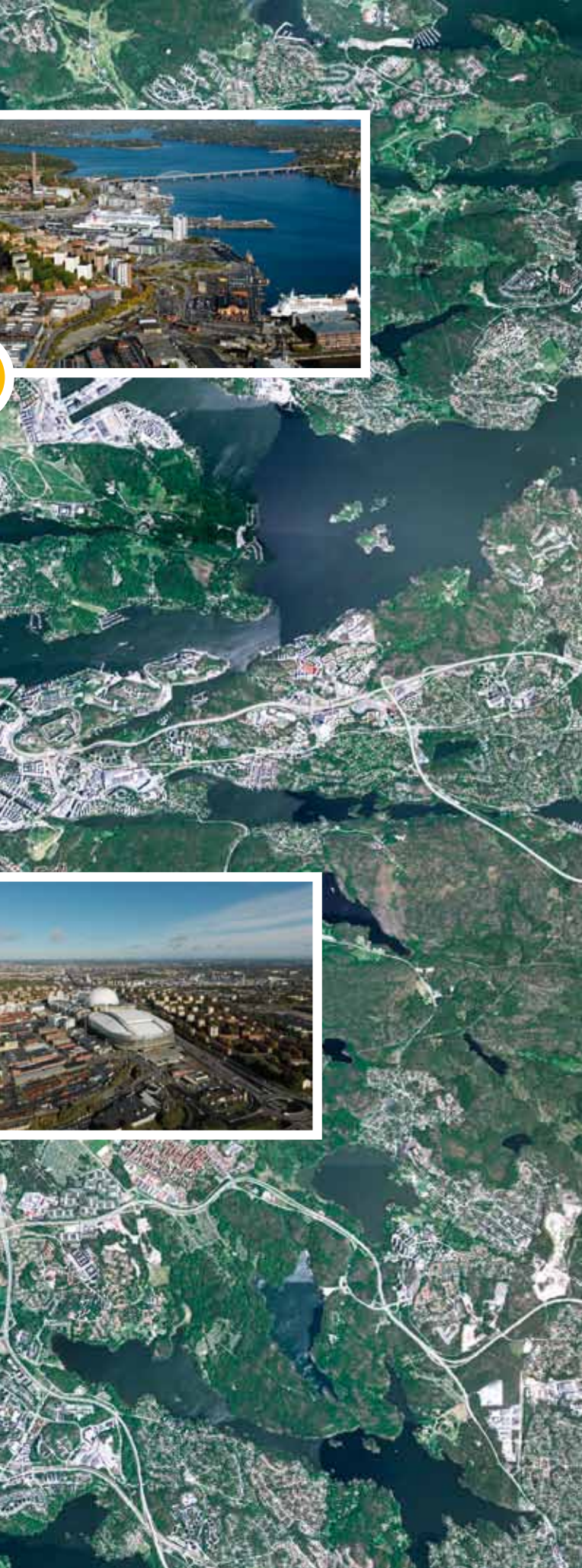
ÅRSREDOVISNING 2012 STOCKHOLMS STADSHUS AB



INNEHÅLL

Direktörerna har ordet	4
Många stora satsningar under 2012	4
Värdetillväxt	4
Bostäder för alla	4
Miljöprofil och effektivitet	5
Utbyggnad och upprustning	6
Söderstadion och Tele2 Arena	8
Projekt under året	9
Fastigheter och investeringar	12
Satsningar i ett hållbart växande Stockholm	13
Bostäder	13
Lokaler	15
Skolor	15
Äldreboenden	15
Hamn	16
Parkering	16
Infrastruktur	16
Mål och måluppfyllelse	18
Satsningar ger resultat i en stad där alla kan växa	18
Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad	18
Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras	20
Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva	20
Personal	21
Redo att möta framtidens utmaningar	21
Bolagens personal	21
Ett aktivt friskvårdsarbete och en låg sjukfrånvaro	21
Flera bolag står inför en generationsväxling	21
Den nya porten till Stockholm	22
Koncernöversikt	24
Ägarstyrning – koncernen Stockholms Stadshus AB	24
Anställda vid moderbolaget	24
Dotterbolagen	32
Svenska Bostäder	33
Familjebostäder	34
Stockholms hem	35
Stockholms Stads Bostadsförmedling	36
Skolfastigheter i Stockholm (SISAB)	37
Micasa Fastigheter i Stockholm AB	38
S:t Erik Markutveckling	39
Stockholm Globe Arena Fastigheter	40
Stockholm Vatten	41
Stockholms Hamnar	42
Stokab	43
Stockholm Parkering	44
Stockholms stadsteater	45
Stockholm Business Region	46
S:t Erik Försäkrings AB	47
S:t Erik Livförsäkring	48
Årsredovisning	49
Styrelse och revisorer	73





Detta är Stockholms Stadshus AB

Stockholms stad är känd som Nordens Venedig. Omgiven av vatten, som det dessutom går både att fiska och bada i, är detta en i högsta grad levande och dynamisk huvudstad. I denna årsredovisning visar vi Stockholm när staden är som mest aktiv, mitt på dagen när människorna myllrar och staden pulserar av liv.

Bolagens investeringsnivå under 2012 är den högsta under de senaste fem åren, med investeringar om 9,4 miljarder kronor. Nyproduktion, upprustning, energieffektivisering och miljöanpassning - investeringar som bidrar till ett Stockholm där alla kan växa!

Stockholms Stadshus AB är sedan 1991 moderbolag i en koncern som består av 16 aktiva dotterbolag. Mer än hälften av bolagen har i sin tur egna dotterbolag – underkoncerner.

Stockholms Stadshus AB ägs av Stockholms stad och fungerar som en sammanhållande funktion för stadens aktiebolag. Tillsammans med stadens nämnder utgör dessa den samlade kommunkoncernen. Bolagen bedriver kommunal verksamhet genom att erbjuda och leverera service och tjänster åt stadens invånare; alltifrån bostäder, vattenförsörjning, skolbyggnader, hamnanläggningar och parkeringsverksamhet till turistinformation och kulturutbud. Från sidan 32 kan du läsa mer om varje dotterbolag och dess verksamhet.

Kommunfullmäktige i Stockholms stad har för bolagen delegerat den operativa ägardialogen till styrelsen i moderbolaget Stockholms Stadshus AB, koncernstyrelsen, som består av

en politiskt sammansatt styrelse, vilken speglar mandatfördelningen i kommunfullmäktige.

Moderbolaget Stockholms Stadshus AB med dess koncernledning ansvarar för strategisk ledning samt för koncernens övergripande utveckling. Viktiga uppgifter är styrning och strategisk planering som innebär att de finansiella resurserna används på ett optimalt sätt samt att dotterbolagen uppnår satta mål och genomför kommunfullmäktiges ägardirektiv.

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



» Bostadsbyggandet har högsta prioritet och stadens mål är att det ska byggas 100 000 nya bostäder fram till 2030.



Irene Svenonius, VD
Per Blomstrand, vice VD

Många stora satsningar

Stockholms Stadshus AB har som moderbolag ett sammanhållande ansvar för merparten av Stockholms stads aktiebolag, vilka är samlade inom koncernen. I ansvaret ligger bl a styrning och uppföljning av dotterbolagens verksamheter utifrån kommunfullmäktiges ägardirektiv och inriktningsmål. Vd Irene Svenonius och vice vd Per Blomstrand sammanfattar koncernens arbete under 2012.

Det gångna året kännetecknas av en fortsatt stabil utveckling av verksamheten i koncernen Stockholms Stadshus AB. Bolagens finansiella ställning är fortsatt stark och flertalet bolag redovisar resultat som är bättre än budget. Investeringsnivån är den högsta under de senaste fem åren, med investeringar om 9,4 miljarder kronor och där tyngdpunkten ligger på nyproduktion av bostäder. När det gäller kommunfullmäktiges inriktningsmål och indikatorer för verksamheten är den samlade bedömningen att bolagen uppfyller dessa. Årets bokslut indikerar att stadens bolag har en god beredskap att möta ett sämre konjunkturläge under 2013.

Värdetillväxt

Koncernen Stockholms Stadshus AB är en viktig del i stadens samlade förmögensförvaltning. Fastighetsportföljen, som tillsammans består av cirka 10,5

miljoner kvadratmeter uthyrningsbar yta, utgör den största enskilda delen i koncernens förmögenhet. En fortsatt aktiv fastighetsförvaltning har inneburit en värdetillväxt i identiskt bestånd med cirka 9 procent. Aktiva åtgärder i portföljförvaltningen har inneburit avyttring av fastigheter, dels genom bostadsrättsombildning dels genom beståndsaffärer. Försäljningarna har genererat realisationsvinster om cirka 2,9 miljarder kronor.

Bostäder för alla

Bostadsbyggandet har högsta prioritet och stadens mål är att det ska byggas 100 000 nya bostäder fram till 2030. Sedan 2006 har de kommunala bostadsbolagen byggt eller påbörjat cirka 8 600 lägenheter, varav omkring 1 100 under 2012. Privata aktörer visar också ett stigande intresse för att bygga hyresrätter, vilket är positivt, medan däremot bo-



under 2012

stadsrättsmarknaden försvagats något. Sammantaget finns dock, i dagsläget, mycket goda förutsättningar för att nå de högt ställda målen för bostadsproduktionen. Ett hårt arbete har bedrivits för att stärka projektportföljerna och bostadsbolagens har nu tillsammans projekt som omfattar cirka 7 800 lägenheter i olika planeringsskeden.

Studentbostäder är särskilt prioriterat på bostadsområdet och alla bostadsfastighetsbolag inom koncernen har ett uppdrag att skapa studentbostäder. Nära 450 studentbostäder har tillkommit under 2012. Ännu mer glädjande är att det fattats inriktnings- eller genomförandebeslut som omfattar bortemot 2 000 nya studentlägenheter. De största och viktigaste projekten gäller Albanoområdet (cirka 1 000 lgh), Kungsholmen (cirka 250 lgh), Fruängen (cirka 275 lgh) och Årstadal (cirka 400 lgh). Alla möjligheter prövas och bland annat har ett stort antal studentbostäder under senare år skapats temporärt i servicehus, där det under det kommande året beräknas kunna tillkomma ytterligare cirka 300 lägenheter. Planeringen för studentboende på ett fartyg med cirka 600 lägenheter har också tagit ett viktigt steg framåt genom att Walleniusrederiet fått markanvisning i Värtahamnen.

Sammanlagt finns nu omkring 3 000 studentlägenheter i bolagens projektportföljer.

Bostadsförmedlingen i Stockholm förmedlar lägenheter åt både kommunala och privata fastighetsägare. I verksamheten ingår numera även förmedling av studentbostäder, ungdomsbostäder, trygghetsboenden och bostadsbolagens internbytesköer. Verksamheten ökar stadigt i omfattning och under 2012 förmedlades det största antalet lägenheter någonsin; 10 400 stycken. Antalet köande ökade under året med ungefär 34 000 till nästan 400 000 personer.

Staden växer och i takt med att befolkningen ökar, ökar även behoven av bostäder och tillhörande infrastruktur. Som ett led i att möta behoven har kommunfullmäktige beslutat om en efterutdelning från de kommunala bostadsbolagen, som ska satsas på bland annat bostadsfrämjande åtgärder. Detta enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag § 4 och § 5:1 och med anledning av 2011 års bokslut. Utdelningen uppgår till 1 265 mnkr. Efterutdelningen har varit föremål för rättslig prövning och förvaltningsrätten har den 20 december 2012 avslagit samtliga överklaganden. Domen har överklagats.

Miljöprofil och effektivitet

Det ekonomiska stimulanspaketet, Stimulans för Stockholm*, som igångsattes i samband med finanskrisen 2009 har fortsatt under

2012. Tillsammans har de berörda bolagen genomfört stimulansåtgärder om cirka 3,2 miljarder kronor under 2012. Åtgärderna bidrar till att långsiktigt sänka stadens kostnader, generera värde tillväxt och en fortsatt stark tillväxt i Stockholmsområdet.

Bostadsbolagen har även fortsatt arbetet med att utveckla och förnya ytterstaden inom ramen för Järvalyftet* och Söderortsvisionen*. Upprustningarna, som nu bedrivs med full kraft, genomförs med tydlig miljöprofil och med målsättningen att skapa en positiv social och ekonomisk utveckling i dessa områden. Långsiktigt innebär detta att även värdeutvecklingen i fastighetsinnehavet säkras.

Stockholms Stadshus AB har i uppdrag att bedriva en aktiv fastighetsförvaltning och genomföra strategiska fastighetsaffärer när så bedöms lämpligt. Detta kan innebära försäljning av fastigheter i områden där allmännyttan är överrepresenterad, förvärv av fastigheter i mer attraktiva områden där allmännyttan är svagt representerad eller förvärv av projektfastigheter för att kunna tidigarelägga nyproduktion. I de viktigaste strategiska affärerna under 2012 har Svenska Bostäder sålt 1 052 lägenheter till Primula och 1 172 lägenheter till Ikano, Familjebostäder har sålt 1 384 lägenheter till Willhem och Stockholms hem har sålt 328 lägenheter till Wallfast. Samtidigt har bolagen förvärvat cirka 400 lägenheter.

*Stimulans för Stockholm

För att motverka lågkonjunkturen och långsiktigt stärka stadens ekonomiska utveckling startade 2009 Stimulans för Stockholm. Satsningen omfattar 20 miljarder kronor extra under fem år och pengarna används till bostäder, skolor, äldreboenden och parkeringshus.

*Järvalyftet – Vision Järva 2030

Järvalyftet är stadens långsiktiga investering för att förbättra levnadsvillkoren i stadsdelarna kring Järvafältet. Målsättningen är att tillsammans med boende, fastighetsägare, närings- och föreningsliv skapa en positiv social och ekonomisk utveckling som gör Järva till ett område dit många vill flytta – och stanna kvar.

*Söderortsvisionen –

Vision Söderort 2030

Genom stadens samordnade satsningar inom områdena boende och stadsmiljö, trygghet i vardagen, skola och utbildning samt jobb och företagande ska stadsdelarna i Söderort utvecklas mot ökad ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet.



*Miljöprofilområden

Stockholm ska vara ett internationellt föredöme för nya stadsutvecklingsprojekt med tydlig miljöprofil; Hammarby sjöstad, Norra Djurgårdsstaden, Järva och Lövholmen-Liljeholmen. Även Skärholmen, Bredäng, Farsta och ett stort kvarter på Södermalm har utpekats som särskilda miljöprofilområden, där gemensamma mål och ambitioner för miljöstrategin har utarbetats av alla bostadsbolagen. I bostadsbolagens fastigheter handlar det om att kraftigt minska energiförbrukningen samt att viss del av värme- och elbehovet ska vara egenproducerat.

Arbetet med att skapa en bättre balans mellan olika boendeformer fortgår och ett led i detta består i att erbjuda hyresgäster i de kommunala bostadsbolagen, i ett antal stadsdelar, möjlighet att friköpa de fastigheter de bor i och ombilda dem till bostadsrätter. Under 2012 har 1 376 lägenheter, samtliga i ytterstaden, sålts till bostadsrättsföreningar. Omfattningen av bostadsrättsombildningen har minskat påtagligt de senaste åren och allt talar för en fortsatt minskning.

Med syfte att bland annat skapa förutsättningar för effektivisering och en bättre fördelning av underhållsbehoven, har en total översyn av bostadsbolagens bestånd genomförts under 2012. Denna har utmynnat i att ett förslag till omstrukturering av fastighetsbeståndet mellan bostadsbolagen har utarbetats. Omstruktureringen innebär att cirka 10 000 lägenheter kommer att flyttas mellan bolagen och att bolagen får en orientering mot en regionalisering, där Svenska Bostäder får tyngdpunkten i väster

terort samt att Stockholmshem och Familjebostäder får sina tyngdpunkter sektoriellt i söderort. Ett slutligt beslut beräknas fattas i kommunfullmäktige under våren 2013.

Samtliga bostadsbolag och i vissa fall även infrastrukturbolagen är involverade i arbetet inom de s k Miljöprofilområdena*, liksom den starka miljöprofileringen som sker inom nyexploateringen i Norra Djurgårdsstaden och Lövholmen. Främst handlar det om att kraftigt minska energiförbrukningen, samt att viss del av värme- och elförbrukning ska vara egenproducerad. Arbetet har övergått från planering till handling under 2012 och sammanlagt är bolagen aktiva i projekt som omfattar cirka 550 lägenheter i de nya områdena.

Stockholms Stadsteater har enligt kommunfullmäktiges beslut i budget 2013 i uppdrag att ta fram ett förslag om samgående mellan Stadsteatern och Kulturhuset, tillsammans med berörda styrelser och nämnder. Ett förslag till sammanslagning av

verksamheten i bolaget Stockholms Stadsteater har tagits fram under 2012 och behandlades av kommunfullmäktige i början av 2013.

Utbyggnad och upprustning

Arbetet med att fortsätta utveckla hamninfrastrukturen fortgår. De slutliga besluten kring Värtapiren har under året fattats och projektet är byggstartat. Utbyggnadsområdet omfattar 85 000 kvadratmeter och kommer att ge fem kajlägen samt direktanslutning till Norra Länken. Byggtiden beräknas till fem år. Genom projektet skapas förutsättningar för stadsutveckling på nuvarande hamnområde.

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

Under 2012 har ett inriktningsbeslut fattats om utbyggnad och modernisering av hamnen i Kapellskär. Projektet omfattar bland annat en helt ny pir med två nya kajlägen och åtgärderna genomförs för att kunna klara



NY FÖRSKOLA I ANNEDAL KL. 12:27





BIODLING, SKÖLDGATAN 7-13, SÖDERMALM KL. 12.30

att ta emot dagens och framtida fartyg och laster på ett säkert, effektivt och miljömässigt bra sätt. Byggstart beräknas ske tidigast mot slutet av 2013.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har fortsatt arbetet med upprustning och ombyggnad av Stockholms skolor. Samtidigt kommer flera nya skolor behöva byggas de kommande åren. Under 2012 färdigställdes Lugnets skola i Hammarby sjöstad och Mariehällsskolan igångsattes.

De vård- och omsorgsboenden, som ägs och förvaltas av Micasa Fastigheter, är i behov av omfattande upprustning. Samtidigt sker en omdaning mot nya boendeformer såsom t ex trygghetsboende. Upprustning och

omdaning drivs parallellt och är en komplex uppgift förenade med mycket stora kostnader. Sex servicehus har hittills omvandlats till trygghetsboende och ytterligare fyra projekt har igångsatts under 2012.

Stockholm Parkering arbetar vidare utifrån den plan för utbyggnad av garageanläggningar som kommunfullmäktige har fastställt. Inom kort beräknas byggstart ske av Stigbergsgaraget.

Stokab har under 2012 i princip slutfört fiberutbyggnaden till bostäder i Stockholm. Det betyder att cirka 90 procent av hushållen och praktiskt taget samtliga flerfamiljsfastigheter i staden har möjlighet till fiberanslutning.

Stockholm Vattens renings-

verk i Bromma har under året översiktligt studerats med syfte att undersöka alternativa försörjningslösningar. Mycket talar för en omlokalisering av verksamheten. Frågan behöver utredas ytterligare och ett beslut kan förväntas under 2013.

Söderstaden och Tele2 Arena

Byggandet av Tele2 Arena är inne i sitt slutskede och arenan ska kunna tas i bruk sommaren 2013. Den nya arenan är en viktig komponent i utvecklingen av den nya Söderstaden; ett område som omfattar Gullmarsplan-, Globen- och Slakthusområdet. Söderstaden ska fungera som Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt, där ett brett utbud av arrangemang inom idrott, kultur och nöjen bidrar till att stärka hela Stockholmsregionens attraktivitet som en plats för upplevelser i världsklass. Arbetet med att planera och utveckla de byggrätter, som ska delfinansiera den nya arenan, fortgår. Byggrätterna omfattar dels nuvarande Söderstadion (Norra byggrätten), dels området direkt söder om nya arenan (Södra byggrätten). Ett intentionsavtal har träffats med IKEA/IKANO om en handelsetablering i området, där bland annat området söder om arenan är berört.

Staden är sedan lång tid, genom exploaterings- och fastighetsnämnderna, en stor fastighetsägare i Slakthusområdet. För att ge staden ytterligare rådighet i arbetet med att utveckla den nya Söderstaden, har S:t Erik Markutveckling ett uppdrag att, när det är ekonomiskt gynnsamt, genomföra förvärv i området. Under 2012 tillträdde kontorsfastigheten Palmfelt Center i Slakthusområdet och det förvärvades ytterligare en tomt i området. På kommande sidor presenteras koncernens arbete under 2012.

An aerial photograph of a large lake with numerous islands and peninsulas. The water is a deep blue, and the land is covered in dense green forest. In the foreground, there are large, flat, golden-brown fields, likely harvested crops, and a few small buildings. A road or path runs through the fields. The sky is a pale blue with some light clouds.

PROJEKT UNDER ÅRET



Från upprustningar till utställningar. Under 2012 genomförde dotterbolagen många intressanta projekt. På detta uppslag presenteras ett axplock av dessa.



Ett steg mot energimålet

Familjebostäders största klimatpåverkande faktor är fastigheternas energianvändning. Målet är att minska energiförbrukningen med 20 procent fram till 2020. Med Stimulans för Stockholm möjliggörs omfattande underhållsprojekt som stödjer detta. Ett exempel är Framkallningen 2 på Läggestavägen 23-43 i Bandhagen, byggår 1953. 2012 har fastigheten genomgått fönsterbyte och tilläggsisolering. Vid sidan av energieffektivisering säkerställs goda driftnetton och en behaglig inomhusmiljö för de boende.



Micasa inspirerar

Micasa Fastigheter och Hjälpmedelsinstitutet har tillsammans skapat en Nationell Inspirationsmiljö. Miljön innehåller ett par lägenheter anpassade för personer med funktionsnedsättning, en med inriktning på boende i hemmet och en med inriktning på vård- och omsorgsboende. Lägenheterna är också anpassade för att ge en bra arbetsmiljö. Här visas även olika tekniska lösningar och hjälpmedel. Det finns också möjlighet att genomföra utbildningar och öppna visningar.



Utökat skydd av dricksvattnet

Stockholm Vattens installation av UV-desinfektion på Norsborgs östra vattenverk stod klar i slutet av juli. UV-desinfektionen förbättrar vattenreningsprocessen och ger utökat skydd mot mikrobiologisk smitta. Under 2014 färdigställs UV installationen vid Norsborgs västra vattenverk vilket innebär att samtliga vattenverk inom Stockholm Vatten har UV-desinfektion av dricksvattnet. Projektet startades 2012 och har en budget på 39 mnkr.

Kapellskärs hamn blir säkrare, effektivare och mer miljöanpassad



Kapellskär är Stockholms Hamnars nordligaste hamn. Den är en viktig hamn både för passagerartrafik och godstransporter till och från Stockholm och Mälardalen samt övriga Sverige, Finland, Norge, Ryssland, Baltikum och kontinenten. Kapellskär har idag fyra färjelägen som är byggda på 60- och 80-talen.

För att få en säkrare, effektivare och mer miljömässigt anpassad hamn med en förbättrad arbetsmiljö behöver

hamnen byggas om och markytorna ökas och effektiviseras.

Den ombyggda hamnen omfattar en ny pir med två färjelägen i hamnens södra del, ett ombyggt färjeläge i hamnens mellersta del och den nuvarande piren med två färjelägen i hamnens norra del. I söder och angränsande till hamnen finns en ny lotshamn.

Trafikflödet i hamnen kommer att optimeras och anläggningarna för el, vatten och avlopp kommer att ses

över och uppgöras i detta sammanhang.

Under 2012 fattade Stockholms kommunfullmäktige det inriktningsbeslut som krävs för att kunna gå vidare med projektet att bygga om och bygga ut Kapellskärs hamn.

Under året meddelade också Mark- och miljödomstolen en positiv dom gällande miljötillstånd för utvecklingen av Kapellskärs hamn. Domstolen meddelade också villkor avseende bland annat buller från hamnverksamheten.



Tolv Stockholm

Globenområdet ska bli en nöjesdestination som sjuder av liv både före, under och efter evenemang. Som ett led i detta utvecklar SGA Fastigheter Tolv Stockholm i gatuplan till Tele2 Arena. Tolv Stockholm kommer att innehålla bl a en stor sportbar med aktivitetsdelar, samt en nattklubb med livescen. På den kulinariska sidan kan nämnas en ny korvrestaurang med korvtillverkning inför öppen ridå. Tolv Stockholm anknyter på ett naturligt sätt till områdets långa evenemangshistoria och Slakthusområdets matkultur.



Från botten till toppen på fyra år

Historiskt har Rinkeby varit det område som haft lägst kundbetyg inom Svenska Bostäder vilket till stor del berodde på eftersatt underhåll och bristande kommunikation. För att vända den negativa trenden har Svenska Bostäder under ett antal år arbetat med att bygga upp hyresgästernas förtroende genom förvaltning i världsklass, dialog och ett kvalitetsstyrt arbetssätt. Det har gett resultat! Rinkeby har idag de mest nöjda och mest trygga hyresgästerna i hela Svenska Bostäders bestånd.



Nytt garage i Stigberget

Stockholm Parkering har påbörjat arbetet med ett nytt underjordsgarage i Stigberget på Södermalm. Garaget kommer ge plats åt minst 200 bilar och ge möjlighet till elbilsaddning. Stigbergsgaraget kommer fylla en viktig funktion då parkeringsmöjligheterna i gatumiljön i området kommer minska, bl a som en följd av Nya Slussen, expansionen vid Ersta och en framtida tvärbana Ost.



För barn i alla åldrar

Under året flyttade hyresgäster in i 450 nybyggda lägenheter hos Stockholmshem. Drygt 100 av dem ligger i Annedal, på gränsen mellan Bromma och Sundbyberg. Under elva inspirerande dagar i augusti hölls där bomässan Annedal2012, för barn i alla åldrar, som lockade 20 000 besökare, bland annat till Stockholmshems tre visningslägenheter. Lägenheterna var inredda med olika konststeman av radikalslödaren Anders Jakobsen, Beckmansstudenter samt Helene och Elsa Billgren.

Miljövänliga skolbyggen



SISAB jobbar sedan länge miljöfokuserat och för att hitta bästa sättet att kvalitets-säkra miljöarbetet provas olika miljöklassningssystem för byggnader. Lugnets skola i Hammarby sjöstad ska byggas så miljövänligt att den, som stadens första skola, ska kunna klassas i kategorin "Guld" enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad. Slutbetyget kommer ett år efter färdigställandet. I Annedal är ambitionen att certifiera en förskola och en skola enligt systemet Miljöbyggnad och att en förskola blir Svanenmärkt.

I båda dessa miljöklassningssystem ställs krav inom områdena energi, inomhusmiljö samt materialval. Även i den konceptförskola som SISAB utvecklat (se sid 37) ställs extra höga krav på energieffektivitet. Konceptförskolan ska vara minienergihus, vilket är ett steg mot passivhus (för kravspecifikationer, sök "FEBY 12 lokaler" på internet).



LUGNETS SKOLA*, HAMMARBY SJÖSTAD KL. 11.57

*Temporära lokaler i avvaktan på att skolan färdigställs i området.



Satsningar i ett hållbart växande Stockholm

Med ett fastighetsinnehav på cirka 10,5 miljoner kvadratmeter uthyrningsbar yta, till ett marknadsvärde om cirka 125 miljarder kronor, är Stockholms Stadshus AB en av Sveriges största fastighetsägare. Bolagen har under året bedrivit en aktiv fastighetsförvaltning och fortsätter att renodla, effektivisera, förvalta och utveckla sina fastighetsbestånd för att möta stockholmarnas behov. Under 2012 investerades totalt drygt 9,4 miljarder kronor i olika projekt, där den största delen är kopplad till nyproduktion av bostäder.

Bostäder

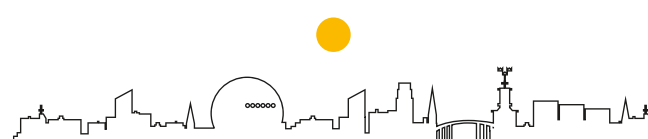
Stockholm växer och är på väg att bli en miljonstad. Inom 20 år kommer befolkningen att öka i Stockholm med 200 000 personer. Den växande staden förutsätter fler bostäder och stadens mål är att det totalt, av såväl privata som kommunala aktörer, ska byggas 100 000 nya bostäder till år 2030. Det motsvarar 5 000 nya bostäder varje år. Stadens bostadsbolag har som årsmål att påbörja byggandet av 1 500 lägenheter per år. Under 2012 påbörjades bygget av 1 061 lägenheter, vilket på grund av bl a uppskjutna, överklagade eller upphävida detaljplaner, är lägre än målsättningen. Stadens bostadsbolag är dock väl rustade för att under kommande period öka nyproduktionstakten.

Under året fattades inriktnings-

beslut om utvecklingen av Albano hos Svenska Bostäder, rörande ett nytt universitetsområde med universitetslokaler samt student- och forskarlägenheter. Investeringen beräknas till nära 1,5 miljarder kronor. Svenska Bostäder har i början av året övertagit kv. Vallgossen (S:t Görans Gymnasium) från SISAB och har för avsikt att bygga 250 studentlägenheter och en förskola med 10 avdelningar.

Familjebostäder förvärvade under året fastigheterna Pendlaren 1 i Älvsjö och Gyllene Ratten i Fruängen, i syfte att bygga bostäder. Tillsammans omfattar de två projekten 270 lägenheter.

Stockholmshem planerar att bygga 400 lägenheter med ca 2 000 kvm kompletterande lokaler i kv. Golvläggaren och kv. Syllen i Årstadal.



RADÖNSANERING, RÅGSVED KL. 12.10

*Boendedialoger

När Stockholm utvecklas så är det viktigt att det sker i dialog med de boende. Därför träffar bl a bostadsbolagen berörda för att samla in synpunkter och förbättringsförslag.

*Vision Söderstaden

Ambitionen med Söderstaden är att skapa en tätare, mer funktionell stadsmiljö som länkar samman Globenområdet, Slakthusområdet, Södra Skanstull och Gullmarsplan-Nynäsvägen. Söderstaden ska fungera som Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt med ett brett utbud av arrangemang inom idrott, kultur och nöjen samt etableringar inom handel, kontor och service.

Samtliga tre bostadsbolag är aktiva i Norra Djurgårdsstaden, ett av stadens sk Miljöprofilområden. Stockholmshem har två projekt som omfattar totalt ca 300 lägenheter i området. Familjebostäder har under året genomfört nyproduktion om ca 100 lägenheter samt en förskola och Svenska Bostäder har påbörjat ett projekt om ca 140 studentlägenheter.

År 2012 har präglats av arbete med att fylla på bostadsbolagens projektportföljer inför kommande nyproduktion, liksom av fortsatta ombildningar till bostadsrätter och beståndsaffärer. Under år 2012 valde 1 376 lägenhetsinnehavare i 26 bostadsrättsföreningar att köpa

sina lägenheter. Därtill sålde stadens bostadsbolag 3 936 lägenheter i beståndsförsäljningar till bl a Ikano Bostad, Willhem, Hässelbyhem och Primula. Försäljningarna genererade reavinster om cirka 2,9 miljarder kronor. Därutöver har 400 lägenheter förvärvats av bolagen.

Koncernens fastigheter genomgår en fortsatt omfattande upprustning genom bland annat Stimulans för Stockholm, Järvalyftet och Vision Söderort. De medel som frigjorts genom bostadsrättsomvandlingen har gjort det ekonomiskt möjligt att förbättra boendemiljön i flera avseenden för hyresgästerna, till

exempel genom upprustning av fastigheter och lägenheter samt genom trygghetsåtgärder i och kring fastigheterna. Det har också medfört att energianvändningen kunnat minskas. Under 2012 satsade Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder, Micasa Fastigheter, SISAB och Stockholm Parkering mer än 3,2 miljarder kronor extra genom Stimulans för Stockholm. Av dessa har cirka 800 mnkr satsats i nyproduktion av lägenheter och drygt 1,2 miljarder kronor har satsats på upprustning av det befintliga fastighetsbeståndet, främst i miljöprogramsområden. Närmare 800 mnkr har investerats

i energieffektiviseringar och cirka 360 mnkr har använts till olika trygghetsåtgärder som förbättrad belysning, utbyte av portar och nya låssystem.

Bostadsbolagen har fortsatt arbetat med Järvalyftet och Söderortsvisionen och upprustningar genomförs i miljonprogramsområden med tydlig miljöprofil. Arbetet för ökad trygghet och ökad egenförsörjning på Järva har löpt på enligt plan, liksom arbetet med det förebyggande brandskyddsarbetet. Inom ramen för Söderortsvisionen har flera boendedialoger* hållits under året med nya dialoger i Vårberg och Bagarmossen samt återkoppling i Skärholmen och Fagersjö.

Lokaler

AB Stockholm Globe Arenas och Tele2 Sverige AB tecknade i juni ett tioårigt partneravtal avseende Stockholmsarenan. I samband med detta fick arenan sitt nya namn, Tele2 Arena. Arenan är en del av Vision Söderstaden* och en del i den utveckling som planeras kring Globen- och i Slakthusområdet. Under 2012 har projekt Tolv Stockholm, en nöjesdestination i Tele2 Arenas gatuplan, påbörjats vilket kommer att stärka Globenområdets attraktionskraft även utanför evenemangstid. Konkurrensen på marknaden har ökat då utbudet av evenemanglokaler har blivit fler, inte minst genom att Friends Arena i Solna invigdes i oktober. Samtidigt har det totala utbudet av evenemang ökat under året. I SGA Fastigheters anläggningar, har exempelvis 316 evenemang genomförts under 2012, jämfört med 272 evenemang under 2011. Totalt har anläggningarna haft cirka 1,5 miljoner besökare under året. År 2012 har även arbetet och förberedelserna med Tele2 Arena fortsatt inför första evenemanget under sommaren 2013.

S:t Erik Markutveckling har under året tillträtt kontorsfastigheten Palmfelt Center i Slakthusområdet, dessutom förvärvat ytterligare en tomt i Slakthusområdet. Förvärven medför att staden får ytterligare rådighet över fastigheter i området inför kommande stadsutveckling. I enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv har S:t Erik Markutveckling under 2012 även arbetat med att fortsätta att skapa en attraktiv handelsplats för stockholmarna i Ulvsunda samt deltagit aktivt i arbetet med successiv stadsutveckling i enlighet med Bällstavisionen.

Skolor

Under de kommande åren förväntas befolkningsökningen i Stockholm att fortsätta. Detta ställer krav på en stor utbyggnad av främst grundskolor och förskolor. SISAB har under året arbetat fram ett koncept för byggande av standardiserade förskolor. Idén är att på ett nytänkande sätt och genom standardisering minska kostnaderna, korta produktions-tiderna samt garantera en energieffektiv och miljövänlig byggnad. Under 2012 har energieffektiviseringsarbetet intensifierats och resultatet är över förväntan. SISAB har bl a optimerat såväl värmesystem som ventilations-system på 120 skolor. I energieffektiviseringsarbetet har SISAB

bytt ut gammal ineffektiv belysning och ersatt den med modern energieffektiv belysningsarmaturer med dagsljus- och närvarosensorer. SISAB har även arbetat skadeförebyggande under året, vilket har bidragit till ett minskat antal bränder och skadegörelse i SISAB:s fastigheter.

Äldreboenden

Färre äldre gör att det i dagsläget finns ett överskott av vård- och omsorgsboendeplatser. Micasa Fastigheter ser löpande över användningen av fastigheterna och arbetar tillsammans med stadens nämnder för att konvertera sådana boenden som inte längre efterfrågas till exempelvis ungdoms- och studentbostäder. Under året har bolaget inrättat 213 studentlägenheter i vakanta äldreboenden. Trygghetsboendena* har fortsatt varit en prioriterad arbetsuppgift inom bolaget. Under 2012 har upprustningar påbörjats på Tantos, Tunets och Hammarbyhöjdens trygghetsboenden. Dessutom har ombyggnaden av Rio seniorboende* påbörjats. Inflyttning efter ombyggnad har skett i Långbrobergs, Väders, Måsholmens och Fästmansoffans trygghetsboenden. De tidigare servicehusen* Sörklippan och Axelsberg har blivit trygghetsboende respektive seniorboende. Inom ramen för Stimulans för Stockholm har under 2012 ►

*Trygghetsboende

I husen för trygghetsboenden finns gemensamma lokaler, ofta med kök eller pentry, samt en vård som hjälper de boende att arrangera gemensamma aktiviteter. Personer som fyllt 75 år och är skrivna i Stockholms stad har möjlighet att hyra en trygghetslägenhet. Lägenheterna är vanliga hyresrätter och i boendet ingår ingen vård.

*Seniorboende

Alla seniorbostäder är hyresrätter som är anpassade för att hyresgästen ska kunna bo kvar länge. Personer som är 65 år eller äldre har möjlighet att hyra en lägenhet.

*Servicehus

Ett servicehus är ett vård- och omsorgsboende för äldre med behov av stöd och vård i sitt hem. Varje hyresgäst har sin egen lägenhet med dusch och toalett samt kokmöjligheter eller kök. Många av servicehusen har bl a restaurang och personalledda verksamheter. För att få en lägenhet i ett servicehus behövs en biståndsbedömning som görs av stadsdelsförvaltningsnämndens biståndshandläggare.

ÅTERGÄRDER GENOMFÖRDA 2012 INOM RAMEN FÖR STIMULANS FÖR STOCKHOLM

Åtgärder	Utfall 2012 i mnkr	% Andel
Nyproduktion	802	25 %
Trygghetsskapande åtgärder	366	11 %
Energieffektiviserande åtgärder	771	24 %
Upprustning-standardhöjande åtgärder	1 264	39 %
Övrigt	43	1 %
Totalt	3 246	100 %



bland annat Västberga Gård 1, som är en kulturskyddad fastighet, upprustats. I Sörklippan 1 har handikappanpassningar gjorts. Vidare har oljeuppvärmningen i Stegsholm 3:5 konverterats till bergvärme.

Hamn

Kryssningstrafiken har återigen slagit rekord i Stockholm med 848 000 passagerare. Ombyggnaden av Värtahamnen möjliggör stadsutvecklingen i Valparaiso och södra Värtahamnen inom norra Djurgårdsstaden. Den nya hamnen har fem kajlägen och totalt 1 200 meter kaj. Hamnytan blir lika stor som den bolaget har i Värtahamnen idag. Hamnen får en direkt anslutning till Norra Länken, Spårväg City och handelsplatsen i kvarteret Valparaiso. Överprövning av upphandlingen av projektdelen pir och kaj har ytterligare försenat projektet, men under våren 2013 kan antligen byggstarten ske. Arbetet med att utvidga hamnen i Nynäshamn med Stockholm–Norvik fortsätter. En dom förväntas under 2013. I Kapellskärs Hamn pågår planeringen inför moderniseringen av hamnen, vilket bl a innefattar bygget av en ny pir med två nya färjellägen. Syftet med moder-

niseringen är att möta marknadens behov samt att få en säkrare, effektivare och mer miljöanpassad hamn med bättre arbetsmiljö.

Parkering

Under 2011 har en idéprojekt-katalog om 24 parkeringsgarage tagits fram i samarbete mellan Stockholm Parkering och stadens tekniska nämnder. Under 2012 har bolaget löpande prövat projekten i katalogen och nya idéprojekt har tillkommit. Installation av laddstolpar har fortsatt under året med bland annat P-hus Kölnan i Hammarby sjöstad. Det totala antalet laddstolpar är nu 282 st i bolagets anläggningar. Bolaget förvärvade, i enlighet med framkomlighetsstrategin, Hjärnegaraget på Kungsholmen, med 59 parkeringsplatser för att säkerställa att garaget även fortsättningsvis används som garage.

Infrastruktur

Arbetet med att möjliggöra för minst 90 procent av Stockholms hushåll att ansluta sig till Stokabs fibernät påbörjades under 2007 och slutfördes i december 2012 och innebär att fastigheter med ca 393 000 lägenheter i Stockholms innerstad och ytterstad har anslutits till Stokabs nät. Det med-

för att hushållens och företagens ökade behov av nya och mer bandbreddskrävande tjänster kan tillgodoses. Under 2012 anslöts fastigheter med ca 98 500 lägenheter. Nätet byggs så att konkurrens, mångfald och valfrihet stimuleras.

För Stockholm Vatten har året präglats av stora nederbördsmängder, främst under sommaren, och kraftig kyla i både början och slutet av året. Detta har fått konsekvenser för verksamheten genom ett stort antal läckor och ökade skadeståndskostnader, beroende på bl a översvämningar. Gränsvärdena för fosforrening överskreds vid ett tillfälle under 2012 beroende på onormalt stora nederbördsmängder i juni. Bolaget vidtog omedelbara åtgärder och därefter uppfylldes kraven resten av året. Under året har verksamheten vid avloppsreningsverken varit i fokus. Främst gäller det reningsverket vid Brommaplan vars placering, med tiden och med en växande stad, blivit alltmer problematisk. Olika lösningsalternativ har undersökts och diskuterats och frågan kommer att avgöras under 2013. Oavsett vilken lösning som beslutas kräver nya förväntade miljökrav genomgripande åtgärder och det innebär stora investeringar.

FASTIGHETSBESTÅNDET 2012

Användning	Area (m ²)	Antal lgh/lok (st)	Bokfört värde (mnkr)	Verkligt värde* (mnkr)	Hysesintäkter (mnkr)
Bostäder	4 938 909	79 734	41 452	89 843	4 238
Lokaler	4 759 055	8 184	4 237	22 876	2 339
Butiker	255 640	1 737	1 337	3 750	233
Övrigt	432 311	6 173	3 256	7 377	464
Totalt	10 385 915	95 828	50 282	123 845	7 274

* Normalt marknadsvärde exklusive mark Stockholm Vatten

BRUTTOINVESTERINGAR 2012

mnkr	Finansiella anlägg.	Pågående anlägg.	Maskiner och inv.	Byggnader	Mark	Övrigt	Utfall 2012
Moderbolaget							
Stockholms Stadshus AB							1
Dotterbolagen							
AB Svenska Bostäder		1 789	4	352			2 145
AB Familjebostäder		1 190	1	68	107		1 366
AB Stockholmshem		1 164	1	662	103		1 930
Stockholms Stads Bostadsförmedling AB			1				1
Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)		739					739
Micasa Fastigheter i Stockholm AB		306	3				309
S:t Erik Markutveckling AB				954			954
Stockholm Globe Arena fastigheter AB		686					686
Stockholms Hamn AB		92	6	30			128
Stockholm Vatten AB		552					552
AB Stokab		332					332
Stockholm Stads Parkering AB			0	21	1	4	26
Stockholms Stadsteater AB			7			2	9
Stockholm Business Region AB			0				0
S:t Erik Försäkring AB			0				0
S:t Erik Livförsäkring AB	241						241
Investeringar totalt	241	6 850	24	2 087	211	6	9 419

Kommentarer till Bruttoinvesteringar

Investeringsnivån i bolagskoncernen är fortsatt hög och bolagen har under året genomfört ett omfattande investeringsprogram. I jämförelse med föregående år har investeringarna ökat med närmare 0,9 mdkr.

Den totala investeringsvolymen uppgår till 9,4 mdkr. Detta är drygt 0,9 mdkr lägre än budget. De främsta skälen till avvikelserna från budget är tidsförskjutningar i projektet Tele2 Arena. Därutöver redovisas förskjutningar i nyproduktionsprojekt hos bostadsbolagen och i Stockholm Hamnars utvecklingsprojekt Stockholm-Norvik samt Värtapiren.

Bostadsbolagen har under 2012 påbörjat bygget av 1 061 lägenheter, vilket på grund av bl a uppskjutna, överklagade eller

upphävida detaljplaner, är lägre än målsättningen. För att kunna producera fler lägenheter har bolagen under året genomfört vissa förvärv av projektfastigheter.

Svenska Bostäder har förvärvat fastigheter i Hammarby sjöstad. Familjebostäder har förvärvat fastigheterna Pendlaren 1 i Älvsjö och Gyllene Ratten i Fruängen. Stockholmshem har förvärvat fastigheter i bl a Årstadal och på Södermalm.

Stimulans för Stockholm utgör för en betydande del av bolagskoncernens investeringar, närmare 2,2 mdkr. Projekten avser bl a tidigareläggning av nyproduktionsprojekt, 0,8 mdkr, upprustningsåtgärder i ytterstaden, 0,8 mdkr samt energieffektiveringsprojekt, 0,5 mdkr.

SISAB har under året färdigställt Kristinebergsskolan och Stenhagsskolan/Akalla. Nybyggnation av Lugnets skola och Mariehällskolan pågår.

Stockholm Vatten har i första hand genomfört investeringar om drygt 550 mdkr i ledningsnät och exploateringsprojekt. Övriga större projekt avser investeringar inom bolagets vatten- och avloppsverk.

I Micasa Fastigheter har ombyggnaden till trygghetsboende fortsatt. Under året har inflyttning skett i Väduren, Skärholmen, Fästmansoffan och Långbroberg. Upprustningar har kommit igång för trygghetsboenden i Tanto, Tunet och Hammarbyhöjden. Dessutom har ombyggnaden av Rio seniorboende påbörjats. Vissa

ombyggnadsprojekt har förskjutits under året av hänsyn till att de boende ska kunna få möjlighet till bostad inom den fastighet de bor sedan tidigare.

Det största enskilda projektet under året svarar SGA Fastigheter för, med nybyggnationen av Tele2 Arena, med närmare 0,7 miljarder kronor upparbetat under året. Arenan kommer att färdigställas under år 2013.

Bolaget S:t Erik Markutveckling har för år 2012 en utökad investeringsvolym beroende av kommunfullmäktige beslutade förvärv. Under året har bolaget tillträtt kontorsfastigheten Palmfelt Center i Slakthusområdet, dessutom förvärvades ytterligare en tomt i Slakthusområdet.



Satsningar ger resultat i en stad där alla kan växa

"Vision Stockholm 2030" är stadens långsiktiga vision om hur Stockholm ska utvecklas. Kommunfullmäktige fastställer årligen i stadens budget, inriktningsmål, mål för verksamheterna samt mätbara indikatorer och aktiviteter. Indikatorerna mäter måluppfyllelsen och aktiviteterna ska bidra till att målen nås.

Under mandatperioden har tre övergripande inriktningsmål, dvs vilka effekter för medborgarna som staden vill uppnå med sitt arbete, beslutats för staden:

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

På detta uppslag sammanfattas bolagens arbete för att bidra till inriktningsmålen under 2012. Sammantaget redovisar bolagen att de uppfyller inriktningsmålen utifrån kommunfullmäktiges angivna indikatorer. En fullständig redovisning av bolagens måluppfyllelse återfinns i det webbaserade verktyget ILS-webb, vilket man kan nå via Stockholms Stadshus AB:s hemsida (www.stadshusab.se).

Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad

Konjunkturen är fortfarande god i Stockholm, men det finns tecken på dämpning. Andel sysselsatta i i staden har ökat till 72,7 (71,8) procent och är högre än i övriga länet och riket där andelen legat stabilt på 65,1 (69,7) procent. Länets befolkning har ökat med

35 500 personer, varav 16 900 i Stockholms stad.

Den höga andelen företagande fortsätter i Stockholms län och i år har 21 755 företag nyregistrerats i länet. Under året har 410 ungdomar fått sommarjobb i stadens bolags regi.

Stockholms läns besöksnäring växer. Under 2012 uppgick antalet gästnätter till cirka 9,3 miljoner, varav cirka 6,4 i staden, vilket motsvarar en ökning om 2,6 procent. Under 2012 slog kryssningstrafiken till Stockholms Hamnar återigen rekord med 848 000 kryssningspassagerare till stadens hamnar.

Stockholm är en växande storstad och stadens tre bostadsbolag har i uppdrag att bidra med cirka 1 500 nya lägenheter per år. Under 2012 har bolagen påbörjat cirka 1 061 lägenheter, vilket på grund av förskjutningar i planprocesser är lägre än målsättningen. Bolagen har färdigställt 941 lägenheter och nettotillskottet av studentbostäder i sammanhanget uppgår till 450 stycken. Av dessa har Micasa bidragit med 213 lägenheter som renoverats till studentbostäder i väntan på eventuellt nyttjande för äldreomsorg. Sedan 2006 har bolagen tillsammans påbörjat cirka 8 600 lägenheter. Bolagens planerade projekt

framåt omfattar ytterligare drygt 7 800 lägenheter.

Genom Stimulans för Stockholm har under 2012 upprustningsåtgärder och nyproduktion för cirka 3,3 mdkr kunnat tidigareläggas. I detta ingår även åtgärder för energieffektivisering, ökad boendetrygghet, upprustning av boenden för äldre och funktionshindrade, skolor och förskolor. Cirka 37 000 bostäder eller vårdplatser har omfattats av åtgärder och ett drygt 30-tal skolor och förskolor i 14 stadsdelsnämnder. Sammantaget har ca 11,5 miljarder kronor satsats sedan 2009, varav ca 3,2 mdkr avser nyproduktion. Nyproduktionen som kunnat tidigareläggas genom Stimulans för Stockholm omfattar drygt 2 000 lägenheter.

Stadens tre bostadsbolag har fått förbättrade resultat i hyresgästundersökningar avseende trygghets-, produkt- och serviceindex. Service- och trygghetsindex ligger nu kring 80 procent hos de tre bolagen. Även hos SISAB har index för trygghet ökat och ligger nu på 80 procent.

Under 2012 hade Stockholm Parkerings garage och ytparkeringar en beläggning på historiskt höga 88 procent.

Stadsteatern har under året gett 1 767 föreställningar, med i





VÄRTAHAMNEN, STOCKHOLM KL. 13.44





genomsnitt 85 procent beläggning. Antalet besök av barn- och ungdomar har överträffat målsättningen och uppgår till drygt 102 000 under året.

Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

En prioriterad uppgift har varit att skapa en balans mellan olika boendeformer och bland kommunfullmäktiges direktiv ingår uppdraget att erbjuda hyresgäster, i ett antal ytterstadsdelar, möjlighet att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. Stadens bostadsbolag bidrar till en spridning av ägandet genom erbjudande till sina hyresgäster i ett antal stadsdelar, med möjlighet att förvärva fastigheterna för ombildning till bostadsrätt. De ombildningar som genomförts de senaste fem åren har medfört ett spritt ägande och mer blandade upplåtelseformer. Under 2012 har 1 376 lägenheter, samtliga i ytterstaden, sålts till bostadsrättsföreningar.

Stockholms Bostadsförmedling har under året förmedlat

drygt 10 400 lägenheter, vilket är det högsta antalet någonsin. Av dessa var ca 930 studentlägenheter, drygt 720 ungdomsbostäder och 129 lägenheter i trygghetsboenden. För de tre kategorierna överträffas målsättningarna och är de högsta antalen någonsin.

Micasa Fastigheter fortsätter sitt arbete med att öka kvaliteten i stadens vård- och omsorgsboenden genom om- och tillbyggnation samt upprustning. Satsningarna Äldrelyftet* och Stimulans för Stockholm har påskyndat utvecklingen. Under året har inflyttning efter upprustning skett i Långbrobergs, Vädurens, Måsholmens och Fästmansoffans trygghetsboenden. De tidigare servicehusen Sörklippan och Axelsberg har blivit trygghetsboende respektive seniorboende. Under 2012 har upprustningar påbörjats på Tantos, Tunets och Hammarbyhöjdens trygghetsboenden samt Rios seniorboende.

Under 2012 har Stokabs utbyggnad av det passiva

***Äldrelyftet**

Stockholms äldreboenden rustas för drygt en och en halv miljard under en tioårsperiod. Projektet som har fått namnet Äldrelyftet ska resultera i att 100 fastigheter renoveras.

fibernätet fortsatt och under 2012 har fiberutbyggnaden till flerfamiljshus i Stockholms avslutats och därmed har ca 90 procent av hushållen möjlighet att ansluta sig till Stokabs operatörsneutrala fibernät.

SISAB har under året överträffat både Nöjd Kundindex och Serviceindex, som nu ligger mellan 70-80 procent.

Stockholm Vatten har inom 4-8 timmar, i ca 98 procent av fallen, avhjälpt stopp och skador i ledningsnätet och erhåller ett Nöjd Kundindex på över 80 procent både hos företags- och hushållskunder.

Resultaten i erhållna medarbetarundersökningar pekar hos nästan samtliga bolag på ett index mellan 74-95 procent, vilket är mycket goda resultat.

Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Samtliga bolag arbetar för att minska sina administrativa kostnader och flertalet bolag överträffar sin målsättning för minskande andel administrativa kostnader.

Samtliga fastighetsbolag genomför omfattande energieffektiviseringsåtgärder, vilket ger effekt. Under 2012 har målet om en genomsnittlig energiförbrukning, för värme, vatten och fastighetsel, om 175 kWh/kvm uppnåtts och genomsnittet för koncernen uppgår till ca 170 kWh/kvm/år.

Huvuddelen av bolagen redovisar en fortsatt minskad sjukfrånvaro och i nästan samtliga bolag är sjukfrånvaron lägre än kommunfullmäktiges mål på 4,5 procent.

Redo att möta framtidens utmaningar

Ett aktivt arbetsmiljöarbete, friska medarbetare och kontinuerlig kompetensutveckling bidrar till en organisation som kan möta framtidens krav från stadens invånare. För att introducera unga på arbetsmarknaden erbjuder flertalet bolag inom koncernen feriearbete och praktikplatser för ungdomar.

Bolagens personal

I stadens bolag arbetade den 31 december 2012 totalt 2 397 årsanställda, vilket är en liten minskning jämfört med samma tidpunkt 2011 då 2 411 personer arbetade i bolagen. I princip samtliga är heltidsarbetande, färre än 3 procent av de anställda arbetar deltid, vilket är samma nivå som 2011. Flertalet bolag har, i linje med övriga kommunkoncernen, erbjudit samtliga deltidsanställda heltidstjänster.

Medelantalet årsarbetare, enligt avtalad tid, var under året 2 307 (2 379). Mätt som faktiskt arbetad tid var medelantalet årsarbetare 2 061 (2 144). Se faktaruta för definitioner. Utöver denna tid arbetades på timbasis ytterligare, motsvarande drygt 90 årsarbeten. Antalet årsarbetare för föregående år, 2011, har räknats om då beräkningarna av antalet timanställda har omdefinierats för ett antal bolag.

Könsfördelningen inom koncernen som helhet är relativt jämn, cirka 60 procent av de anställda per den 31 december var män.

Ett aktivt friskvårdsarbete och en låg sjukfrånvaro

I bolagen pågår ett kontinuerligt friskvårdsarbete, med insatser som subventionerade träningskort, friskvårdstimme och hälsoundersökningar. Den stora bredden på stadens bolag gör att arbetsmiljön skiljer sig avsevärt dem emellan, inom koncernen finns såväl fysiskt ansträngande

ande yrken som kontorsarbeten. Arbetet med arbetsmiljön pågår fortgående och parallellt med den ordinarie verksamheten; hos vissa bolag innebär det att reducera störande buller och ljus, i andra att låta ergonomer informera om skonsamma arbetsställningar. En ytterligare del av arbetsmiljöarbetet är jämställdhets- och mångfaldsfrågor som bolagen arbetar med.

I stadens bolag har sjukfrånvaron länge legat på en mycket låg nivå. År 2012 uppgick sjukfrånvaron till 3,4 procent, vilket i princip är en oförändrad nivå jämfört med föregående år. Andelen av sjukfrånvaron som utgörs av långtidssjukfrånvaro (60 dagar eller mer) är 34 procent av den totala sjukfrånvaron.

Flera bolag står inför en generationsväxling

Jämfört med stadens nämnder har bolagen äldre medarbetare. Som

framgår av figuren är närmare en femtedel av bolagens anställda över 60 år och flera bolag står inför, eller är redan mitt uppe i, en generationsväxling. För att denna ska fungera så smidigt som möjligt arbetar berörda bolag aktivt och strategiskt med rekryteringar. I detta syfte deltar bl a tre bolag i stadens traineeprogram, där nyutexaminerade akademiker ges möjlighet att, vid sidan av det ordinarie arbetet, lära känna de olika delarna av stadens verksamheter. Andra metoder är lärlingssystem, praktikanter och en medverkan vid arbetsmarknadsdagar för att synas bland unga. Ett annat prioriterat arbete är kompetensutveckling för koncernens befintliga medarbetare, bolagen satsar på medarbetarna genom utbildning i ledarskap och projektledning, men även verksamhetsspecifika insatser som språkfärdigheter, kunskaper inom juridik och kompetens i specifika datorprogram.

Årsarbetare och antal anställda

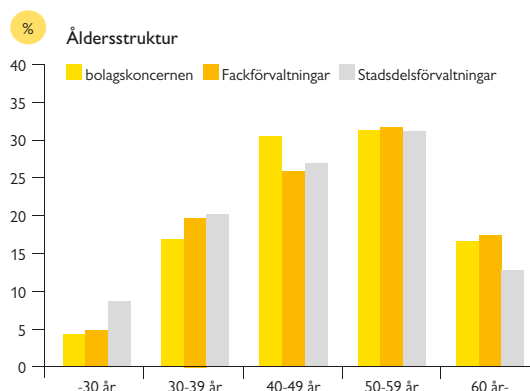
Personalstatistik innehåller många olika begrepp och mått.

Inom koncernen används måttet "antal anställda", vilket dock kan mätas på flera olika sätt; som "antal" eller som "årsarbetare".

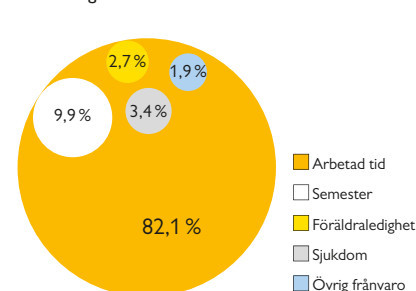
Årsarbetare innebär att man för tillsvidareanställda och visstidsanställda summerar ihop de två gruppernas sysselsättningsgrad. Exempelvis blir två visstidsanställda (deltidsanställda) på 50 procent en årsarbetare. Sysselsättningsgraden kan sedan baseras på den "avtalade" eller den "faktiskt arbetade" tiden. Vidare uttrycker "medeltalet årsarbetare" ett genomsnitt under året.

De olika måtten på årsarbetare ("avtalad tid" och "faktiskt arbetad tid") kompletterar varandra då de fångar två olika aspekter; den avtalade tiden inbegriper exempelvis sjukskrivna och föräldralediga och visar på de årsarbetare som bolagen har arbetsgivaransvar för. Faktiskt arbetad tid visar däremot hur många årsarbetare som är i tjänst.

Bolagen är också en viktig första arbetsplats för många av stadens ungdomar. Bostadsbolagen låter till exempel feriearbetande ungdomar arbeta med yttre fastighetsskötsel.



Fördelning av arbetstid





Den miljöklassificerade nya passagerarterminalen kommer att rymma bl a vänt-hallar, personalutrymmen, restaurang, café och möjlighet till en promenad på taket.

Den nya porten till Stockholm

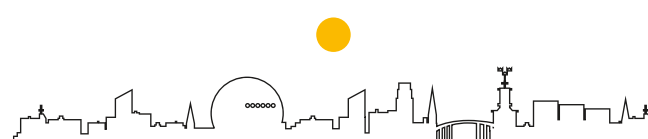
I Norra Djurgårdstaden ligger flera av Stockholms hamnområden, Värta-hamnen, Frihamnen och Loudden. Stockholms Hamnar och staden har tillsammans planerat hur marken ska fördelas framöver. Lösningen i Värta-hamnen är att piren byggs ut med 85 000 kvm och lika mycket mark, som hamnen använder idag, blir nya stadskvarter. Stor fokus ligger på miljön i den nya hamnen. Alla kajlägen får elanslutning, hanteringen av avloppsvat-ten och avfall moderniseras och trafiken leds direkt in i Norra Länkens tunnlar. Det byggs också en ny passagerarterminal, som kommer ha sta-dens bästa utsikt över hamninloppet. Bygget pågår 2013-2016.





4 miljoner passagerare och 1,7 miljoner ton gods passerar Värtahamnen varje år. Färjetrafiken till Helsingfors, Tallinn och Åbo, kommer att gå som vanligt under hela byggperioden.





Ägarstyrning – koncernen Stockholms Stadshus AB

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

I rådssalen i Stockholms stadshus fattar de 101 folkvalda ledamöterna i kommunfullmäktige (KF) beslut som berör alla som bor i Stockholms stad. Ledamöterna utses vart fjärde år då val till riksdag, landsting och kommun hålls. Det parti som får flest röster får flest representanter i fullmäktige och har på så sätt större chans att påverka besluten som tas där.

En representant i KF innebär ett mandat. För att få majoritet i fullmäktige krävs 51 mandat. Majoriteten består av Moderaterna, Folkpartiet, Centerpartiet och Kristdemokraterna. Övriga partier i fullmäktige sitter i opposition. Det är Socialdemokraterna, Miljöpartiet och Vänsterpartiet. KF fastställer mål och riktlinjer för Stockholms stads verksamheter.

Ungefär var tredje måndag sammanträder KF, under ledning av presidiet, och mötena är öppna för alla.

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

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

Ägardirektiven för bolagen fastställs av KF i samband med beslut om budget för Stockholms stad. Uppföljning av direktiven sker löpande under året och i Stockholms stads årsredovisning. Bland de direktiv som KF anger för Stockholms Stadshus AB ingår att verkställa KF:s ägardirektiv, svara för övergripande utveckling, strategisk planering och löpande översyn av koncernen. Stockholms Stadshus AB ska även utöva ekonomisk kontroll och följa upp bolagens verksamheter samt utveckla effektivare styrformer och samspel mellan ägare, koncernledning och dotterbolag. Koncernens bolag revideras av dels auktoriserade revisorer, dels lekmannarevisorer som är utsedda av KF. Koncernens bolag finns angivna i not 14 och mer fakta om koncernen finns på sidan 67.

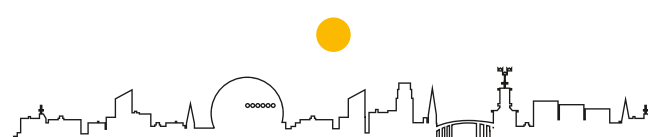
Anställda vid moderbolaget

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



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





RESULTAT PER BOLAG

Resultat efter finansiella poster (mnkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Moderbolaget					
STOCKHOLMS STADSHUS AB	1 576	438	402	447	497
Realisationsvinster	—	25	—	—	1 228
Varav utdelning från dotterbolag	1 310	123	31	37	39
Dotterbolagen					
AB SVENSKA BOSTÄDER (K)	305	318	217	125	-67
Stimulans för Stockholm	-465	-445	-360	-250	—
Realisationsvinster	1 376	480	3 891	4 231	2 866
AB FAMILJEBOSTÄDER (K)	233	195	101	144	133
Stimulans för Stockholm	-184	-198	-174	-189	—
Realisationsvinster	1 171	534	2 138	2 082	1 032
AB STOCKHOLMSHEM (K)	332	216	124	204	177
Stimulans för Stockholm	-241	-199	-194	-257	—
Realisationsvinster	388	203	1 657	2 171	2 610
STOCKHOLMS STADS BOSTADSFÖRMEDLING AB	9	9	12	23	18
SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AB	-18	-10	-18	-7	-6
Stimulans för Stockholm	-82	-140	-80	-40	—
Realisationsvinster	—	—	11	—	—
MICASA FASTIGHETER I STOCKHOLM AB	-74	-67	-74	-34	-61
Stimulans för Stockholm	-61	-70	-200	-85	—
Realisationsvinster	—	—	—	—	41
S:T ERIK MARKUTVECKLING AB (K)	25	10	8	8	-1
STOCKOLM GLOBE ARENA FASTIGHETER AB (K)	-79	-84	-64	-74	-53
STOCKHOLM VATTEN AB (K)	42	-41	-20	64	-47
Realisationsvinster	—	—	45	—	—
STOCKHOLMS HAMN AB (K)	109	107	71	36	43
AB STOKAB (K)	174	171	168	149	143
STOCKHOLMS STADS PARKERINGS AB	58	28	31	33	33
Stimulans för Stockholm	-20	-20	-19	-14	—
STOCKHOLMS STADSTEATER AB	-222	-219	-215	-210	-213
STOCKHOLM BUSINESS REGION AB (K)	1	0	1	1	1
S:T ERIK FÖRSÄKRINGS AB	38	33	21	21	7
S:T ERIK LIVFÖRSÄKRING AB	62	-166	54	286	-54
STOCKHOLMS STADS UTREDNINGS- OCH STATISTIKKONTOR**	—	—	6	3	9
Koncernjusteringar, netto	-1 446	-185	-324	-224	-413
Koncernen	3 006	923	7 217	8 644	7 923
varav realisationsvinster	2 827	1 185	7 492	8 329	7 461
varav Stimulans för Stockholm	-1 053	-1 072	-1 026	-835	—
Resultat exkl. realisationsvinster	179	-263	-275	315	462

Notering: Dotterbolag med beteckningen (K) har egna underkoncerner

** Bolaget såldes 2011-06-01



Kommentarer till resultat per bolag

Resultatutvecklingen i koncernen Stockholm Stadshus AB är fortsatt stark. En bidragande orsak till den goda resultatutvecklingen är de realisationsvinster som uppkommit vid försäljning av anläggningstillgångar. Sammantaget uppgår koncernens realisationsvinster under de senaste sex åren till drygt 34 miljarder kronor.

Årets resultat, efter finansnetto, uppgår till drygt 3 miljarder. I resultatet ingår realisationsvinster med ca 2,8 miljarder kronor. Det är bostadsbolagens försäljningar av fastighetsbestånd och försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar som bidrar till dessa vinster.

Bolagens resultat, exklusive realisationsvinsterna, uppgår till 179 mnkr. Kommunfullmäktige har gett flera av koncernens bolag i uppdrag att under en femårsperiod genomföra ett omfattande åtgärdsprogram Stimulans för Stockholm, se sid 15. Stimulans för Stockholm har pågått sedan 2009. Stimulansåtgärderna särredovisas i resultatsammanställningen och uppgår sammanlagt till 1 053 mnkr för berörda bolag år 2012. Därtill kommer de nyproduktions- och upprustningsprojekt som redovisas som investeringar, se sid 17.

Bostadsbolagen är inne i en intensiv period vad gäller ombyggnad och underhåll

av hela fastighetsbeståndet och inom ramen för Stimulans för Stockholm har dessa insatser kunnat tidigareläggas. Det innebär att flera tusen lägenheter under året har omfattats av åtgärder, som upprustning av bostadslägenheter, energibesparande och trygghetsskapande åtgärder och gårdsupprustningar.

SISAB:s åtgärder har präglats av extra satsningar på inomhusmiljön i ett antal skolor.

Flera bolag redovisar förbättrade resultat i jämförelse med föregående år.

Stockholm Vatten redovisar ett positivt resultat om 42 mnkr. Det är framförallt taxehöjningen om 9 procent, som genomfördes vid årsskiftet som ökat intäkterna. I jämförelse med föregående år är det en resultatförbättring på drygt 80 mnkr.

Stockholm Parkering redovisar ett förhöjt resultat i jämförelse med tidigare år. Resultatförbättringen beror i huvudsak på högre beläggning i parkeringsanläggningarna.

S:t Erik Livförsäkring redovisar ett resultat om 62 mnkr. Det positiva resultatet beror i huvudsak på utvecklingen av räntenivåerna tillsammans med en värdetillväxt av bolagets tillgångar. Bolagets redovisning styrs av Lagen om årsredovisning i försäkringsföretag, Finansin-

spektionens föreskrifter och så kallad lagbegränsad IFRS. Det medför större resultatsvängningar över åren, eftersom bolagets tillgångar/skulder redovisas till marknadsmässigt värde.

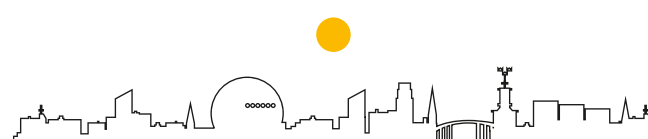
Stockholms Hamnar redovisar ökade hyresintäkter och hamnavgifter, samt lägre räntekostnader, och har ett fortsatt starkt resultat.

Bostadsbolagens underliggande resultat är fortsatt positivt, bl a beroende på effekter av genomförda energisparåtgärder. Undantaget är **Svenska Bostäder**, som redovisar lägre hyresintäkter än beräknat.

Micasa Fastigheter har begränsat sitt budgeterade underskott på grund av återbetalning av fastighetsskatt om 20 mnkr för åren 2004-2006 samt genom förskjutningar i vissa underhållsprojekt.

Moderbolagets, **Stockholms Stadshus AB:s**, resultat, exklusive utdelningar, är 50 mnkr lägre än föregående år. Det beror på lägre ränteintäkter, vilket är en effekt av den låga räntenivån.

I moderbolagets resultat ingår utdelning från dotterbolagen med 1 310 mnkr. Eftersom utdelningen är en internpost inom koncernen elimineras den under koncernjusteringar. Resterande koncernjusteringar avser avskrivningar på övervärden i koncernen.



KONCERNEN I SAMMANDRAG

Finansiella nyckeltal (mnkr om ej annat anges)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelseintäkter	12 499	12 079	12 158	13 291	12 914
Resultat efter finansiella poster	3 006	923	7 217	8 644	7 923
Skatt enligt resultaträkningen	500	278	2 008	2 052	-1 743
Årets resultat	2 503	642	5 206	6 589	6 172
Avkastning på totalt kapital %	5,1	2,6	11,8	14,6	14,4
Avkastning på sysselsatt kapital %	11,0	5,8	28,9	29,5	27,2
Avkastning på eget kapital %	8,6	1,5	12,1	16,3	17,0
Räntetäckningsgrad	3,9	1,9	7,9	8,0	6,2
Vinstmarginal %	24,0	7,6	59,4	65,0	61,4
Antal anställda	2 307	2 379	2 498	2 533	2 568
Bruttoinvesteringar	9 419	8 567	8 022	8 503	8 193
Anläggningstillgångar	80 056	74 945	69 454	67 247	63 796
Omsättningstillgångar	1 700	2 223	1 725	2 201	2 247
Minoritetsintresse	25	21	20	15	13
Eget kapital	48 769	46 936	46 294	42 012	36 348
Räntebärande skulder (brutto)	36 616	33 362	28 563	32 377	34 713
Balansomslutning	81 756	77 168	71 179	69 448	66 043
Soliditet %	59,7	60,9	65,1	60,5	55,1
Skuldsättningsgrad	0,7	0,7	0,6	0,8	1,0

Definition av nyckeltal

Avkastning på totalt kapital

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

Avkastning på sysselsatt kapital

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

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster och avdrag för schablonskatt

dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Räntetäckningsgrad

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

Vinstmarginal

Resultat efter finansiella poster dividerat med rörelseintäkterna.

Antal anställda

Medelantalet årsarbetare enligt avtalad tid. Årsarbetare innebär att tillsvidareanställdas och visstidsanställdas sysselsättningsgrad

summeras ihop. Avtalad tid innebär till exempel sjukskrivna och föräldralediga och visar på de årsarbetare som man har arbetsgivaransvar för.

Soliditet

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.



Kommentarer till Koncernen i sammandrag

Koncernen Stockholm

Stadshus AB redovisar en omsättning på 12 499 mnkr. Det är ökning med 420 mnkr i jämförelse med föregående år. Flertalet bolag redovisar en förhöjd omsättning. Största ökningen, om 125 mnkr, svarar Stockholm Vatten för. Det beror på att taxan höjdes i början av år 2012. AB Familjebostäder och AB Stockholms hem har ökat hyresintäkterna med närmare 150 mnkr sammanlagt.

Resultat efter finansnetto för koncernen uppgår till 3 006 mnkr. I resultatet ingår reavinster med närmare 2 830 mnkr. De har uppkommit genom bostadsbolagens försäljningar av fastigheter under året.

Årets resultat, efter skatt och

minoritetsintressen, uppgår till 2 503 mnkr. Aktuell skatt på årets resultat uppgår till 500 mnkr.

Riksdagen har tagit beslut om sänkt bolagsskatt från 26,3 procent till 22 procent år 2013. Skattesänkningen har även påverkat årets skatt positivt genom att den uppskjutna skatten i koncernen har räknats om.

Balansomslutningen uppgår till 81 756 mnkr. Det är framförallt anläggningstillgångar, fastigheter och mark som ökat. Det egna kapitalet uppgår till 48 769 mnkr och fortsätter därmed att öka med närmare 1 850 mnkr. Ökningen är framförallt en effekt av de försäljningar av anläggningstillgångar som genomförts. Även bolagens skuldsättning ökar

i jämförelse med föregående år, vilket beror på den förhöjda investeringsvolymen.

Soliditeten är fortsatt hög och uppgår till ca 60 procent.

Investeringsnivån i bolagskoncernen är den högsta under de senaste fem åren. Vid sidan av bl a bostadsbolagens nyproduktion, är en bidragande orsak till årets investeringsvolym satsningarna inom Stimulans för Stockholm, byggandet av Tele2 Arena och S:t Erik Markutvecklings förvärv av Palmfelt Center i Slakthusområdet.

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



BOKSLUTSDISPOSITIONER KONCERNEN ÅR 2012

tkr	Lämnade koncern- bidrag	Erhållna koncern- bidrag	Lämnade aktieägar- tillskott	Erhållna aktieägar- tillskott	Utdelning Stadshus B koncernen	Utdelning A Stockholms Stad
Moderbolaget						
Stockholm Stadshus AB	-229 052				-900 000	900 000
Dotterbolagen						
Svenska Bostäder ¹⁾	-60 039				-16 027	
Familjebostäder ¹⁾	-2 689				-1 386	
Stockholmshem ¹⁾	-23 789				-1 588	
Bostadsförmedlingen	-8 000					
Skolfastigheter i Stockholm AB		102 517				
Micasa Fastigheter ¹⁾		86 517				
Micasa Fastigheter		39 600				
S:t Erik Markutveckling	-34 423					
Stockholm Globe Arena Fastigheter		83 000				
Stockholm Vatten					-3 085	
Stockholms Hamnar	-81 957					
AB Stokab	-15 200					
Stockholm Parkering	-38 150					
Stadsteatern		220 000				
Stockholm Business Region						
S:t Erik Försäkring AB	-38 335					
S:t Erik Livförsäkring						
Övriga bolag						
Koncernjusteringar						
	-531 634	531 634	0	0	-922 086	900 000

1) Koncernbidrag från bostadsbolagen avser Micasa Fastigheter



Kommentarer till Bokslutsdispositioner

Bolagskoncernens samlade resultat är positivt i årets bokslut, men några dotterbolag redovisar negativa resultat. Förlusterna för dessa bolag uppgår till sammanlagt 532 mnkr, vilket täcks via koncernbidrag av tillgängligt resultat från andra bolag i koncernen. AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem lämnar koncernbidrag till Micasa Fastigheter i Stockholm AB, enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag § 5:2.

Utdelning från bostadsbolagen uppgår till 19 mnkr, enligt § 3 i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Även Stockholm Vatten lämnar utdelning om 3 mnkr. Utdelningen avser avkastning på bolagets grundkapital.

Koncernbidragen bokförs i bokslutet för år 2012, till skillnad från utdelningen som redovisas först året efter.

Den budgeterade utdelningen till staden uppgår till 900 mnkr. Stadens utdelning är preliminär och slutligt beslut om utdelning tar kommunfullmäktige i samband med beslut om tertialrapport 2. Det innebär att staden kan avstå eller begränsa utdelningen om den ekonomiska situationen medger. Under 2011 och 2012 tog kommunfullmäktige beslut om att

utdelning inte skulle utgå under det aktuella året.

Under år 2012 har kommunfullmäktige beslutat om efterutdelning från bostadsbolagen, enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag § 4 och § 5:1, med anledning av 2011 års bokslut. Utdelningen uppgår till 1 265 mnkr. Av det totala beloppet har 670 mnkr delats ut till staden, enligt kommunfullmäktiges beslut, till bostadsfrämjande åtgärder. Efterutdelningen har varit föremål för rättslig prövning och förvaltningsrätten har den 20 december 2012 avslagit samtliga överklaganden gällande värdeöverföringen 2011. Domen har överklagats.

DOTTER- BOLAGEN



STOCKHOLMS STADS HUS 665 ÅRS BILD 2012



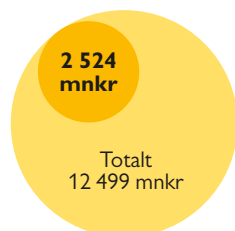
Svenska Bostäder

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

Svenska Bostäder har en viktig uppgift att bidra till stadens försörjning av nya hyresrätter. Under 2012 färdigställdes 316 lägenheter i nya lägenegihus eller passivhus. Vi började bygga 264 lägenheter i Annedal, Björkhagen och Vällingby samt 142 studentlägenheter i Norra Djurgårdsstaden. För 2013 finns planer för cirka 700 nya lägenheter.

Under året såldes åtta fastigheter med 589 lägenheter till bostadsrättsföreningar. I januari 2012 skedde tillträde i en bytes-

Bolagets andel av koncernens omsättning



affär med Primula Byggnads AB där Svenska Bostäder sålde 1 052 lägenheter i Bredäng och Kärrtorp och köpte 122 lägenheter i Hammarby sjöstad. I december 2012 sålde Svenska Bostäder 1 172 lägenheter i Hagsätra till Ikano Bostad Hagsätra AB.

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

Inom Söderortsvisionen har boendedialoger hållits i Vårberg



En grönskande gård för alla åldrar i lägenegihuset kv KullaGulla, Annedal.

och Bagarmossen. Återkoppling har genomförts i Skärholmen. Svenska Bostäder bidrar med utökat underhåll, energispar- och trygghetsåtgärder samt gårdsupprustningar.

Svenska Bostäder mäter kundnöjdhet genom en årlig kundundersökning till en tredjedel av de boende. Resultaten i årets kundundersökning visar en fortsatt positiv utveckling. Resultaten bekräftar att det systematiska upprustningsarbetet och det enhetliga, målstyrda förvaltningsarbetet uppskattas av hyresgästerna. Svenska Bostäder är på god väg mot ett av de viktigaste övergripande målen: Storstockholms nöjdaste hyresgäster.

» Vi är på god väg mot ett av de viktigaste övergripande målen: Storstockholms nöjdaste hyresgäster.

Svenska Bostäder äger och förvaltar 25 685 lägenheter, 4 071 lokaler samt fem affärscentra. Bolaget har utvecklat och byggt nya stadsdelar, bostadsområden och hem sedan 1944. I vårt bestånd finns allt från studentbostäder till seniorboende. Genom dotterbolaget Stadsholmen förvaltar vi kulturhistoriskt värdefulla fastigheter i Stockholm. Vårt mål är att få Storstockholms nöjdaste hyresgäster.

Pelle Björklund, VD



SB
Svenska Bostäder

NYCKELTAL

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsesintäkter, mnkr	2 524	2 534	2 636	3 068	3 361
Rörelseresultat, mnkr	1 269	363	3 782	4 308	3 139
Resultat efter finansnetto, mnkr	1 216	353	3 748	4 106	2 799
Avkastning totalt kapital, %	8,2	2,4	25,5	27,5	18,8
Soliditet, %	82,0	82,3	87,9	67,0	43,6
Räntetäckningsgrad, ggr	23,2	27,3	82,6	19,9	8,9
Balansomslutning, mnkr	16 545	15 795	14 588	15 136	16 287
Bruttoinvesteringar, mnkr	2 145	2 018	1 483	1 852	2 554
Avskrivningar, mnkr	-515	-492	-466	-497	-496
Medelantalet rsarbeteare,	st 275	298	362	394	443



Familjebostäder

Familjebostäder medverkar till en väl fungerande bostadsmarknad, kännetecknad av rörlighet och tillgänglighet. Befintligt bestånd underhålls och nya hyresrätter byggs, som ger boenden av hög kvalitet i attraktiva områden i det växande Stockholm.

Bolaget fortsätter att växa

på södra sidan och under 2012 färdigställdes 173 hyresrätter. 99 hyresgäster flyttade in i Perrongen i Älvsjö Centrum och i grannfastigheten Pendlaren färdigställs 104 lägenheter. Sandaletten ger ytterligare ca 150 hyresrätter i området. Genom förvärv av Gyllene Ratten Fruängen byggs cirka 166 lägenheter. Källandsö i Farsta ger 87 stockholmare nytt hem och i området växer även Sandhamn fram med 70 lägenheter. I Perstorp i Sköndal flyttade 80 studenter in i temporära studentlägenheter. Här planeras

nu för 450 nya hyresrätter. Det omfattande underhåll som möjliggjorts av Stimulans för Stockholm avspeglar sig i kundundersökningen. Produktindex ökar med 1,1 procent till 78,7 procent.

Störst ökning ses för trygghetsfrågor, vilket är kvitto på trygghetspaket i källarutrymmen. Energiinvesteringar i form av fasad- och fönsterrenoveringar i företrädesvis 60-talsbestånd säkerställer att fastigheter framöver uppnår goda driftnetton. Med god marginal, 40 procent, uppnås målet om andel fastigheter där hyresgäster har möjlighet att sortera matavfall.

Stöd till lokalt föreningsliv, fastighetsägarsamarbeten, erbjudande om sommarjobb och lovaktiviteter är bolagets bidrag till hållbar utveckling i söderort och på Järvafältet. Arbetet med Rinkebystråket, en affärsgata som



Stövargatans trädgårdsgrupp i Rågsved skapar grön trivsel i området.

tillför nya värden till området, fortsätter som planerat.

I mars såldes 1 382 lägenheter

i Blackeberg och Hässelby till bostadsbolaget Willhem. Köparen uppfyller högt ställda krav på innehav av hyresrätter för långsiktigt ägande och en hyresgästnära förvaltningsform. För Familjebostäder innebär försäljningen förvaltningsmässiga fördelar då beståndet på norra sidan koncentreras till Tensta och Rinkeby. 14 stycken fastigheter (587 lgh) har förvärvats av bostadsrättsföreningar. Ytterligare tio fastigheter (868 lgh) har erbjudits för förvärv till bostadsrätt.

» Stimulans för Stockholm avspeglar sig i kundundersökningen.

Bolagets andel av koncernens omsättning

1 773 mkr

Totalt
12 499 mkr

Familjebostäder äger och förvaltar sedan 1936 hyresrätter och lokaler i trygga och attraktiva områden. Idag har ca 40 000 stockholmare sitt hem hos Familjebostäder. För oss är både dagens och framtidens kunder lika viktiga. Vi sköter om och vårdar befintligt bestånd för att ge våra hyresgäster ett kvalitativt boende med hög service. I hög takt bygger vi nya hyresrätter som klarar höga miljö- och energikrav.

Magdalena Bosson, VD



FAMILJEBOSTÄDER

NYCKELTAL

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsesintäkter, mkr	1 773	1 713	1 724	1 641	1 605
Rörelseresultat, mkr	1 312	606	2 137	2 027	1 263
Resultat efter finansnetto, mkr	1 221	531	2 065	2 037	1 165
Avkastning totalt kapital, %	10,6	5,0	18,5	20,8	14,6
Soliditet, %	73,5	72,8	72,3	63,0	61,9
Räntetäckningsgrad, ggr	14,4	7,9	27,1	23,7	11,1
Balansomslutning, mkr	12 726	12 352	11 926	11 356	9 141
Bruttoinvesteringar, mkr	1 366	1 249	2 069	2 968	1 418
Avskrivningar, mkr	-274	-253	-224	-203	-188
Medelantalet rsarbetae,	st 267	267	288	265	258



Stockholmshem

Stockholmshem fortsätter att aktivt utveckla bostadsbeståndet genom att bygga nya, rusta upp, köpa in och sälja fastigheter. Ett omfattande utvecklingsarbete för att förbättra service och skötsel inleddes och fler lägenheter öronmärktes för ungdomar.

Nyproduktion av 401 lägenheter startades under året, vilket innebar att snittmålet på 525 lägenheter inte nåddes. Då 678 lägenheter startades året före det, har det genomsnittliga årsmålet dock uppnåtts de senaste två åren. Antalet färdigställda lägenheter uppgick till 452.

Upprustningen av det äldre beståndet höll en fortsatt hög takt. Närmare 1200 lägenheter stambyttes i bolagets femtiotalshus. 328 lägenheter såldes till Hässelbyhem

(Wallfast) i Hässelby, 57 lägenheter på Södermalm förvärvades av bolag i samma koncern. 54 lägenheter ombildades till bostadsrätter.

Ett aktivt arbete genomförs också för att använda det befintliga beståndet effektivare och stödja svaga grupper på bostadsmarknaden. Fler smålägenheter öronmärktes för ungdomar under året. Alla enrummare upp till 30 kvm, i Hökarängen samtliga ettor, förmedlas till 18–25-åringar varefter lägenheterna blir lediga. Totalt omfattas nu drygt 1200 lägenheter.

Boendedialogerna i Söderort, i vilka stadens förvaltningar och bostadsbolag samlar in synpunkter och genomför åtgärder, fortsatte under året i fyra stadsdelar: Bagarmossen, Vårberg, Skärholmen och Fagersjö.

Stockholmshem mäter hyresgästernas kundnöjdhet årligen. Totalt sett får bolaget ett

høgt betyg: 91 procent rekommenderar Stockholmshem som hyresvärd. De stora flödena med enklare ärenden som felanmälningar får fortsatt høga betyg, medan hanteringen av mer komplicerade frågor visar en vikkande trend.

För att möta detta och ökande avkastningskrav de närmaste åren förbereddes en genomgripande organisationsförändring under året. Förändringen startar 1 januari 2013 och innebär bland annat en ökad decentralisering och omfördelning av resurser till de lokala distrikten för att ytterligare utveckla hyresgästservice och skötsel.

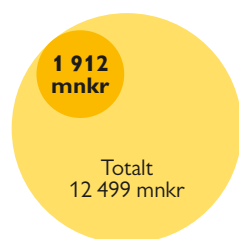
Resultatet efter finansnetto blev 61 mnkr, exklusive engångsposter och realisationsvinster, vilket var något högre än det förväntade resultatet på 50 mnkr.



Över 1200 smålägenheter är nu öronmärkta för ungdomar 18-25 år.

» Fler smålägenheter öronmärktes för ungdomar under året.

Bolagets andel av koncernens omsättning



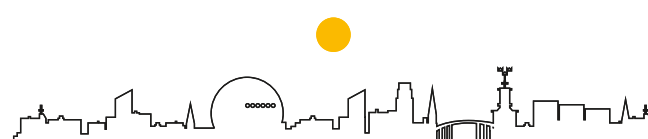
Stockholmshem förvaltar drygt 25 000 bostäder med närmare 50 000 hyresgäster. Vi äger och förvaltar också drygt 300 000 kvm lokaler och parkeringsplatser. Vår vision är att vara den bästa hyresvärdens för Stockholms bostadshyresgäster, det bästa bostadsbolaget för ägaren Stockholms stad och den mest attraktiva arbetsgivaren inom bostadssektorn.

Ingela Lindh, VD



NYCKELTAL

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsesintäkter, mnkr	1 912	1 824	1 830	1 917	2 026
Rörelseresultat, mnkr	627	349	1 709	2 077	3 022
Resultat efter finansnetto, mnkr	479	220	1 588	2 118	2 787
Avkastning totalt kapital, %	4,5	2,6	13,6	18,7	24,7
Soliditet, %	57,9	60,5	66,0	59,4	47,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	2,6	12,9	13,1	11,9
Balansomslutning, mnkr	15 211	14 327	12 885	12 454	12 100
Bruttoinvesteringar, mnkr	1 930	1 594	1 460	1 525	1 400
Avskrivningar, mnkr	-300	-274	-245	-262	-237
Medelantalet rsarbetare,	st 302	315	312	307	306



Stockholms Stads Bostadsförmedling

Under 2012 förmedlades ett rekordstort antal lägenheter – hela 10 426. Detta motsvarar en ökning med cirka 500 lägenheter jämfört 2011. Vid årets slut hade 399 000 personer anmält sig som kunder i bostadskön. Ungefär var femte kund söker aktivt bostad.

I det växande Stockholm är trycket på bostadsmarknaden stort. Trots ett ökat bostadsbyggande finns en efterfrågan på bostäder som vida överstiger tillgången. Genom att erbjuda ett aktivt, enkelt och säkert system för förmedling av hyresrätter samt råd och kunskap om Stockholm som bostadsort underlättar vi sökandet för den som vill hitta sitt hem i Stockholm. Genom att erbjuda fastighetsägare tillgång till en professionell, trygg och kostnadsfri förmedlingstjänst knyter vi fler och fler relationer. Vi samarbetar med fler än 200 fast-

ighetsägare, från Uppsala i norr till Nynäshamn och Södertälje i söder.

Av de lägenheter som lämnades in för förmedling under 2012 kom 62 procent från stadens bostadsbolag, 33 procent från privata fastighetsägare och 5 procent från övriga kommuners bostadsbolag.

Sett till olika lägenhetstyper förmedlades ett rekordstort antal student- och ungdomsbostäder, 928 respektive 719. Antalet förmedlade försöks- och träningslägenheter uppgick till hela 372 (307 år 2011). Antalet förmedlingar inom stadens bostadsbolags internkö uppgick till 1 441 lägenheter.

Till följd av efterfrågan på bostadsmarknaden fortsätter kötiderna att öka. Huvuddelen av vanliga hyresrätter i bostadskön förmedlades till kunder med 5-7,5 års kötid, en ökning med cirka ett år jämfört föregående år.



Två nya samarbeten etablerades under året, med Signalisten i Solna och fastighetsbolaget Willhem.

Samarbetet inom Stockholm Bygger har fortsatt. I dialogmöten och seminarier hanteras gemensamma frågor som berör förutsättningarna för det fortsatta bostadsbyggandet.

Vår främsta framgångsfaktor är att vi är kända och uppskattade bland fastighetsägare och att kunderna i bostadskön upplever att man får en god service och att vi erbjuder enkla verktyg för att hantera sina ärenden. Under året har bolaget genomfört flera målgruppsanalyser och bedrivit ett värdegrundsarbete som skapar nya förutsättningar för att kunna fortsätta utveckla verksamheten och nå ytterligare framgång i bolagets uppdrag.

» ...ett rekordstort antal student- och ungdomsbostäder.

Bolagets andel av koncernens omsättning

88 mnr

Totalt 12 499 mnr

Bostadsförmedlingen

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

Lena Daag, VD



NYCKELTAL

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsesintäkter, mnr	88	83	82	84	76
Rörelseresultat, mnr	8	7	10	22	16
Resultat efter finansnetto, mnr	9	9	12	23	18
Avkastning totalt kapital, %	15,5	15,4	20,7	38,9	33,1
Soliditet, %	4,7	4,0	4,2	3,8	2,7
Räntetäckningsgrad, gr	634,9	800,2	e.t	e.t	e.t
Balansomslutning, mnr	60	59	55	63	58
Bruttoinvesteringar, mnr	1	0	0	0	1
Avskrivningar, mnr	0	0	0	-6	-1
Medelantalet rsarbetare	st 73	71	70	69	68



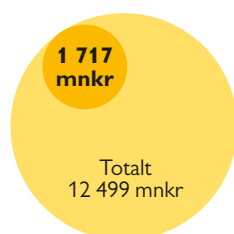
Skolfastigheter i Stockholm (SISAB)

Ett växande Stockholm präglade året hos SISAB, som tog fram ett nytt förskolekoncept, omorganiserade internt, förberedde nytt hyresavtal, driftoptimerade och energieffektiviserade fastigheterna samt byggde ett flertal nya skolor och förskolor.

För att möta ett framtida utökat uppdrag i en växande huvudstad gjorde bolaget en intern omorganisation som, utöver förvaltning och god kundnytta, sätter driftoptimering och hållbarhet i fokus.

Arbetet med energieffektivisering intensifierades och överträffade det ambitiösa målet på tre procents minskning. Den normalårskorrigerade energiförbrukningen minskade med nästan sex procent mot 2011. Såväl värme- som ventilationssystem optimerades på 120 av bolagets 190 skolor.

Bolagets andel av koncernens omsättning



Bolaget står rustat inför stadens nya ramavtal, som innebär ett utökat ansvar för underhåll av skolor och förskolor. Avtalet gäller alla kommunala hyresgäster från och med 1 januari 2013.

SISAB tog fram ett koncept för standardiserade förskolebyggnader i tre olika storlekar som ska korta produktionstiderna och garantera en energieffektiv och miljövänlig byggnad. Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning beställde de första konceptförskolorna.

Till de större investeringarna hör de pågående nybyggnationerna av Mariehällsskolan, Lugnets skola och ombyggnaden av Engelbrektskolan ventilation, klassrum och kök. De stora ombyggnaderna av Kristinebergsskolan och Akalla Grundskola F-9 blev klara. Fyra nya förskolor blev färdiga, Pippi Långstrump i Annedal, Solbacken Syd i Skarpnäck, Lilla skogen i Sköndal och Långe Erik



Förskolan Pippi Långstrump i Annedal är SISAB:s första förskola som miljöklassas.

i Kärrtorp, samt en ny idrottsbyggnad vid Slättgårdsskolan i Bredäng, vars videokonst blev Årets projekt.

Skadegörelse och bränder på SISAB:s fastigheter har minskat de senaste åren tack vare ett aktivt förebyggande arbete. På fem år har kostnaderna för bränder minskat med drygt 80 procent. Under året minskade antalet anmälningar av krossade fönster och klotter med nästan sex procent. Befintliga värmesensorer och takfotslarm kompletterades med krosssäkra fönsterglas, vattensäkra toaletter och diverse byggåtgärder. En central säkerhetsstrategi och en halvtidstjänst för skadeförebyggande arbete i särskilt utsatta områden tillsattes.

Konceptförskolan ska korta produktionstiderna och garantera en energieffektiv byggnad.

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

Åsa Öttenius, VD



NYCKELTAL

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsesintäkter, mnkr	1 717	1 699	1 756	1 778	1 890
Rörelseresultat, mnkr	121	87	165	201	268
Resultat efter finansnetto, mnkr	-100	-150	-87	-47	-6
Avkastning totalt kapital, %	1,5	1,1	2,0	2,5	3,3
Soliditet, %	2,6	2,7	2,7	2,6	4,2
Räntetäckningsgrad, ggr	0,5	0,4	0,7	0,8	1,0
Balansomslutning, mnkr	8 489	8 228	8 242	8 233	8 147
Bruttoinvesteringar, nkr	739	469	435	533	515
Avskrivningar, mnkr	-437	-432	-416	-397	-389
Medelantalet rsarbetare, st	151	157	165	159	151



Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Micasa Fastigheter har prioriterat den nya boendeformen trygghetsboende. Boendeformen syftar till att skapa sociala aktiviteter och större trygghet. Det är därför glädjande att så många trivs med sitt boende och sina grannar.

Under 2012 har upprustningar påbörjats på Tantos, Tunets och Hammarbyhöjdens trygghetsboenden. Dessutom har ombyggnaden av Rio seniorboende påbörjats. Inflyttning under 2012 har skett i Långbrobergs, Vädurens, Måsholmens och Fästmansoffans trygghetsboenden. De tidigare servicehusen Sörklippan och Axelsberg har per den 1 september blivit trygghetsboende respektive seniorboende.

Befolkningen lever allt längre och håller sig friskare allt längre upp i åldern. Behovet av ett särskilt boende kommer senare i livet

och omfattar en kortare period. Detta påverkar utformningen av morgondagens boende.

Bolagets planering utgår ifrån vilka fastigheter som i framtiden är tekniskt och ekonomiskt möjliga att bygga om till moderna och attraktiva boenden för äldre.

För att klara planeringen av äldres boende i framtiden krävs ett brett samarbete inom staden. Micasa Fastigheter deltar därför aktivt i boendeplaneringsarbetet tillsammans med Äldrenämnden och de olika stadsdelsnämnderna. Boendeplaneringen syftar till att utvärdera vilka boenden och fastigheter som klarar de framtida myndighetskraven samt morgondagens vårdkrav. Det är en stor utmaning att anpassa bolagets fastigheter till framtidens krav.

Micasa Fastigheter har under flera år arbetat strategiskt med

miljö- och energifrågor, och har sedan tidigare ett miljöledningssystem som är certifierat enligt ISO 14001. Under 2012 har även bolagets energiledningssystem certifierats enligt ISO 50001. Energiledningssystemet bidrar till att kontinuerligt minska energianvändningen i hela fastighetsbeståndet.

För att ta hand om stora investeringar i energisparande åtgärder, som bolaget genomfört, och för att säkerställa att de förväntade besparingarna blir uppfyllda arbetar bolaget systematiskt med driftoptimering av energisystemen.



Boulespel vid Tanto trygghetsboende.

» För att klara planeringen av äldres boende i framtiden krävs ett brett samarbete inom staden.

Bolagets andel av koncernens omsättning

965 mnr

Totalt
12 499 mnr

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

Anders Nordstrand, VD



NYCKELTAL

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsesintäkter, mnr	965	946	954	921	895
Rörelseresultat, mnr	57	71	-69	71	121
Resultat efter finansnetto, mnr	-135	-137	-274	-119	-20
Avkastning totalt kapital, %	0,8	1,1	neg	1,2	3,3
Soliditet, %	2,0	2,2	2,3	2,7	3,5
Räntetäckningsgrad, ggr	0,3	0,3	neg	0,4	0,9
Balansomslutning, mnr	7 039	6 871	6 764	6 327	5 992
Bruttoinvesteringar, nkr m	309	455	462	424	118
Avskrivningar, mnr	-147	-129	-127	-119	-122
Medelantalet rsarbetare	st 83	83	81	73	69

S:t Erik Markutveckling

S:t Erik Markutveckling AB har i uppgift att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i syfte att främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning.

Under året har bolaget tillträtt tre tomträtter i Slakthusområdet, bland annat det s k Palmfelt Center, som är en större kontorsfastighet. Sedan tidigare äger S:t Erik Markutveckling åtta tomträtter i området, bebyggda med kontors-, produktions- och lagerlokaler. Flera av stadens förvaltningar och bolag är hyresgäster hos bolaget. Avsikten med förvärven är att främja Slakthusområdets fortsatta ut-

veckling i enlighet med Vision Söderstaden. Som en del av den fortsatta utvecklingen i området planerar Stockholms stad för 2 500–3 000 nya bostäder med varierande utseende och för alla familjestorlekar. Områdets tradition bevaras genom att de kulturhistoriska byggnader som finns integreras med nya byggnader. Utvecklingen ska också bygga vidare på områdets starka tradition av god mat genom nya restauranger och saluhallar.

I Ulvsunda (f d Prippsbryggeriet) har verksamheten i fastigheten skiftat inriktning från en industriell verksamhet till en modern och välbelägen volymhandelsplats. Under 2012 har handelsplatsen fortsatt att utvecklas, samtidigt som bolaget tillsammans



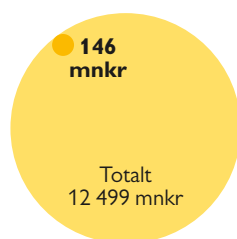
Palmfelt Center, Slakthusområdet.

med stadens stadsbyggnads- och exploateringskontor fortsatt planeringsarbetet för områdets successiva stadsutveckling. I princip samtliga lokaler har varit uthyrda under 2012.

I syfte att säkerställa tillgängligheten till hållplatsen Norra Ulvsunda, på tvärbanans Solnagren, som tas i drift sommaren 2013, har bolaget under året förberett anläggande av ett "stations-torg" i anslutning till den nya hållplatsen.

» Under 2012 har handelsplatsen fortsatt att utvecklas.

Bolagets andel av koncernens omsättning



NYCKELTAL

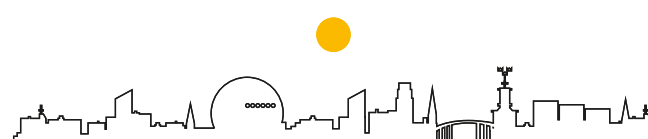
	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsesintäkter, mnkr	146	117	105	81	76
Rörelseresultat, mnkr	56	34	31	26	21
Resultat efter finansnetto, mnkr	25	10	8	8	-1
Avkastning totalt kapital, %	3,7	3,1	3,9	3,9	2,7
Soliditet, %	3,0	3,6	5,8	7,4	3,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,4	1,4	1,4	0,9
Balansomslutning, mnkr	2 218	1 326	869	707	677
Bruttoinvesteringar, mnkr	954	472	163	56	7
Avskrivningar, mnkr	-25	-15	-14	-10	-8
Medelantalet anställda, å	23	2	2	2	2

S:t Erik Markutveckling AB har bedrivit verksamhet sedan 2004. Verksamheten bedrivs i dotterbolag: Fastighets AB G-mästaren, Fastighets AB Runda Huset, Fastighets AB Charkuteristen, Fastighets AB Styckmästaren, Fastighets AB Tuben, Kylfacket Förvaltning AB, Fastighets AB Kylrummet och Fastighets AB Palmfelt Center. Dotterbolagen äger fastigheter i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda och Söderstaden.

Marie Wallhammar, VD



S:T ERIK MARKUTVECKLING AB



Stockholm Globe Arena Fastigheter

Utvecklingen av en av Europas modernaste arenor har under året stått i fokus. Genom ett tioårigt partnerskap med Tele2, lyder Stockholmsarenan numera under namnet Tele2 Arena.

Stockholms ställning som en attraktiv evenemangsstad stärks. Inte minst genom bygget av Tele2 Arena som skapar förutsättningar för nya evenemang som berikar nöjes- och kulturlivet i Stockholm.

Antalet evenemang i Globen-arenorna har under det gångna året ökat mot föregående år. Cirka 300 evenemang med drygt 1,5 miljoner besökare genomfördes under 2012. Med Tele2 Arena väntas både antal evenemang och

besökare att öka. Redan nu är flera evenemang klara för den nya arenan. Under året beslutade t ex både Hammarby och Djurgården Fotboll att ha Tele2 Arena som sin hemarena.

Våren 2012 stod det klart att Peab inte skulle hålla överenskommen tidplan för färdigställandet av arenan, vilket har medfört en försening, och att första evenemang sker 20 juli 2013. Officiell invigning sker den 24 augusti 2013.

I enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv har bolaget även lagt stort fokus på utvecklingen av Stockholm Entertainment District och Globenområdets attraktionskraft som nöjesdestination. I maj beslutade styrelserna i Stockholmsarenan AB och SGA Fastigheter

AB att genomföra projektet Tolv Stockholm, en nöjesdestination i gatuplan till Tele2 Arena. Konceptet bygger på mat, sport, musik, lek, kultur och underhållning. Tolv Stockholm öppnar hösten 2013. Samtidigt fattades investeringsbeslut för parkeringsgarage under Tele2 Arena med direktinfart från Nynäsvägen.

Entreprenör för dessa två projekt upphandlades under året och Skanska Sverige AB vann uppdraget. Båda projekten finansieras med motsvarande intäkter.



Nöjespulsens höjs i Globenområdet.

FOTO: SÖREN ANDERSSON

Stockholms ställning som attraktiv evenemangsstad stärks.

Bolagets andel av koncernens omsättning

24 mnkr

Totalt
12 499 mnkr

Koncernen SGA Fastigheter AB äger, förvaltar och utvecklar arenafastigheterna i Globenområdet; Ericsson Globe inklusive SkyView samt Hovet, Annexet och Söderstadion. Bolaget ansvarar även för utvecklingen av Tele2 Arena med tillhörande garage samt Tolv Stockholm. Vår vision är att skapa en nöjesdestination i världsklass – unik för hela norra Europa. Bolaget har 16 anställda.

Mats Grönlund, VD



NYCKELTAL

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsesintäkter, mnkr	24	24	27	27	62
Rörelseresultat, mnkr	-71	-74	-50	-54	-44
Resultat efter finansnetto, mnkr	-79	-84	-64	74	-53
Avkastning totalt kapital, %	0,0	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	14,9	18,4	31,1	23,0	27,0
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	neg	neg	neg
Balansomslutning, mnkr	3 114	2 493	1 480	918	783
Bruttoinvesteringar, mnkr	686	1 037	560	154	360
Avskrivningar, mnkr	-29	-23	-21	-23	-16
Medelantalet anställda	14	14	13	11	8

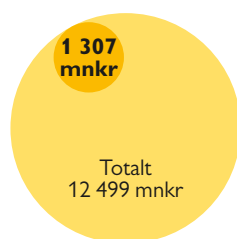
Stockholm Vatten

Stockholm Vatten når ett Nöjd Kund Index på 84, vilket är mycket högt och visar på en väl fungerande verksamhet. Även förtroendet är högt. I jämförelse med andra tjänsteleverantörer uppger kunderna att de är betydligt mer nöjda med Stockholm Vatten.

Den 1 januari höjdes avgiften för vatten och avlopp med nio procent. Trots höjningen har Stockholm och Huddinge den lägsta avgiften för vatten och avlopp i landet för boende i flerfamiljshus.

I juli driftsattes den nya UV-desinfektionen på Norsborgs östra vattenverk. Under året påbörjades även en installation på Norsborgs västra vattenverk. Detta innebär en förbättrad vattenreningprocess och utökat skydd mot mikrobiologisk smitta.

Bolagets andel av koncernens omsättning



Den regniga sommaren, med flera häftiga skyfall, orsakade många översvämningar och ökade bolagets skadeståndskostnader. En åtgärdsplan för speciellt drabbade område har tagits fram.

Verksamheten vid avloppsreningsverken har varit i fokus. Främst gäller det Bromma reningsverk, vars placering blivit alltmer problematisk. Dessutom kräver nya förväntade miljökrav genomgripande åtgärder vilket innebär en mycket stor investering. Preliminära beräkningar uppgår till cirka fyra miljarder kronor.

Översynen med att minska de administrativa och indirekta produktionskostnaderna fortsatte under året. Förändringarna, som får fullt genomslag under 2013, syftar till att effektivisera de interna funktionerna och innebär både outsourcing och omorganisation. Nya administrativa verktyg har imple-



Vi bevakar kvaliteten på stadens sjöar och vattendrag.

menterats i verksamheten, bland annat gemensamt inköpsystem och en projekt- och investeringsmodell. Detta möjliggör förbättrad precision i redovisningen.

Som ett externt erkännande av Stockholm Vattens arbete ur ett socialt, miljömässigt och ekonomiskt perspektiv mottog bolaget en europisk CSR utmärkelse.

Utmärkelsen, som är särskilt utformad för företag som levererar samhällsnyttiga tjänster, gick för första gången till ett svenskt företag. Särskilt betonades det miljöarbete som Stockholm Vatten under lång tid arbetat med för att göra verksamheten koldioxidneutral.

» I juli driftsattes den nya UV-desinfektionen på Norsborgs östra vattenverk.

Stockholm Vattens

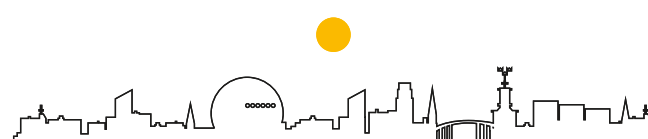
uppgift är att tillgodose kundernas behov av vattentjänster. Vi levererar dricksvatten till Stockholm, Huddinge och tio grannkommuner, cirka 1,3 miljoner människor. Avloppsreningsverken renar avloppsvatten från Stockholm, Huddinge och sex grannkommuner. Vi ska även skydda vattenmiljön och restaurera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

Gösta Lindh, VD



NYCKELTAL

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsesintäkter, mnkr	1 307	1 175	1 189	1 158	1 136
Rörelseresultat, mnkr	233	165	236	255	147
Resultat efter finansnetto, mnkr	42	-41	25	64	-47
Avkastning totalt kapital, %	3,2	2,3	3,4	4,0	2,5
Soliditet, %	3,2	3,2	3,8	3,5	2,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,2	0,8	1,1	1,3	0,8
Balansomslutning, mnkr	7 703	7 409	7 061	6 777	6 279
Bruttoinvesteringar, nkr	552	551	610	566	633
Avskrivningar, mnkr	-250	-234	-220	-202	-183
Medelantalet rsarbetare,	st 397	380	407	408	412



Stockholms Hamnar

Under 2012 reste drygt 12 miljoner passagerare via Stockholms Hamnar och det passerade drygt 8 miljoner ton gods via hamnarna.

Under året slog Stockholms Hamnar rekord i antalet internationella kryssningspassagerare. Även containeraffären ökade starkt med 28 procent till 36 000 teus och vi har välkomnat ett antal rederier till containerterminalen. Bland dessa finns MSC som är ett av världens största containerrederi.

Ytterligare en stor kund som kommit till Stockholms Hamnar under året är Stena Line.

En ny fastighetsavdelning har formats under året för att på bästa sätt ta hand om vårt fastighetsbestånd och våra många hyresgäster. Vi har en historiskt låg vakansgrad på 1,6 procent.

Stockholms stad arbetar med Vision Stockholm 2030 som är en långsiktig och samlad vision för Stockholms utveckling. Arbetet i enlighet med denna, sker både i det dagliga arbetet inom Stockholms Hamnar, men även genom våra stora utvecklingsprojekt: den nya godshamnen på Norvikudden i Nynäshamn, utbyggnaden av Värtapiren, ombyggnationen av Kapellskärs Hamn samt renovering av Strömkajen i Stockholm.

Miljön har som tidigare år stått i fokus för verksamheten. Till sammans med Aga, Viking Line och övriga myndigheter har vi



Som en av de första hamnarna i världen erbjuder Stockholms Hamnar en infrastruktur för att bunkra ett större passagerarfartyg med LNG, flytande naturgas.

som en av de första hamnarna i Sverige förberett för bunkring av LNG. Vi kommer också i år att övergå från att göra en traditionell årsredovisning till att hållbarhetsredovisa enligt GRI-standard.

Under 2012 var Stockholms Hamnar operativt ansvarig för att genomföra den uppskattade seglingstävlingen ÅF Offshore Race, som nu kommer att vara en återkommande seglingstävling i hjärtat av Stockholm.

Vi öppnade även vår verksamhet och bjöd in till Hamnens dag där 25 000 besökare upplevde äkta hamnkänsla för en dag.

Antalet årsanställda uppgick 2012 till 150 medarbetare och omställningen var 703 mnkr.

» Vi kommer från och med i år att övergå från att göra en traditionell årsredovisning till att hållbarhetsredovisa.

Bolagets andel av koncernens omsättning

704 mnkr

Totalt
12 499 mnkr

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

Johan Castwall, VD



STOCKHOLMS HAMNAR

NYCKELTAL

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsesintäkter, mnkr	704	661	633	672	657
Rörelseresultat, mnkr	137	135	98	57	59
Resultat efter finansnetto, mnkr	109	107	71	36	43
Avkastning totalt kapital, %	8,6	8,6	7,2	4,8	5,9
Soliditet, %	29,0	28,5	29,5	30,0	33,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	4,7	3,7	2,7	3,5
Balansomslutning, mnkr	1 748	1 700	1 459	1 261	1 105
Bruttoinvesteringar, nkr m	128	306	328	250	255
Avskrivningar, mnkr	-102	-90	-83	-74	-64
Medelantalet rsarbetare,	st 135	155	142	215	209



Stokab

Rörelsens intäkter ökade under året med fyra procent till 692 mnkr och det levererades totalt 2 095 fiberförbindelser. Utbyggnaden till flerfamiljsfastigheter i Stockholms stad har färdigställts inom tid och budget.

Resultat före skatt 2012 ökar med cirka två procent till 174 mnkr jämfört med 2011, vilket är det bästa resultatet i bolagets historia. Resultatet beror på en fortsatt hög efterfrågan på bolagets produkter, en hög leveranskapacitet och en lägre kostnadsmassa till följd av effektiviseringar.

Orderingången uppgår till 375 mnkr. Samtliga kundkategorier har under året beställt produkter, vilket i huvudsak beror på en ökad efterfrågan från hushåll och

företag på mera bredbandskrävande tjänster.

Den höga orderingången innebär att rörelsens intäkter fortsatt att öka och uppgår till 692 mnkr. Det är en ökning med fyra procent (30 mnkr) jämfört med föregående år.

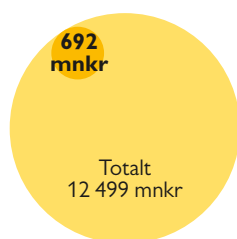
Leveranser av fiberförbindelser ligger på en fortsatt mycket hög nivå. Under året har totalt 2 095 förbindelser levererats. Dessutom tillkommer arbetet med att möjliggöra för cirka 90 procent av Stockholms hushåll att ansluta sig till Stokabs öppna nät. Arbe-



FOTO: PETER PHILIPS

Under året har utbyggnaden till flerfamiljsfastigheter i Stockholms stad färdigställts.

Bolagets andel av koncernens omsättning



NYCKELTAL

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsesintäkter, mnkr	692	662	638	570	507
Rörelseresultat, mnkr	207	204	200	182	177
Resultat efter finansnetto, mnkr	174	171	168	149	143
Avkastning totalt kapital, %	10,0	10,2	11,4	11,5	12,7
Soliditet, %	26,2	21,7	22,8	18,5	13,0
Räntetäckningsgrad, ggr	6,1	5,9	6,1	5,3	5,1
Balansomslutning, mnkr	2 273	2 154	1 875	1 656	1 523
Bruttoinvesteringar, nkr	332	501	361	331	421
Avskrivningar, mnkr	-244	-210	-190	-161	-140
Medelantalet rsarbetare, st	94	100	100	101	108

» Med årets utbyggnad når nätet ca 90 procent av hushållen i Stockholm.

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

Jörgen Kleist, VD





Stockholm Parkering

Under året tydliggjordes Stockholm Parkerings viktiga roll i ett växande Stockholm. I en stad som växer måste en allt större andel av parkeringen ske i garage så att man på gatorna i högre grad kan prioritera den rörliga trafiken. Under året har bolaget antagit en ny affärsplan med tydlig inriktning mot det växande Stockholm.

Bolagets vision är att skapa utrymme för Stockholm att växa. Ett steg i enlighet med visionen togs år 2012 då bolaget köpte Hjärnegaraget med 59 parkeringsplatser på Kungsholmen. Under året har också en ny ytparkering vid Skanstull, med 38 parkeringsplatser färdigställt. Båda parkeringarna har på kort tid nått en hög beläggningsgrad.

Stockholm Parkerings affärsidé är att "Vi arbetar för ett Stockholm i världsklass genom att frigöra gator från söktrafik och parkerade bilar, genom att

skapa attraktiva-, miljövänliga-, tillgängliga- och trygga parkeringsanläggningar."

Arbetet med nästa garagebygge, Stigbergsgaraget på Södermalm, har pågått under året och bygglövsansökan har inlämnats.

För att nå världsklassnivå har bolaget upprustat anläggningarna för 22 mnkr, varav 20 mnkr är medel inom ramen för Stimulans för Stockholm. Tolv anläggningar har målats om och i sju har modern belysning installerats. Dessa åtgärder har bland annat resulterat i energibesparingar på cirka tio procent. Parkeringshus David Bagare i city har renoverats under året och var det enskilt största underhållsobjektet.

Våren 2012 tecknade bolaget ett avtal med Locum avseende parkering vid 13 närsjukhus. Sammantaget innebär uppdraget skötsel av cirka 3 000 parkeringsplatser.



Vid upprustningen fick P-hus David Bagare en fin fondvägg som associerar till Nalen.

Utbyggnaden av laddstolpar har fortsatt och idag kan bolaget erbjuda 282 laddningsplatser i sammanlagt 27 anläggningar.

Bolaget har i uppdrag av kommunfullmäktige att erbjuda subventionerad parkering till ägare av så kallade supermiljöbilar. 33 fysiska supermiljöbilsägare har beviljats parkeringstillstånd som gällde under 2012. Tillståndet innebär fri parkering i maximalt fem timmar/dag på bolagets ytparkeringar.

Den ekonomiska utvecklingen för bolaget har överträffat kommunfullmäktiges avkastningskrav. Resultatet efter finansnetto uppgick till 58 mnkr, exklusive stimulansåtgärder, vilket är det bästa resultatet i bolagets historia.

Stockholm Parkering skapar utrymme för Stockholm att växa.

Bolagets andel av koncernens omsättning

488 mnkr

Totalt
12 499 mnkr

Stockholm Parkering bildades 1976. Vi arbetar för att erbjuda stockholmare och besökare väl belägna och attraktiva parkeringsanläggningar. Vi ska avlasta gatunätet och verka för god stadsmiljö. En av våra viktigaste uppgifter är att bygga nya, i första hand underjordiska garage. Bolaget ansvarar för ca 75 000 p-platser som finns i garage, p-hus och på ytparkeringar.

Christian Rockberger
VD



NYCKELTAL

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsesintäkter, mnkr	488	459	435	427	407
Rörelseresultat, mnkr	54	27	30	35	38
Resultat efter finansnetto, mnkr	38	8	12	19	33
Avkastning totalt kapital, %	7,1	3,5	4,1	5,1	7,9
Soliditet, %	13,6	13,3	13,5	14,0	17,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	1,4	1,6	2,2	3,3
Balansomslutning, mnkr	758	773	761	735	616
Bruttoinvesteringar, mnkr	28	59	62	148	48
Avskrivningar, mnkr	-44	-42	-37	-29	-24
Medelantalet rsarbetare	st 76	77	80	80	79



Stockholms stadsteater

2012 var året då Stockholms fria teatergrupper fick en egen scen på Stockholms stadsteater, Parkteatern firade 70 år och August Strindberg fick nytt liv. Det var också året med de högsta biljettintäkterna någonsin. Stockholms stadsteater har nu en självfinansiering på 23,8 procent.

Med nära 74 miljoner i biljettintäkter, drygt en halv miljon besökare och hela 1 767 spelade föreställningar, blev 2012 ett toppår för Stockholms stadsteater. 31 pjäser hade premiär under året och då är inte Soppteaterns sex premiärer inräknade eller repertoaren på Fri scen. Drygt 15 procent av publiken var under 26 år.

Redan hösten 2011 smygstartade Stockholms stadsteater sitt Strindbergsjubileum med tre premiärer. Den 22 januari, på August Strindbergs födelsedag, ägde den

stora invigningen av Strindbergs-året rum, 100 år efter hans bortgång. Under hela 2012 har teatern återvänt till den dramatik som skar som en svetslåga genom hans egen samtid. Vi har samarbetat med Strindbergs Intima Teater, Radioteatern och tillsammans med Liljevalchs genomfört ett stort bild- och scenkonstprojekt.

Holger Blom hette eldsjälens som förankrade folkhemmet i Stockholms parker. Han var stadsträdgårdsmästare i Stockholm åren 1938-1971 och drev frågan om fri underhållning under sommarmånaderna för Stockholms medborgare. I juni 1942 hade Parkteatern sin första premiär på Junotäppan i Gamla stan. Sommaren 2012 firade Parkteatern 70 år med hela 163 föreställningar på 56 platser runt om Stockholm.

Stockholms stadsteater inledde hösten 2012 ett framgångsrikt



From *Sammy with love* med Karl Dyll och Rennie Mirro.

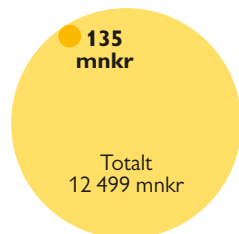
samarbete med Stockholms fria grupper. Teater Fryshuset inledde med premiären av *Medans vi faller*, och totalt hade sex grupper varsin spelperiod på scenen Bryggan under hösten. Samarbetet fortsätter med nya grupper våren 2013.

I oktober gav finansborgarrådet Stockholms Stadshus AB, kommunstyrelsen, kulturnämnden och Stockholms stadsteater uppdraget att komma med förslag till ett samgående mellan Kulturhuset och Stockholms stadsteater i ett gemensamt bolag. Samgåendet ska vara genomfört senast den 1 juli 2013.

Under 2012 återkom den hett efterlängtnade föreställningen *De tre musketörerna* med ytterligare en helt utsold spelperiod på Stockholms stadsteaters stora scen.

» **Högst biljettintäkter någonsin!**

Bolagets andel av koncernens omsättning



Stockholms stadsteater invigdes 1960. Sedan 1990 finns Stadsteatern i Kulturhuset. Visionen är att vara en angelägenhet för alla stockholmare. Stockholms stadsteater har sju scener som, förutom egna produktioner i repertoar, även tar emot gästspel. På scenen i Skärholmen och på Marionetteatern spelas främst för barn och ungdom. Sommartid finns även Parkteatern.

Benny Fredriksson, VD



stockholms stadsteater

NYCKELTAL

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsesintäkter, mnkr	135	124	119	124	122
Rörelseresultat, mnkr	-218	-215	-210	-205	-210
Resultat efter finansnetto, mnkr	-222	-219	-215	-210	-213
Avkastning totalt kapital, %	-76,8	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	0,9	0,7	0,8	1,4	2,7
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	neg	neg	neg
Balansomslutning, mnkr	292	287	274	277	267
Bruttoinvesteringar, mnkr	9	6	8	8	7
Avskrivningar, mnkr	-8	-7	-8	-7	-7
Medelantalet anställda, st	330	349	339	327	333



Stockholm Business Region

2012 blev återigen ett år då vi stärkte vår position som en dynamisk och attraktiv region trots den skakiga världskonjunkturen. Många internationella jämförelser visar att vår konkurrenskraft är god.

En kraftig inflyttning gör Stockholm till EU:s snabbast växande storstad. Detta skapar stora utmaningar för oss när det gäller infrastruktur, bostäder mm. Antalet tillfälliga besökare ökar också stadigt med ett nytt rekord för kommersiella övernattningar på närmare elva miljoner vilket gör oss till en av de främsta destinationerna i Europa. Framförallt ryska besökare har ökat kraftigt bl a på grund av den direktfärja som började trafikera St Petersburg under 2011.

Vårt gemensamma arbete med besöksnäringen inom Stockholms-strategin har nu kompletterats med en särskild strategi för att utveckla Stockholms skärgård till en ännu mer attraktiv plats för turister.

Samarbetet inom Stockholm Business Alliance har fördjupats och vi kunde hälsa den 51:a kommunen, Tierp, välkommen i samarbetet. Under 2012 utsågs Stockholm av Financial Times till den främsta framtidsregionen i Europa.

Näringslivet i Stockholm har varit framgångsrikt i den hårdnande ekonomiska omvärlden. Spelbranschen i Stockholm har de senaste åren fått en allt mer framträdande roll med många mycket framgångsrika världsledande företag. Det är ett bra exempel på kombinationen av en kraftfull IT-infrastruktur och de allt mer betydelsefulla kreativa näringarna.



Starten på ÅF Offshore Race.

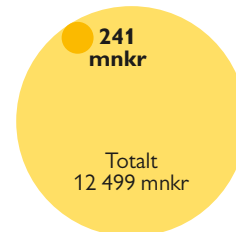
©OSKAR KILBORG

Stockholm kliver även framåt som evenemangsstad. Under året fattade kommunfullmäktige beslut om en ny offensiv strategi för att Stockholm ska bli en evenemangsstad i världsklass. Med de nya arenorna som tillkommer står Stockholm väl rustat för framtiden. Under året genomfördes för första gången hela starten av ÅF Offshore Race från Strömmen i ett stort samarbete mellan KSSS och Stockholms Hamnar.

Vårt varumärke – Stockholm the Capital of Scandinavia blir mer och mer inarbetat och upplevs som en naturlig positionering av regionen. Varumärket är ett viktigt redskap för att uppnå målet att bli Europas ledande hållbara tillväxtregion.

» **Spelbranschen i Stockholm har de senaste åren fått en allt mer framträdande roll.**

Bolagets andel av koncernens omsättning



Målet för koncernen

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

Olle Zetterberg, VD

Stockholm
Business Region

NYCKELTAL

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsesintäkter, mnkr	241	240	228	219	212
Rörelseresultat, mnkr	-2	-3	-3	-2	-3
Resultat efter finansnetto, mnkr	1	0	1	1	1
Avkastning totalt kapital, %	0,7	0,1	0,6	1,0	0,8
Soliditet, %	29,5	29,5	30,6	32,1	32,0
Räntetäckningsgrad, gr	962,0	7,5	50,4	18,5	11,1
Balansomslutning, mnkr	147	144	139	130	127
Bruttoinvesteringar, mnkr	0	0	2	1	2
Avskrivningar, mnkr	-1	-1	-1	-1	-2
Medelantalet rsarbetare	st 73	76	79	72	71



S:t Erik Försäkrings AB

S:t Erik Försäkrings AB ansvarar för att det finns en effektiv riskfinansiering av anläggningar och verksamheter ägda av staden och närstående bolag. Bolaget ska förmedla försäkringslösningar, minimera försäkringskostnaderna och förbättra riskhanteringen.

En stor brand drabbade den 1 november ett av Stockholmshem bostadsfastigheter i Skarpnäck. Den totala skadekostnaden bedöms bli 38 mnkr. Då Stockholmshem är en av bolagets kunder ersätter S:t Erik Försäkring 15 mnkr av skadekostnaden. Resterande 23 mnkr täcks av bolagets återförsäkringsgivare.

Trots branden i Skarpnäck

var 2012 återigen ett bra skadeår för S:t Erik Försäkring. Detta var fjärde året i rad som bolagets skadekostnader för egen räkning sjönk. Många av stadens bolag och förvaltningar arbetar mycket aktivt med sitt skadeförebyggande arbete. Möjligtvis är det goda skaderesultatet en effekt av detta. Än så länge har dock inte tillräckligt med tid förflutit för att tala om ett ordentligt trendbrott.

Återförsäkringsmarknaden präglas fortsatt av stabila priser. Det medförde att S:t Erik Försäkrings återförsäkringskostnader för 2012 sjönk i jämfört



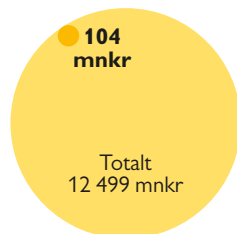
Den 1 november 2012 brann en bostadsfastighet i Skarpnäck ägd av Stockholmshem. Försäkringsskadorna beräknas uppgå till cirka 38 mnkr.

med föregående år, samtidigt som motpartsriskerna fortsätter att vara låga.

Utöver den ordinarie verksamheten har S:t Erik Försäkring under året arbetat med att effektivisera skadehanteringsprocessen och att sänka bolagets skadekostnader.

» S:t Erik Försäkrings återförsäkringskostnader för 2012 har sjunkit.

Bolagets andel av koncernens omsättning



NYCKELTAL

	2012	2011	2010	2009	2008
Premieintäkter, mnkr	104	108	112	122	127
Resultat efter finansnetto, mnkr	38	33	21	21	7
Soliditet, %	32,6	36,4	38,5	29,2	33,8
Konsolideringskapital, mnkr	155,5	155,9	150,6	156,4	135,0
Balansomslutning, mnkr	326	291	275	363	377
Medelantalet rsarbetare, å	st 4	6	6	6	6

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

Jan Willgård, VD





S:t Erik Livförsäkring

S:t Erik Liv ska fortlöpande försäkra nya åtaganden i dotterbolagen och förvalta pensionsmedel inom ramen för de försäkringsavtal som ingåtts med övriga dotterbolag. Därtill ska bolaget sträva efter att långsiktigt trygga de framtida pensionsåtagandena reallt.

2012 var ett bra år för S:t Erik Liv. Försäkringsverksamheten har utvecklats enligt budget och bolagets tillgångar har haft en värdetillväxt om 3,4 procent. Därtill har värdet på bolagets samlade pensionsåtagande varit oförändrat. Det turbulenta finansiella läget i Europa har fort-

satt under året. Emellertid har svängningarna på den svenska finansmarknaden varit mindre jämfört med situationen året innan. Obligationsräntorna har legat förhållandevis stilla och aktiemarknaden har haft stigande kurser. Vid årsskiftet 2012/2013 var 83 procent av tillgångarna i bolaget placerade i svenska obligationer, 13 procent i aktier och 3 procent i likvida medel. Bolagets solvensgrad, det vill säga bolagets tillgångar i relation till det samlade pensionsåtagandet, var 122 procent.

Under året har bolaget upphandlat och påbörjat utvecklingen av ett nytt verksamhetssystem. Investeringen är budgeterad till



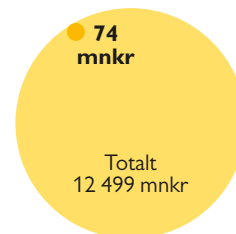
S:t Erik Liv försäkrar pensionsåtaganden för anställda inom koncernen Stockholms Stadshus AB.

cirka tio mnkr och systemet beräknas vara färdigt att tas i drift under 2014.

S:t Erik Liv har under året också arbetat intensivt med anpassningen av bolagets verksamhet till Solvens II. Målsättningen har varit att uppfylla kraven i det nya regelverket vid det planerade ikraftträdandet 2013-01-01. Startdatumet har dock blivit framflyttat till tidigast 2015-01-01. Anpassningen till Solvens II har gjorts i nära samarbete med S:t Erik Försäkrings AB.

» **2012 var ett bra år för S:t Erik Liv.**

Bolagets andel av koncernens omsättning



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

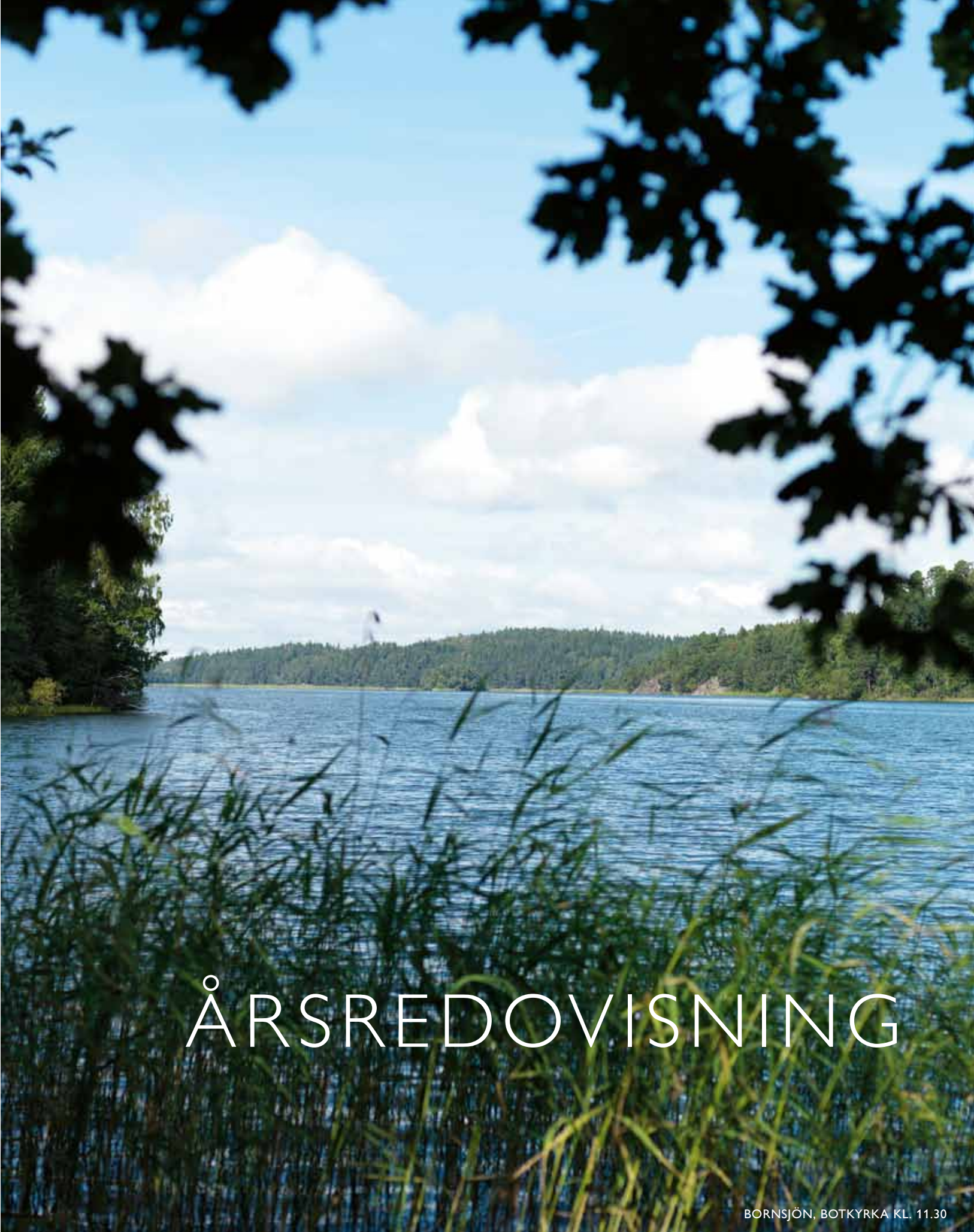
Jan Willgård, VD



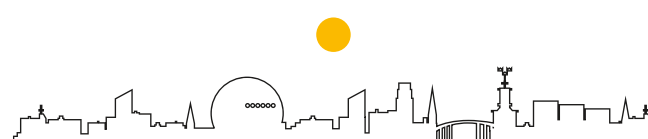
S:t Erik Liv

NYCKELTAL

	2012	2011	2010	2009	2008
Premieintäkter, mnkr	74	92	62	832	243
Resultat efter finansnetto, mnkr	62	-166	54	286	-54
Soliditet, %	18,0	15,7	26,5	25,0	17,1
Solvensgrad	122,0	119,2	138,0	134,2	122,2
Konsolideringskapital	373,0	320,0	491,5	440,8	161,6
Balansomslutning, mnkr	2 074	2 035	1 855	1 766	945
Medelantalet rsarbetare, å	st 3	3	3	3	2



ÅRSREDOVISNING



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

Ägarförhållande

Stockholms Stadshus AB org.nr. 556415-1727 ägs till 100 procent av Stockholms stad org.nr. 212000-0142. Bolaget fungerar som holdingbolag för stadens bolagskoncern. I bolagskoncernen ingår 17 dotterbolag, som i sin tur ägs till 100 procent av moderbolaget Stockholms Stadshus AB, med undantag för Stockholm Vatten AB som ägs till 98 procent och övriga 2 procent ägs av Huddinge kommun. Verksamheten i bolagen bedrivs till övervägande del geografiskt inom Stockholms stad. Bolagskoncernen ingår och konsolideras in i Stockholms stads kommunkoncern. Kommunkoncernen redovisas i Stockholms stads årsredovisning.

Bolagens verksamhet

Dotterbolagen verkar inom flera områden till nytta för kommunens invånare. Verksamheterna omfattar tre kommunala bostadsbolag; AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem, AB Familjebostäder, ett skolfastighetsbolag; Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), ett omsorgsfastighetsbolag; Micasa Fastigheter i Stockholm AB, och ett bolag för utvecklingsfastigheter; S:t Erik Markutveckling AB. Vidare finns ett fastighetsbolag som äger och

förvaltar evenemangsarenorna i Globenområdet; Stockholm Globe Arena Fastigheter (SGA Fastigheter). Fastighetsbolagens primära uppgifter är att äga, förvalta och hyra ut och bygga bostäder och lokaler i Stockholm.

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

Verksamhet och resultat i koncernen

Årets resultat efter finansnetto för koncernen uppgår till 3 006 (923) mnkr. De positiva resultaten under senare år förklaras främst av poster av engångskaraktär i form av realisationsvinster från främst fastighetsförsäljningar. I resultatet ingår realisationsvinster från årets försäljningar med samman-

lagt 2 827 (1 185) mnkr netto och återföring av nedskrivningar med sammanlagt 64 (-26) mnkr netto.

Det är framförallt bostadsbolagens försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar och fastighetsbestånd till andra bostadsbolag, som har genererat realisationsvinster om 2 827 mnkr. Övriga bolag redovisar realisationsvinster om 11 mnkr varav SGA Fastigheter svarar för 6 mnkr som uppkommit vid försäljning av mark. Årets realisationsförluster uppgår till 11 mnkr. Det är framförallt SISAB som redovisar en realisationsförlust om 9 mnkr som uppkommit i samband med en brand på en förskola.

Årets nedskrivningar är hänförliga till vissa ny- och ombyggnadsprojekt hos Stockholmshem och Micasa Fastigheter och uppgår till -14 (-37) mnkr. Därtill kommer reverseringar av tidigare gjorda nedskrivningar hos Stockholmshem och SISAB på 78 (11) mnkr.

Koncernens rörelseintäkter uppgår till 12 499 (12 079) mnkr. Intäkterna är något högre än föregående år. Största ökningen svarar Stockholm Vatten för med 125 mnkr. Det beror framförallt på att taxan höjdes år 2012. Även bostadsbolagens hyresintäkter har ökat. Rörelsekostnaderna

har minskat med 1 863 mnkr och det förklaras framförallt av att resultatet för försäljning av anläggningstillgångar har ökat, i jämförelse med föregående år. Resultatet för försäljning av anläggningstillgångar redovisas som en nettopost under kostnader i resultaträkningen. Kostnader för avskrivningar enligt plan är 174 (140) mnkr högre än föregående år, vilket är en effekt av bolagens höga investeringsnivå.

Koncernens finansnetto försämrades under året med -83 (-28) mnkr. Räntekostnaderna ökade med -28 (51) mnkr, samtidigt som räntetäkterna minskade med 55 (79) mnkr. De försämrade räntetäkterna är hänförligt till den låga räntenivån som påverkar räntetäkterna negativt. Räntekostnaderna har ökat, vilket beror på bolagens höga investeringsvolym.

Koncernens skattekostnad uppgår till 500 (279) mnkr. Skattekostnaden är högre än föregående år beroende på att realisationsvinster ökat. Riksdagen har tagit beslut om sänkt bolagsskatt från 26,3 procent till 22 procent år 2013. Skattesänkningen har även påverkat årets skatt positivt genom att uppskjutna skatter i koncernen har räknats om.

Årets resultat för koncernen uppgår till 2 503 (642) mnkr.



Investeringar

Investeringsvolymen i koncernen har succesivt ökat de senaste åren och årets nivå är den högsta under de senaste fem åren 9 419 (8 567) mnkr. Av koncernens sammanlagda investeringsnivå år 2012 utgör 2 192 (2 175) mnkr insatser som stadens bolag genomfört inom ramen för "Stimulans för Stockholm".

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

Under året har bostadsbolagen påbörjat byggandet av 1 061 nya lägenheter.

SGA Fastigheter svarar för koncernens, för närvarande, enskilt största projekt. Det är byggandet av Tele2 Arena med investeringutgifter på 686 mnkr under året. Micasa Fastigheter och SISAB har sammantaget investerat 1 048 mnkr i ny- och ombyggnad samt underhållsåtgärder i skolor, barnomsorgslokaler och äldreboende. SISAB har under året färdigställt Kristinebergsskolan och Stenhagsskolan/Akalla. Nybyggnation av Lugnets skola och Mariehällsskolan pågår.

Stockholm Vatten har i första hand genomfört investeringar om

drygt 550 mnkr i huvudsak i ledningsnät och exploateringsprojekt.

Bolaget S:t Erik Markutveckling har under året förvärvat Palmfelt Center i Slakthusområdet, dessutom förvärvades ytterligare en tomtträtt i Slakthusområdet.

Finansiell ställning

Koncernens eget kapital uppgick vid årsskiftet till 48 769 (46 936) mnkr. Soliditeten uppgick till 60 (61) procent.

Moderbolaget

Resultat efter finansiella poster uppgår till 1 576 (463) mnkr för moderbolaget. I resultatet ingår utdelning om 1 310 (147) mnkr. Finansnettot i moderbolaget är lägre än föregående år, vilket i huvudsak förklaras av att moderbolagets ränteintäkter har minskat med anledning av den låga räntenivån.

Årets resultat efter skatt uppgår till 1 337 (157) mnkr.

Personal

Medelantalet årsarbetare (avtalad tid) i koncernen uppgick under året till 2 307 (2 379), varav 1 399 (1 451) män och 908 (928) kvinnor. Antalet anställda i moderbolaget uppgick till 5 (6) personer, varav 2 män och 3 kvinnor.

Stimulans för Stockholm

Under våren 2009 beslutade kommunfullmäktige att under en femårsperiod genomföra Stimulans för Stockholm. Syftet är att långsiktigt stärka stadens ekonomiska utveckling och arbetsmarknad. Under åren 2009 till 2012 har framförallt koncernens fastighetsbolag genomfört betydande insatser i form av ett utökat bostadsbyggande och tidigareläggning av upprustningsprojekt i stadens miljonprogramområden, skolor och äldreboende.

De bolag som omfattas är Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem, Micasa Fastigheter, SISAB och Stockholm Parkering.

Under år 2012 har stadens bolag genomfört åtgärder motsvarande 3 246 mnkr. Genomförda investeringar såsom nyproduktion av lägenheter och upprustningsinsatser uppgår till 2 193 mnkr. Resterande upprustningsinsatser och energieffektiviseringsprojekt har resultatförts och uppgår till 1 053 mnkr.

Av genomförda insatser utgör ca 25 procent nyproduktion av bostäder. Upprustnings- och energieffektiviseringsprojekt svarar för 39 procent respektive 24 procent. Återstående insatser, som uppgår till 12 procent, avser bl a satsningar

på förbättrad trygghet och säkerhet såsom passersystem och belysning.

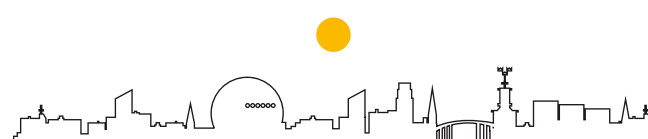
Genomförda åtgärder i bolagens fastighetsbestånd förväntas ge förbättrade driftnetton och miljövinster. Målet är att långsiktigt sänka stadens kostnader och generera en värdetillväxt.

Händelser under året

Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem har fått i uppdrag att medverka till att de boende kan förvärva sina lägenheter genom att bilda bostadsrättsförening och köpa sina fastigheter. Under året köpte 1 376 lägenhetsinnehavare sina lägenheter.

För att kunna producera fler lägenheter har bolagen under året genomfört vissa förvärv av projektfastigheter. Svenska Bostäder har förvärvat fastigheter i Hammarby sjöstad. Familjebostäder har förvärvat fastigheterna Pendlaren 1 i Älvsjö och Gyllene Ratten i Fruängen. Stockholmshem har förvärvat fastigheter i bland annat Årstadal och Södermalm.

Svenska Bostäder har under året förvärvat två fastigheter i Hammarby sjöstad med 122 bostadslägenheter av Primula Byggnads, samtidigt som en försäljning genomförts med 1 052 bostadslägenheter i Kärrtorp och Bredäng. Bolaget har även ►



sålt 1 172 fastigheter till Ikano. Familjebostäder har sålt 1 384 lägenheter till Willhem samt Stockholms hem har sålt 328 lägenheter till Wallfast.

Koncernstyrelsen

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

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

Koncernstyrelsen har under året tillstyrkt ett genomförande av Värtapiren, och att Stockholms Hamn får planera inriktning avseende av om och tillbyggnad av Kapellskärs Hamn,

Koncernstyrelsen har under året tillstyrkt flera stora genomförandeprojekt avseende nyproduktion av lägenheter hos de tre bostadsbolagen. Det gäller nyproduktion i kv. Golvläggaren och kv. Syllen i Årstadal, samt kv. Plankan på Södermalm. Förvärv av bolag för nyproduktion har tillstyrkts för kv. Pendlaren i Älvsjö

och kv. Gyllene Ratten i Fruängen.

Koncernstyrelsen har tillstyrkt planeringsprojekt avseende kv. Töfsingdalen på Östermalm och Norra 2 på Norra Djurgården samt student och forskarlägenheter i kv. Albano.

Projekten beräknas ge ett tillskott på tillsammans 1 600 lägenheter. För nyproduktionsprojektet i kv. Plankan är detaljplan för närvarande överklagad.

Kommunfullmäktige har därefter fattat beslut under år 2012 och i början av år 2013 för samtliga projekt.

Miljöredovisning och miljöprofilområden

I januari 2012 antog kommunfullmäktige ett nytt miljöprogram för Stockholms stad för perioden 2012 -2015. Med utgångspunkt från miljöprogrammet har bolagen tagit fram egna miljöhandlingsplaner som beskriver den egna verksamheten miljöpåverkan och de egna åtgärderna för måluppfyllelse.

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

Stockholms Hamn bedriver tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Tillståndsplikten avser den del av koncernens verksamhet som utgörs av hamnar,

lastnings- eller lossningskajer som medger fartygstrafik.

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

Kommunfullmäktige har beslutat att stadens tekniska nämnder och bolag ska samverka kring ett antal Miljöprofilområden. Samtliga bostadsbolag och vissa infrastrukturbolag deltar i detta arbete. Främst handlar det om att minska energiförbrukningen samt att viss del av värme- och elförbrukning ska vara egenproducerad. Bolagen är aktiva i projekt som berör ca 500 lägenheter.

Framtida utveckling

En viktig uppgift för bolagskoncernen är att fullfölja och avsluta planerade insatser i Stimulans för Stockholm de närmaste åren.

Arbetet med en aktiv förvaltning av fastighetsportföljen kommer fortgå. Under året har kommunfullmäktige tagit beslut om ett antal bostadproduktionsprojekt som kommer att öka nyproduktionen av lägenheter hos stadens bostadsbolag. Bostads-

bolagen har också i uppdrag att bygga fler studentbostäder.

En översyn har genomförts av bostadsbolagens bestånd under 2012 i syfte att uppnå en mer regionaliserad fördelning för att uppnå ökad effektivitet i förvaltningen. Mot denna bakgrund har koncernstyrelsen tagit beslut om en omstrukturering mellan bostadsbolagen i februari 2013. Förslaget behandlades av kommunfullmäktige i början av 2013.

Arbetet med bostadsrättsombildningen försätter under år 2013 men antalet intresseanmälningar minskar.

Utvecklingen av Globenområdet försätter med byggandet av Tele2 Arena och fullföljandet av Vision Söderstaden. Ett led i denna utveckling är de förvärv som S:t Erik Markutveckling genomfört under året. Förvärven medför att staden får ytterligare rådighet över fastigheter i området inför kommande tadsutveckling.

Av övriga stora projekt är nu Stockholms Hamns utbyggnad av Värtapiren byggstartat.

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

Riksdagen har i slutet av år 2012 tagit beslut om skärpta



avdragsregler för interna räntor. Stockholms Stadshus AB har mot bakgrund av de nya reglerna ansökt hos Skatterättsnämnden om förhandsbesked huruvida rätt till avdrag föreligger för räntekostnader på lån från Stockholms stad från år 2013. Ansökan avser samtliga bolag i koncernen. Skatterättsnämnden har den 7 mars 2013 avvisat ansökan. Stockholms stad har mot denna bakgrund ställt motsvarande fråga till Skatteverket.

Finansiella risker

Stockholms stads finansavdelning har ansvaret för den finansiella verksamheten inom kommunkoncernen. All upplåning är centraliserad och sköts av finansavdelningen och i stället för lån har bolagen en limit i stadens koncernkontosystem. Kommunkoncernens finanspolicy anger mål och riktlinjer för finansverksamheten inom kommunkoncernen. Det innebär att finansavdelningen har ansvaret för bolagens ränterisk enligt fastställd policy och bolagen i sin tur ansvarar för sina investeringsbeslut och kapitalstruktur. Policyn identifierar även de finansiella risker kommunkoncernen är utsatt för och hur de ska hanteras. Riskerna följs upp löpande av en riskcontroller.

Kommunkoncernen Stockholms stad har en fortsatt stark finansiell ställning och en mycket hög kreditvärdighet. Bolagskoncernen bidrar i hög grad till detta. Bolagskoncernens samlade låneskuldportfölj uppgick vid årsskiftet till 36 616 mnkr, en ökning på drygt 3 350 mnkr i jämförelse med föregående år. Ökningen beror på en hög investeringsvolym.

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

Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden för kommunkoncernens nettoskuld till 2,3 (1,9) år. Kommunkoncernens och bolagskoncernens målduration har uppdaterats under året och uppgår till 2,5 år med ett tillåtet avvikelseintervall. Kommunkoncernen har starka finanser och räntekostnaderna är en förhållandevis liten del av de totala kostnaderna.

Riskhantering

Sedan år 2007 bedriver Stockholms stad ett systematiserat arbete för att få en helhetsbild och samordning av stadens verksamheter utifrån ett risk- och sårbarhetsperspektiv. Samtliga bolag gör

årligen egna risk- och sårbarhetsanalyser utifrån sin egen verksamhet. Dessa analyser sammanställs och därefter görs en övergripande analys för staden som helhet.

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

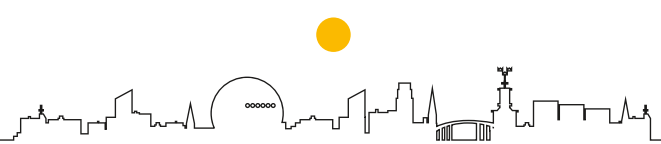
Vinstdisposition

Föregående år beslutade årsstämman om utdelning om 900 mnkr till Stockholms stad. Utdelningen var preliminär och slutligt beslut om utdelning tog kommunfullmäktige i samband med tertialrapport 2. Det innebär att staden kan avstå eller begränsa utdelningen om den ekonomiska situationen så medger. Under 2012 tog kommunfullmäktige beslut om att utdelning inte skulle utgå under det aktuella året.

Under år 2012 har kommunfullmäktige beslutat om efter-

utdelning från bostadsbolagen enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag § 4 och § 5:1 baserat på 2011 års fastställda bokslut. Utdelningen uppgår till 1 265 mnkr. Av det totala beloppet har 670 mnkr delats ut till staden till bostadsfrämjande åtgärder enligt kommunfullmäktiges beslut. Efterutdelningen har varit föremål för rättslig prövning och förvaltningsrätten har den 20 december avslagit samtliga överklaganden gällande värdeöverföringen. Domen har överklagats.

På sidan 70 framgår förslag till utdelning. Styrelsen föreslår årsstämman besluta om vinstutdelning med 900 mnkr.



RESULTATRÄKNINGAR

mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2012	2011	2012	2011
Rörelsens intäkter	1				
Nettoomsättning		11 849,6	11 471,5		
Aktiverat arbete för egen räkning		79,1	75,0		
Övriga rörelseintäkter		570,0	532,9	34,8	34,5
<i>Summa rörelsens intäkter</i>		12 498,7	12 079,4	34,8	34,5
Rörelsens kostnader					
Råvaror och förnödenheter		-324,4	-319,2		
Övriga externa kostnader	2	-7 341,4	-7 704,6	-59,6	-61,1
Personalkostnader	3	-1 679,8	-1 627,8	-11,1	-10,6
Avskrivningar	4	-2 407,1	-2 233,1	-0,2	0,0
Nedskrivningar	5	64,0	-26,1		
Resultat vid försäljning anläggningstillgångar		2 827,0	1 185,6	0,0	0,0
<i>Summa rörelsens kostnader</i>		-8 861,7	-10 725,2	-70,9	-71,7
Resultat före finansiella poster		3 637,0	1 354,2	-36,1	-37,2
Resultat från andelar i intresseföretag		0,6	0,1		
Resultat från andelar i koncernföretag	6			1 309,9	147,4
Resultat från övriga värdepapper		68,9	184,5		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	328,1	383,5	302,1	352,8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 028,2	-999,6	0,0	0,0
Resultat efter finansiella poster		3 006,4	922,7	1 575,9	463,0
Bokslutsdispositioner*				-229,1	-303,7
Skatt på årets resultat	8	-499,7	-278,5	-9,5	-2,7
Minoritetens andel i årets resultat		-3,4	-2,0		
Årets resultat		2 503,3	642,2	1 337,3	156,6

*Från och med år 2012 redovisas erhållna och lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Jämförelseårets siffror har omräknats i enlighet med detta.



BALANSRÄKNINGAR

mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		12-12-31	11-12-31	12-12-31	11-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	9	85,4	73,2		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	10	61 945,2	58 295,2		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	5 391,6	5 124,8		
Inventarier	12	556,3	600,7	1,0	0,6
Pågående nyanläggningar	13	9 623,9	8 450,9		
Summa materiella anläggningstillgångar		77 517,0	72 471,6	1,0	0,6
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	14			6 572,7	6 572,7
Fordringar hos Stockholms stad		150,0	150,0		
Fordringar hos intresseföretag		2,0	3,0		
Andelar i intresseföretag	15	5,2	5,0		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	2 003,0	1 761,7		
Uppskjuten skattefordran	8	247,4	458,9		
Andra långfristiga fordringar		46,3	21,4		
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 453,9	2 400,0	6 572,7	6 572,7
Summa anläggningstillgångar		80 056,3	74 944,8	6 573,7	6 573,3
Omsättningstillgångar					
<i>Varulager m m</i>					
Råvaror och förnödenheter		37,2	38,2		
Summa varulager m m		37,2	38,2	0,0	0,0
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		457,9	369,0	2,2	2,0
Fordringar hos Stockholms stad		254,9	322,2	12 372,3	11 784,9
Fordringar hos dotterföretag				194,7	143,2
Fordringar hos intresseföretag		1,0	1,0		
Skattefordringar	8	204,6	830,7	110,3	106,8
Övriga fordringar		358,2	291,3	35,4	0,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	381,5	332,5	0,8	0,3
Summa fordringar		1 658,1	2 146,7	12 715,7	12 038,0
<i>Likvida medel</i>					
Kassa och bank		4,3	38,2		
Summa likvida medel		4,3	38,2		
Summa omsättningstillgångar		1 699,6	2 223,1	12 715,7	12 038,0
Summa tillgångar		81 755,9	77 167,9	19 289,4	18 611,3



BALANSRÄKNINGAR

mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		12-12-31	11-12-31	12-12-31	11-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital, 2 850 000 aktier		2 850,0	2 850,0	2 850,0	2 850,0
Bundna reserver		6 495,5	6 220,6	570,0	570,0
Summa bundet eget kapital		9 345,5	9 070,6	3 420,0	3 420,0
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst		36 920,4	37 223,0	14 042,0	14 308,7
Årets resultat		2 503,3	642,2	1 337,3	403,4
Summa fritt eget kapital		39 423,7	37 865,2	15 379,3	14 712,1
Summa eget kapital		48 769,2	46 935,8	18 799,3	18 132,1
Minoritetsintresse					
		24,9	21,4		
Avsättningar	18				
Avsatt till pensioner		34,8	43,2	3,4	3,0
Avsatt till pensioner, S:t Erik Livförsäkring		1 699,4	1 705,9		
Uppskjutna skatter	8	1 827,1	2 079,1		
Övriga avsättningar		4,8	15,8		
Summa avsättningar		3 566,1	3 844,0	3,4	3,0
Långfristiga skulder					
Övriga långfristiga skulder		15,2	16,0		
Summa långfristiga skulder	19	15,2	16,0	0,0	0,0
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		1 982,0	2 130,5	4,8	5,9
Förskott från kunder		0,4	1,4	0,0	0,0
Skulder till koncernföretag				458,9	454,5
Skulder till Stockholms stad		24 888,6	22 019,9	10,1	6,3
Aktuella skatteskulder	8	49,4	130,1	9,5	
Övriga kortfristiga skulder		513,7	310,1	0,4	5,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 946,4	1 758,7	3,0	3,9
Summa kortfristiga skulder		29 380,5	26 350,7	486,7	476,2
Summa avsättningar och skulder		32 961,8	30 210,7	490,1	479,2
Summa eget kapital och skulder		81 755,9	77 167,9	19 289,4	18 611,3
Poster inom linjen					
Ställda säkerheter		inga	inga	inga	inga
Ansvarsförbindelser	21	84,5	84,6	3,0	2,9



EGET KAPITAL

mnkr	Aktie- kapital	Kapital- andelsfond	Övriga bundna reserver	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt eget kapital
KONCERNEN						
<i>Utgående balans 2010-12-31</i>	2 850,0	8,1	6 513,8	31 715,5	5 206,4	46 293,8
Resultatdisposition				5 206,4	-5 206,4	0,0
Utdelning						0,0
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital		-1,6	-299,7	301,1		-0,2
Årets resultat					642,2	642,2
<i>Utgående balans 2011-12-31</i>	2 850,0	6,5	6 214,1	37 223,0	642,2	46 935,8
Resultatdisposition				642,2	-642,2	0,0
Utdelning				-670,0		-670,0
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital		-3,4	278,3	-274,8		0,0
Årets resultat					2 503,3	2 503,3
<i>Utgående balans 2012-12-31</i>	2 850,0	3,1	6 492,4	36 920,4	2 503,3	48 769,2
mnkr	Aktie- kapital	Kapital- andelsfond	Övriga bundna reserver	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt eget kapital
MODERBOLAGET						
<i>Utgående balans 2010-12-31</i>	2 850,0	0,0	570,0	14 203,8	351,7	17 975,5
Resultatdisposition				351,7	-351,7	0,0
Utdelning						0,0
Årets resultat					156,6	156,6
<i>Utgående balans 2011-12-31</i>	2 850,0	0,0	570,0	14 555,5	156,6	18 132,1
Resultatdisposition				156,6	-156,6	0,0
Utdelning				-670,0		-670,0
Årets resultat					1 337,3	1 337,3
<i>Utgående balans 2012-12-31</i>	2 850,0	0,0	570,0	14 042,1	1 337,3	18 799,4
Aktiekapitalet består av 2 850 000 aktier						



KASSAFLÖDESANALYS

mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2012	2011	2012	2011
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansnetto		3 006,4	922,7	1 575,9	463,0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	22	2 346,3	2 581,3	15,8	-20,2
Nettoresultat försäljning av anläggningstillgångar		-2 827,0	-1 185,6		-24,6
Betald inkomstskatt		9,2	1 006,6	-3,6	-9,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 534,9	1 311,8	1 588,1	409,0
Förändring av varulager och pågående arbeten		1,0	-3,2		
Förändring av korta fordringar		-152,9	-89,0	129,4	-49,4
Förändring av kortfristiga skulder		266,6	64,6	-109,3	41,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 649,6	1 284,2	1 608,2	401,4
Investeringsverksamheten					
Försäljning av dotterföretag					24,7
Förvärv av immateriella tillgångar		-6,4	17,7		
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-241,3	0,0		
Förvärv av fastigheter och mark	23	-2 301,7	-1 447,0		
Investering i pågående nyanläggningar		-6 844,7	- 7 084,6		
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar					
Förvärv av övriga materiella tillgångar		-25,1	-35,7	-0,5	-0,3
Erhållen likvid vid försäljning av anläggningstillgångar		4 600,4	2 200,0		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 818,8	- 6 350,0	-0,5	24,4
Finansieringsverksamheten					
Förändring av långfristiga fordringar		-23,9	-130,0		
Amortering av skuld		-0,7	-9,8		
Koncernbidrag				-334,9	-403,7
Utbetald utdelning		-670,0		-670,0	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-694,6	-139,8	-1 004,9	-403,7
Årets kassaflöde		-2 863,8	-5 205,6	602,8	22,1
Likvida medel vid årets början		-21 039,1	-15 833,5	11 769,5	11 747,4
Likvida medel vid årets slut		-23 902,9	-21 039,1	12 372,3	11 769,5
I kassaflödesanalysen ingår likvida medel på stadens koncernkonto.					
Saldot på koncernkontot ingår i Kortfristiga fordringar/skulder hos Stockholms stad med:					
		-23 908,1	-21 077,3	12 372,3	11 769,5



REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Koncernredovisning

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

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

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

de belopp som negativ koncern-goodwill under övriga avsättning-ar. Avsättningen upplöses baserat på förväntningar om resultatutvecklingen.

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

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

I moderbolaget tillämpas samma redovisningsprinciper som i koncernen.

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

Intresseföretagsredovisning

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

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

talandelsfond under bundna reserver. Orealiserade internvinster elimineras med den på koncernen belöpande andelen av vinsten.

Intäkter

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

Koncernen rapporterar inte per rörelsegränset eftersom koncernens moderbolag ägs av Stockholms stad. På sidorna 33-48 framgår intäkterna per dotterbolag.

Försäljning inom koncernen sker till ordinarie priser.

Statliga stöd

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

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

För ytterligare information hänvisas till respektive dotterbolags årsredovisning.

Lånekostnader

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

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

Inkomstskatter

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

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

Skatteeffekter av poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader i investeringar i dotterbolag och intresseföretag redovisas inte i koncernredovisning då moderbolaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära



skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

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

Finansiella tillgångar

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

Fordringar

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

Varulager

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

Anläggningstillgångar

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

Goodwill	5–10 år
Balanserade utvecklingskostnader	3–5 år
Hyresrätter	50 år
Kontorsbyggnader	50 år
Industribyggnader	3–50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3–50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

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

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

Forskning och utveckling

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

Leasingavtal

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

Pensioner och avsättningar

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

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

Därtill förekommer det att enskilda koncernföretag redovisar

enstaka pensionsåtaganden enligt Lagen (1967:531) om tryggnad av pensionsutfästelser med mera. Dessa avsättningar avser särskilda pensionsåtaganden som inte försäkrats, exempelvis avtalspensioneringar.

Det innebär att i bokslut 2012 är koncernens pensionsavsättningar uppdelade i två poster undera vsättning.

Kassaflödesanalys

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

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

Transparensdirektivet

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

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

Övriga upplysningar

Kommunfullmäktige har fattat beslut om att utbyggnaden av en ny hamn i Norvik i Nynäshamn, ska genomföras om 1 700 mnkr.

Stockholms Hamn har i uppdrag att återkomma med detaljerad tids- och finansieringsplan. Miljööverdomstolen har tillstyrkt bygandet av ny hamn och villkorsprövning kommer att ske

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

Vid försäljning av fastigheter ska inkomsten i normalfallet bokföras vid dagen för tillträdet. Utgifter knutna till försäljningen ska beräknas och bokas vid samma tillfälle. Tidigare hänfördes försäljningstransaktionen till det räkenskapsår under vilket försäljningsavtalet träffats.

NOTER

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

NOT 1 RÖRELSEINTÄKTER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Hyror och arrendeintäkter	8 735,0	8 525,7		
Fakturerad försäljning	3 039,8	2 875,7	34,8	34,5
Taxor	74,8	70,0		
Statligt stöd	51,9	51,4		
Aktiverat arbete för egen räkning	79,1	75,0		
Övriga rörelseintäkter	518,1	481,6		
Summa rörelseintäkter	12 498,7	12 079,4	34,8	34,5
varav försäljning till Stockholm stad	2 710,1	2 670,8	0,7	0,6
varav försäljning till koncernföretag			27,6	27,4

Fastighetsbolagen svarar för närmare 70 procent av bolagens omsättning i form av hyres- och arrendeintäkter. Under 2012 har bostadsbolagens hyresintäkter ökat. Fakturerad försäljning ökar i jämförelse med föregående år. Ökningen beror främst på beslutad höjning av Stockholm Vattens taxa under 2012. Stockholms stadsteater erhåller statligt stöd för sin verksamhet. I bostadsbolagen redovisas statliga räntebidrag bland finansiella intäkter, se not 7.

Av övriga rörelseintäkter är 75 (88) mnkr hänförliga till SISAB. De består av försäkringsersättning 17 (16) mnkr samt ersättning från Stockholms stad för särskilda arbeten, såsom verksamhetsanpassningar av lokaler och ventilationsarbeten med mera 58 (63) mnkr.

Stockholm Business Regions rörelseintäkter uppgår till 130 (123) mnkr varav 107 (106) mnkr är ersättning från staden. Stockholm Vattens övriga rörelseintäkter uppgår till 146 (118) mnkr. De största posterna avser intäkter för särskilda arbeten, försäljning av varmt vatten för värmeåtervinning till Hammarbyverket samt ersättning vid omhändertagande av industriavlopp. Ökningen i jämförelse med förra året avser återbetalning från AFA Försäkring och återbetalning av tidigare garantireserv.

Bostadsbolagens övriga intäkter uppgår till sammanlagt 118 (122) mnkr. En stor del av dessa tjänster består av försäljningar och vidarefaktureringar av sophämtning, värme, vatten samt kommunikationstjänster.

NOT 2 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

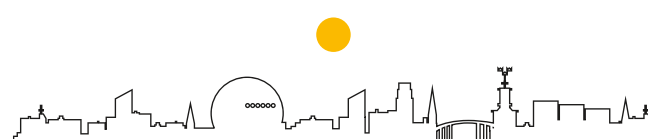
mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ersättning till revisorer ingår med följande värden: Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	5,4	4,3	0,5	0,2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1,9	1,3	0,8	0,4
Skatterådgivning	1,6	0,4	0,1	0,1
Övriga tjänster	0,9	0,4		
Totalt ersättning till revisorer	9,8	6,4	1,4	0,7

Koncernföretagens inköp från Stockholms stad uppgår till 624,7 (588,1) mnkr och försäljning till Stockholms stad uppgår till 2 710,1 (2 670,8) mnkr.

Moderbolagets inköp från övriga koncernföretag uppgår till 3,7 (1,4) mnkr och inköpen från Stockholms stad uppgår till 16,6 (14,7) mnkr.

NOT 3 PERSONAL

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Medelantal anställda	2 307	2 379	5	6
Varav män, %	61,0	60,0	40,0	50,0
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
Styrelse- och ledande befattninghavare, VD, vVD	35,8	40,2	2,0	2,0
Sociala kostnader	24,7	26,9	1,1	1,2
varav pensionskostnader	11,6	12,4	0,4	0,4
Övriga anställda	1 050,0	1 016,7	5,3	6,0
Sociala kostnader	506,6	457,8	2,7	2,0
varav pensionskostnader	149,7	104,9	1,0	1,6
Totalt löner och andra ersättningar	1 085,8	1 056,9	7,3	8,0
Totala sociala kostnader	531,3	484,7	3,8	3,2
varav totala pensionskostnader	161,3	117,3	1,4	2,0



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 tre kvinnor och sex män. För suppleanterna är fördelningen sex kvinnor och tre män. Ordförande har arvoderats med 69 (69) tkr och vice ordförande med 55 (55) tkr.

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

Ersättningar och övriga förmåner under året

Irene Svenonius, VD moderbolaget, avlönas av Stockholms Stad

Per Blomstrand, vice VD moderbolaget

Grundlön 1 699 (1 666)

Pensionsavsättning och ansvarsförbindelse 6 384 (5 921)

PA-KL pensionsålder från 60 år

Koncernens personal

Antalet anställda (medelantalet årsarbetare faktiskt arbetad tid) försätter att minska i koncernen och uppgick vid årets slut till 2 061 (2 235) varav 38 (39) procent var kvinnor. Bland männen var 37 procent 55 år eller äldre och bland kvinnor var motsvarande andel 28 procent.

Av den totala årsarbetstiden inom koncernen Stockholms Stadshus AB var 82 procent arbetad tid, det vill säga närvaro på jobbet. Semester svarade för 10 procent, sjukdom uppgick till 3 procent, föräldraledighet svarade för 3 procent och resten var övrig ledighet.

Den totala sjukfrånvaron ligger kvar på en fortsatt låg nivå, 3,4 (3,3) procent av ordinarie arbetstid. Kvinnorna har något högre sjukfrånvaro än männen.

Långtidsfrånvaron (minst 60 dagar) utgör 34 procent av den totala sjukfrånvaron, och har därmed ökat med 7 procent i jämförelse med år 2011. Den korta sjukfrånvaron (1 till 14 dagar) utgör 49 procent av den totala sjukfrånvaron

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

Pensionsplaner i koncernen

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

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

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

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



NOT 4 AVSKRIVNING AV IMMATERIELLA OCH MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Immateriella anläggningstillgångar				
Balanserade				
utvecklingskostnader 20–33 %	-18,3	-18,9		
Hyresrätter 20 %				
Goodwill 10–20 %				
Summa	-18,3	-18,9	0,0	0,0
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark 2–20 %	-2 052,6	-1 904,3		
Tekniska anläggningar 2–33 %	-262,3	-234,5		
Inventarier 2–33 %	-73,9	-75,4	-0,2	
Summa	-2 388,8	-2 214,2	-0,2	0,0
Summa avskrivningar	-2 407,1	-2 233,1	0,2	0,0

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

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	64,0	-26,1		
Pågående nyanläggning				
Inventarier				
Summa nedskrivningar	64,0	-26,1	0,0	0,0

År 2012

Stockholmskem: Nedskrivning Betongblandaren 14 med -4,5 mnkr och Fullblodet 9 med -4,5 mnkr. Återföring av tidigare nedskrivningar i Bäverdalen 1 med 53,3 mnkr.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB): Återföringen av tidigare nedskrivningar uppgår sammanlagt till 24,5 mnkr. Återföringarna är hänförliga till nya ramavtalet och avser 10 fastigheter. Södermalmskolan svarar för 8,9 mnkr och övriga skolor och barnomsorgslokaler svarar för återföringsbelopp mellan 3 till 1 mnkr per fastighet. Micasa Fastigheter: Nedskrivningarna i bolaget uppgår till -4,6 mnkr. Det är nybyggnad i gruppboende i fastigheterna Sjuksköterskan 6, -1,2 mnkr, och Silkeborg 156, -1,6 mnkr, samt ny värdering i Drivhuset 2, 1,8 mnkr.

NOT 6 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Utdelning från dotterföretag Svenska Bostäder 415,7 (23,9) mnkr, Familjebostäder 614,0 (2,1) mnkr och Stockholmskem 262,2 (2,3) mnkr, AB Stokab 18,0 (85,0) mnkr samt Stockholms stads Utrednings- och Statistikkontor AB (5,0) mnkr.

NOT 7 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Räntor	327,2	378,5	302,1	352,8
Räntebidrag	0,5	5,0		
Övrigt	0,4	0,0		
Summa	328,1	383,5	302,1	352,8
Varav från Stockholms stad	316,7	369,0	301,4	351,9

Moderbolaget står för merparten av koncernens ränteintäkter. Ränteintäkterna är något lägre i år vilket är en effekt av räntenivån. De statliga räntebidragen som bostadsbolagen tidigare erhållit vid nyproduktion minskar successivt och kommer att upphöra inom något år.

NOT 8 SKATTER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Uppllysning om skatter i resultaträkningen				
Gällande skattesats, %	26,3	26,3	26,3	26,3
Aktuell skatt				
Redovisat resultat före skatt	3 006,4	922,7	1 346,8	159,3
Skatt enligt gällande skattesats	-790,7	-242,7	-354,2	-41,9
Skatteeffekter av kostnader som inte är avdragsgilla	-28,9	-46,0		
Skatteeffekter av resultatmässiga koncernjusteringar	24,3	-53,6		
Skattemässig effekt av koncernmässig reavinst	9,9	-71,3		
Skatteeffekt av obeskattade reserver	-18,4	-19,7		-0,1
Skatteeffekt av omkostnadsbelopp vid reavinst		14,9		
Skatteeffekt av intäkter som inte är skattepliktiga	13,0	109,6	344,7	39,3
Utnyttjade, tidigare inte redovisade underskottsavdrag	1,6	-8,4		
Aktuell skatt tidigare perioder	-3,0	87,9		
Effekt av förändring av skattesats	285,1			

**NOT 8 SKATTER (forts)**

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ej inkomstskattepliktig verksamhet (S:t Erik Livförsäkring AB)	7,4	-49,2		
Redovisad skattekostnad	-499,7	-278,5	-9,5	-2,7
Upplysning om skatter i balansräkningen				
Aktuella skattefordringar	204,6	830,7	110,3	106,8
Aktuella skatteskulder	-49,4	-130,1	-9,5	
<i>Uppskjutna skattefordringar</i>				
Skilnad skattemässiga/bokföringsmässiga värden på fastigheter	156,2	318,9		
Ej skattepliktiga reserveringar	3,0	0,0		
UER investeringar 93/94	34,6	44,2		
Bostadslånepost	46,1	58,9		
Villkorade fastighetsförsäljningar	7,5	36,9		
Summa uppskjutna skattefordringar	247,4	458,9	0,0	0,0
<i>Uppskjutna skatteskulder</i>				
Uppskjuten skatt övervärden	-231,2	-184,7		
Uppskrivningar		-8,2		
Obeskattade reserver	-1 586,8	-1 886,2	0,0	
Övriga uppskjutna skatteskulder	-9,1	0		0,0
Summa uppskjutna skatteskulder	-1 827,1	-2 079,1	0,0	0,0

NOT 9 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Balanserade utvecklingskostnader				
Ingående anskaffningsvärde	132,6	102,4		
Årets anskaffningar	6,4	0,4		
Omklassificeringar	24,1	29,8		
Utrangeringar	-5,6	0,0		
Utgående anskaffningsvärde	157,5	132,6	0,0	0,0
<i>Ingående avskrivningar</i>				
Årets avskrivningar	-18,3	-18,9		
Utrangeringar	5,6	0,0		
Utgående avskrivningar	-72,9	-60,2	0,0	0,0
Utgående nettovärde	84,6	72,4	0,0	0,0
Hyresrätter				
Ingående anskaffningsvärde	27,6	27,6		
Utrangeringar				
Utgående anskaffningsvärde	27,6	27,6	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	-26,8	-26,8		
Utgående avskrivningar	-26,8	-26,8	0,0	0,0
Utgående nettovärde	0,8	0,8	0,0	0,0
Goodwill				
Ingående anskaffningsvärde	23,3	23,3		
Utgående anskaffningsvärde	23,3	23,3	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	-21,2	-21,2		
Utgående avskrivningar	-21,2	-21,2	0,0	0,0
<i>Ingående nedskrivningar</i>				
Utgående nedskrivningar	-2,1	-2,1	0,0	0,0
Utgående nettovärde	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa immateriella tillgångar	85,4	73,2	0,0	0,0


NOT 10 BYGGNADER OCH MARK

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärde	73 500,4	68 365,9		
Årets anskaffningar	2 090,8	1 080,7		
Försäljning/utrangeringar	-2 128,2	-1 283,4		
Omklassificeringar	5 089,0	5 338,2		
Kostnadsförda investeringar	-4,1	-1,0		
Utgående anskaffningsvärde	78 547,9	73 500,4	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	-19 857,2	-18 370,5		
Årets avskrivningar	-2 042,1	-1 896,1		
Försäljning/utrangeringar	608,5	409,3		
Omklassificeringar	-73,0	0,1		
Utgående avskrivningar	-21 363,7	-19 857,2		0,0
Ingående uppskrivningar	558,5	629,8		
Årets avskrivningar	-10,5	-8,2		
Försäljning/utrangeringar	-46,7	-63,1		
Omklassificeringar	44,9			
Utgående uppskrivningar	546,2	558,5	0,0	0,0
Ingående nedskrivningar	-1 653,0	-1 620,8		
Årets nedskrivningar	-13,6	-37,4		
Reversering nedskrivning	10,0	11,2		
Försäljning/utrangeringar	-58,1	-6,0		
Omklassificeringar	58,1			
Utgående nedskrivningar	-1 656,6	-1 653,0	0,0	0,0
Utgående nettovärde byggnader	56 073,9	52 548,7	0,0	0,0
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	5 766,0	5 352,1		
Årets anskaffningar	211,0	366,3		
Försäljning/utrangeringar	-119,2	-71,0		
Omklassificeringar	13,6	118,6		
Utgående anskaffningsvärde	5 871,4	5 766,0	0,0	0,0
Ingående nedskrivningar	-19,5	-19,5		
Återföring av tidigare nedskrivningar	19,5			
Utgående nedskrivningar	0,0	-19,5		0,0
Utgående nettovärde mark	5 871,4	5 746,5	0,0	0,0
Taxeringsvärde byggnader	45 963,6	47 566,3		
Taxeringsvärde mark	28 037,9	28 844,6		
Verkligt värde	123 845,0	118 920,0		

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

Verkligt värde är beräknat enligt följande:

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

Familjebostäder: Beståndsvärdering gjord av externa oberoende värderingsföretag.

Stockholms hem: Beståndsvärdering gjord av externa oberoende värderingsföretag.

Micasa: Beståndsvärdering i samråd med externa oberoende värderingsföretag.

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

SISAB: En intern avkastningsvärdering baserad på återvinningsvärdet.

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

Sammanställning avseende förvaltningsfastigheter

	2012	2011
Av värdena för byggnader och mark ovan utgör följande nettovärden förvaltningsfastigheter:	50 654,8	43 317,5
Intäkter	4 922,7	7 096,1
Driftskostnader	-3 571,6	-4 540,1
Övriga kostnader	-748,6	1 600,2
Finansiella kostnader	-203,1	-210,6
Resultat	399,4	745,2
Upplysning avseende statliga stöd:		
Räntebidrag som ingår i finansiella intäkter	53,9	54,0
Statliga bidrag som reducerat anläggningsvärden	0,0	0,0
Räntefria lån	0,0	0,0

**NOT 11 MASKINER OCH TEKNISKA ANLÄGGNINGAR**

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	7 562,8	7 198,1		
Årets anskaffningar	10,7	10,0		
Försäljning/utrangeringar	-63,2	-35,6		
Omklassificeringar	532,7	390,3		
Utgående anskaffningsvärde	8 043,0	7 562,8	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	-2 437,0	-2 228,4		
Årets avskrivningar	-262,3	-234,5		
Försäljning/utrangeringar	48,8	27,2		
Omklassificeringar	0,0	-1,3		
Utgående avskrivningar	-2 650,5	-2 437	0,0	0,0
Ingående nedskrivningar	-1,0	-1,0		
Utgående nedskrivningar	-1,0	-1,0	0,0	0,0
Utgående nettovärde tekniska anläggningar	5 391,6	5 124,8	0,0	0,0

NOT 12 INVENTARIER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	1 054,4	1 101,6	1,2	0,9
Årets anskaffningar	14,4	25,6	0,6	0,3
Försäljning/utrangeringar	-55,9	-140,5	-0,4	0,0
Omklassificeringar	45,4	67,7		
Utgående anskaffningsvärde	1 058,3	1 054,4	1,4	1,2
Ingående avskrivningar	-448,2	-496,9	-0,6	-0,6
Årets avskrivningar	-73,9	-75,4	-0,2	
Försäljning/utrangeringar	26,0	124,2	0,4	
Omklassificeringar	-0,3	-0,1		
Utgående avskrivningar	-496,4	-448,2	-0,4	-0,6
Ingående nedskrivningar	-5,6	-6,5		
Försäljning/utrangeringar		0,9		
Utgående nedskrivningar	-5,6	-5,6	0,0	0,0
Utgående nettovärde inventarier	556,3	600,7	1,0	0,6

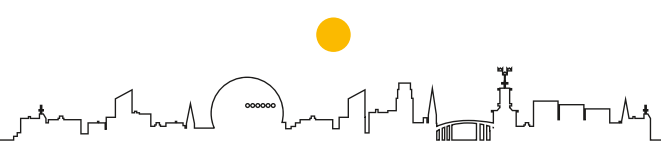
NOT 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	8 464,0	7 405,6		
Årets anskaffningar	7 654,5	7 848,0		
Försäljning/utrangeringar	-56,2	6,0		
Omklassificeringar	-5 619,6	-6 032,2		
Kostnadsförda investeringar	-805,7	-763,4		
Utgående anskaffningsvärde	9 637,1	8 464,0	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	0,0			
Årets avskrivningar	-1,2			
Utgående nedskrivningar	-1,2		0,0	0,0
Ingående nedskrivningar	-13,1	-102,0		
Omklassificeringar	1,1	88,9	0,0	
Utgående nedskrivningar	-12,0	-13,1	0,0	0,0
Utgående nettovärde	9 623,9	8 450,9	0,0	0,0


NOT 14 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde			6 572,7	6 572,8
Lämnade aktieägartillskott				
Sålda bolag				-0,1
Utgående anskaffningsvärden			6 572,7	6 572,7

	Andel % kapital/ röster	Antal andelar	Bokfört värde		Org. nummer	Säte:
			2012	2011		
AB Svenska Bostäder	100 %	15 190 000	2 087,9	2 087,9	556043-6429	Stockholm
Fastighets AB Burspråket	100 %				556021-5336	Stockholm
Centrumhuset i Vällingby KB	100 %				916637-1469	Stockholm
AB Stadsholmen	91 %				556035-1511	Stockholm
Fastighets AB Centrumhuset Vällingby	100 %				556203-5559	Stockholm
IT-BO i Stockholm AB	100 %				556615-7292	Stockholm
Svenska Bostäder L-Bolag 1 AB	100 %				556748-4141	Stockholm
AB Stadsholmen	9 %		0,4	0,4	556035-1511	Stockholm
AB Familjebostäder	100 %	7 500 000	1 398,2	1 398,2	556035-0067	Stockholm
AB Familjebostäder Fastighetsnät	100 %				556715-5386	Stockholm
Hemmahamnen Kontor AB	100 %				556736-2156	Stockholm
Hemmahamnen Bostad AB	100 %				556736-2222	Stockholm
Fastighetsaktiebolaget Pendlaren 1	100 %				556751-6223	Stockholm
Smebab Deep Green AB	100 %				556876-3196	Stockholm
Micasa Fastigheter i Stockholm AB	100 %	15 000	29,9	29,9	556581-7870	Stockholm
AB Stockholmshem	100 %	17 640 000	1 630,2	1 630,2	556035-9555	Stockholm
Västertorp Energi AB	100 %				556052-2160	Stockholm
Bostads AB Hammarbygård	100 %				556664-4745	Stockholm
AB Stockholmshem Fastighetsnät	100 %				556715-5394	Stockholm
Asignalen S5 AB	100 %				556730-2681	Stockholm
Asignalen Å5 AB	100 %				556730-5783	Stockholm
Fastighets AB Syl 3	100 %				556660-5555	Stockholm
Stockholms Stads Bostadsförmedling AB	100 %	1 000	0,1	0,1	556057-8303	Stockholm
Skolfastigheter i Stockholm AB	100 %	5 000	158,3	158,3	556034-8970	Stockholm
Stockholm Vatten AB	98 %	980	122,4	122,4	556210-6855	Stockholm
Stockholm Vatten VA AB	100 %				556175-1867	Stockholm
Stockholms Hamn AB	100 %	500 000	96,9	96,9	556008-1647	Stockholm
Kapellskärs Hamn AB	91 %				556189-1010	Stockholm
Nynärhamns Hamn AB	100 %				556038-0882	Stockholm
AB Stokab	100 %	500 000	159,9	159,9	556475-6467	Stockholm
S:t Erik Kommunikation AB	100 %				556738-9951	Stockholm
S:t Erik Fiber AB	100 %				556801-6603	Stockholm
Stockholms Stads Parkerings AB	100 %	40 000	49,8	49,8	556001-7153	Stockholm
Stockholms Stadsteater AB	100 %	12 500	1,2	1,2	556026-1553	Stockholm
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB	100 %	180	369,0	369,0	556206-4914	Stockholm
Stockholmsarenan AB	100 %				556564-2633	Stockholm
Arenan 9 Norra Fastigheten AB	100 %				556862-4182	Stockholm
Stockholm Entertainment District AB	100 %				556862-4166	Stockholm
Södra Byggrätten Globen AB	100 %				556862-4174	Stockholm
S:t Erik Försäkrings AB	100 %	100 000	119,8	119,8	516401-7948	Stockholm
S:t Erik Markutveckling AB	100 %	1 000	232,1	232,1	556064-5813	Stockholm
Fastighets AB G-mästaren	100 %				556605-2170	Stockholm
Fastighets AB Runda Huset	100 %				556605-2386	Stockholm
Stockholm Norra Station AB	100 %				556661-9929	Stockholm
Fastighets AB Styckmästaren	100 %				556026-2049	Stockholm
Fastighets AB Charkuteristen	100 %				556745-4862	Stockholm
Fastighets AB Tuben	100 %				556048-0328	Stockholm
Fastighets AB Kylrummet	100 %				556862-8142	Stockholm
Kylfacket Förvaltning AB	100 %				556566-6111	Stockholm
Palmfelt Center Fastighets AB	100 %				556833-4535	Stockholm
Stockholm Business Region AB	100 %	21 000	9,1	9,1	556491-6798	Stockholm
Stockholm Visitors Board AB	100 %				556027-5736	Stockholm
Stockholm Business Region Development AB	100 %				556083-1306	Stockholm
S:t Erik Livförsäkring AB	100 %	100 000	100,0	10,0	516406-0427	Stockholm
AB Glasbrukskvarteret SWF	100 %	40 000	7,5	7,5	556409-1832	Stockholm
Avgår sålda bolag					556740-1640	Stockholm
Summa			6 572,7	6 572,7		

**NOT 15 ANDELAR I INTRESSEBOLAG**

mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2012	2011	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde		5,0	7,8		
Nedskrivning			-3,4		
Försäljning/utrangering		-0,6			
Årets resultatandel		0,8	0,6		
Utgående nettovärde		5,2	5,0	0,0	0,0

	Andel % kapital/ röster	Antal andelar	Bokfört värde		Org. nummer	Säte:
			2012	2011		
Sydvästra Stockholmsregionens VA-verks AB, SYVAB	33 %	40	3,2	2,4	556255-1928	Stockholm
Nynäshamns Mark AB	50 %	2 000	2,0	2,0	556314-3113	Stockholm
BODAB Bostadsföretagens i Storstockholm drift AB (koncern)	50 %	500	0,0	0,6	556308-6627	Stockholm
Summa			5,2	5,0		

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ingående				
anskaffningsvärde	1 761,7	1 777,7		
Inköp	241,3	0,0		
Försäljning/Utrangering		-16,0		
Utgående ackumulerat				
anskaffningsvärde	2 003,0	1 761,7	0,0	0,0
Utgående nettovärde	2 003,0	1 761,7	0,0	0,0

Innehavet av värdepapper avser S:t Erik Livförsäkrings placeringar.

NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Upplupna ränteintäkter	4,4	4,3		
Upplupna hyror	2,3			
Övriga upplupna intäkter	142,0	139,4	0,8	0,3
Övriga förutbetalda kostnader	232,8	188,8		
Summa förutbetalda kostnader	381,5	332,5	0,8	0,3

NOT 18 AVSÄTTNINGAR

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Avsättningar för pensioner				
Avsättning vid periodens ingång	43,2	74,5	3,0	7,9
Periodens Avsättningar/lanspråktaget under perioden	-8,4	-31,3	0,4	-4,9
Avsättning vid periodens utgång	34,8	43,2	3,4	3,0
Pensionsavsättningar				
S:t Erik Livförsäkring	1 699,4	1 705,9		
Övriga avsättningar				
Avsättning vid periodens ingång	15,8	12,4		
Avsättning för omstrukturering Stockholm Vatten				
Periodens övriga avsättningar	0	4,2		
lanspråktaget under perioden	-11,0	-0,8		
Avsättning vid periodens utgång	4,8	15,8	0,0	0,0

Flertalet bolag i koncernen har merparten av sina pensionskulder försäkrade i S:t Erik Livförsäkring sedan år 2009 (se redovisningsprinciper). Den pensionsavsättning som bolagen redovisar avser garanti- och avtalspensioner. Periodens övriga avsättningar avser saneringskostnader för oljebergum S:t Erik Markutveckling 2,0 mnkr, återbetalning till Stockholms läns landsting, Stokab 2,8 mnkr. Under året har S:t Erik Markutveckling löst upp 1,6 mnkr för oljesaneringskostnader. Stockholm Vatten har år 2012 upplöst 3 mnkr för reserv avseende garanti för Stockholm AB Fordongas AB. Stockholm Hamn AB har löst upp 6,5 mnkr avseende tvistig försäkringsersättning.

**NOT 19 SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER**

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Övriga långfristiga skulder	15,2	16,0		
Summa långfristiga skulder	15,2	16,0		
Långfristiga räntebärande skulder	15,2	16,0		
Kortfristiga räntebärande skulder	36 616,3	33 362,0	0,0	0,0

Av långfristiga skulder förfaller i koncernen 0 (0) mnkr till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Bolagens upplåning sker enligt Stockholms stads finanspolicy för kommunkoncernen genom Stockholms stads finansavdelning. I balansräkningen redovisas bolagens upplåning netto, under posten *Skulder till Stockholms stad*.

NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Semesterlöneskuld	102,4	88,0	0,4	0,3
Sociala avgifter	41,5	37,0	0,1	0,1
Upplupna räntor				
Förutbetalda hyresintäkter	560,0	484,1		
Övriga förutbetalda intäkter	533,5	435,6		
Övriga upplupna kostnader	709,0	714,0	2,5	3,5
Summa upplupna kostnader	1 946,4	1 758,7	3,0	3,9

NOT 21 ANSVARSFÖRBINDELSER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Borgen och ansvarsförbindelser	75,1	75,2	0,0	0,0
Pensionsförpliktelser	9,4	9,4	3,0	2,9
Summa ansvarsförbindelser	84,5	84,6	3,0	2,9

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

NOT 22 POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Avskrivningar	2 407,1	2 233,1	0,2	
Nedskrivningar	-64,0	26,1		
Nedskrivningar av långfristiga skulder				
Avsättningar	-26,0	333,7	0,4	-4,9
Förändring av räntefordran	15,5	-14,2	15,3	-15,3
Övrigt	13,7	2,6		
	2 346,3	2 581,3	15,9	20,2

NOT 23 FÖRVARV AV FASTIGHETER

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
AB Familjebostäder	175,4			
AB Stockholmshem	769,1	645,4		
AB Svenska Bostäder	352,0	296,1		
Stockholm Stads Parkering AB	20,9	15,7		
S:t Erik Markutveckling AB	954,3	472		
Övriga fastigheter	30,0	17,8		
	2 301,7	1 447,0	0,0	0,0

AB Familjebostäder har förvärvat fastigheter i Älvsjö.

AB Stockholmshem har förvärvat markområden och fastigheter bl a på Södermalm. Därutöver har bolagen genomfört direktinvesteringar i hyresfastigheter som köpts som nybyggnadsprojekt med sammanlagt 500 mnkr.

AB Svenska Bostäder har förvärvat fastigheter i Hammarby sjöstad. Stockholm Parkering har förvärvat Hjärnegaraget. S:t Erik Markutveckling AB har förvärvat fastigheten Palmfelt Center i Globenområdet.

NOT 24 ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålls i Stadshuset den 5 april 2013 kl 13.00.



FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

KONCERNEN

Koncernens fria egna kapital enligt koncernbalansräkningen uppgår till 39 423,7 mnkr.

MODERBOLAGET

Till årsstämman förfogande står

Balanserat resultat

14 042 052 903 kr

Årets resultat

1 337 275 047 kr

Tillsammans**15 379 327 950 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen

disponeras på följande sätt:

Till aktieägaren delas ut (315,79 kr per aktie)

900 000 000 kr

I ny räkning överföres

14 479 327 950 kr

15 379 327 950 kr

Stockholm den 19 mars 2013



Sten Nordin
Styrelseordförande



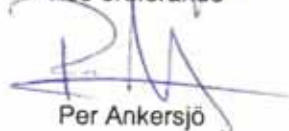
Karin Werngärd
Vice ordförande



Lotta Edholm



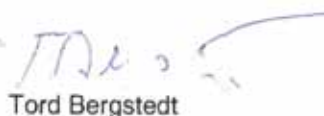
Thomas Rudin



Per Ankersjö



Anders Hellström



Tord Bergstedt



Ann Mari Engel



Daniel Helldén



Irene Lundquist Svenonius
VD

Min revisionsberättelse har avgivits den 21 mars 2013



Magnus Fagerstedt
Auktoriserad revisor
Ernst & Young



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncern-redovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stockholms Stadshus AB för räkenskapsåret 2012. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 49-70.

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

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

Revisorns ansvar

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

att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och 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 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stockholms Stadshus AB för 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag

har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 21 mars 2013

Magnus Fagerstedt
Auktoriserad revisor
Ernst & Young



GRANSKNINGSRAPPORT

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

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2012.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kon-

troll är tillräcklig. Min granskning har utgått från de beslut bolagets ägare fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild granskningspromemoria 2012-03-06 som jag har godkänt och överlämnat till bolagets styrelse. Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag bedömer att bolagets verk-

samhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Stockholm den 6 mars 2013

Bengt Akalla
Av kommunfullmäktige i
Stockholms stad utsedd
lekmannarevisor



Styrelse och revisorer

Styrelsen i

Stockholms Stadshus AB

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

politiskt sammansatt styrelse, vilken speglar mandatfördelningen i kommunfullmäktige.

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

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

tige och ge kommunfullmäktige underlag för att göra avvägningar mellan kraven på ekonomisk avkastning och de krav på samhällsinsatser som kommunfullmäktige kan ställa på bolagen. Mer information finns på sidorna 24–25.



Styrelseledamöter ordinarie

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

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



Styrelseledamöter suppleanter

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

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



Fackliga företrädare

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

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

Revisorer

Magnus Fagerstedt (Ernst & Young), auktoriserad revisor, Mikael Sjölander (Ernst & Young), revisorssuppleant auktoriserad revisor, Bengt Akalla (M), lekmannarevisor, Bosse Ringholm (S), lekmannarevisor suppleant



ADRESSER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





