20220623307 41

Årsredovisning för

# AB Stockholmshem

556035-9555

Räkenskapsåret

**2021-01-01 – 2021-12-31**

## Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktor i AB Stockholmshem intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkning och balansräkning fastställts på ordinarie årsstämma den 3 maj 2022. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 7 juni 2022

Anette Sand
VD

Aktiebolaget Stockholmshem

# Årsredovisning 2021

Ljus i Hässelby. Foto: Nadine Hanna

Stockholmshem



Under året flyttade de första hyresgästerna in i vårt nya Stockholmshus i kvarteret Karneolen i Solberga. Foto: Gustav Kaiser.

# Förvaltningsberättelse

*Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Stockholmshem avger härmed redovisning för bolagets verksamhet 2021 - bolagets 84:de verksamhetsår.*

## Ägarförhållanden

Aktiebolaget Stockholmshem, organisationsnummer 556035-9555, ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, som ägs av Stockholms stad. Stockholmshem är ett allmännyttigt och kommunalt bostadsbolag.

## Verksamheten

Verksamheten består i att äga, förvalta och hyra ut bostäder och lokaler i Stockholm. I affärsidén ingår att skapa god tillväxt i värde och kassaflöde samtidigt som bästa möjliga förhållanden med hyresgästerna eftersträvas så att långa och goda hyresgästrelationer främjas. Stockholmshem är moderbolag i en koncern i vilken ingår helägda dotterbolag. Bolaget bedriver fastighetsförvaltning samt investerar i fibernät i AB Stockholmshem Fastighetsnät för att bidra till en ökad service för hyresgästerna vad gäller bredbandstjänster.

Enligt givna ägardirektiv har bolaget bland annat i uppgift att under perioden 2021-2023:

- bidra till nyproduktion av nya bostäder genom att uppnå en nyproduktionstakt motsvarande cirka 200 lägenheter per år.
- bereda möjlighet för att erbjuda boende i ytterstaden där allmännyttan har en dominerande ställning i förhållande till övrigt bostadsbestånd, att förvärva sina lägenheter genom ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.
- erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning
- bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar, vilket bland annat innebär byggande av modulbostäder
- bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga
- för 2021 nå ett resultat efter finansnetto om 480 mnkr exklusive realisationsvinster och andra engångsposter
- planera och genomföra en omlokalisering av bolagets huvudkontor till Skärholmen samt tillsammans med Stadsteatern utveckla kulturverksamheten i Skärholmen
- skapa genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper
- avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse

## Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 402 (404) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 2 087 000 (2 066 000) kvadratmeter inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter uppgick till 28 255 (27 966).

## Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 1 336 (1 872) mnkr, varav 935 (1 396) avsåg nybyggnad, 385 (460) ombyggnad, 16 (16) inventarier.

Under året färdigställdes 522 (269) nya bostadslägenheter bland annat i Rågsved, Bromma, Årsta och Södermalm. Vidare färdigställdes 73 (110) bostadsmoduler för SHIS räkning. Under året byggstartade bolaget 91 (421) stycken reguljära bostadslägenheter samt även 33 (83) lägenheter i modulbostäder som kommer att disponeras av SHIS.

## Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 23 875 (21 684) mnkr. Bolaget värderade sitt fastighetsbestånd i analysverktyget Datscha. Värderingen kvalitets-

säkrades av NAI Svefa enligt erkända och accepterade värderingsmetoder. Det samlade marknadsvärdet för bolagets fastigheter bedömdes till 67 073 (58 602) mnkr.

## Förvärv

Inga förvärv av fastigheter har gjorts under 2021 eller 2020.

## Försäljning av fastigheter

Under 2021 har fyra fastighetsförsäljningar genomförts. Enligt ägarens direktiv ska fastigheter som ej är av strategisk betydelse avyttras. Som en följd av detta har två stycken mindre fastigheter med kommersiella hyresgäster sålts. Vidare har två fastigheter sålts till bostadsrättföreningar enlig ägardirektiv. Resultatet av dessa försäljningar gav en realisationsvinst om 353 mnkr. Försäljningarna har givit ett likviditetstillskott om drygt 540 mnkr.

## Marknad

Efterfrågan på hyresrätter inom Stockholms stad fortsätter att vara mycket hög. Bostäderna i såväl nyproduktionen som det äldre beståndet är fullt uthyrda och antalet personer i Bostadsförmedlingens kö ökar stadigt. För 2021 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 1,80 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 mars 2021.

Lokalbeståndet består av drygt 3 900 kontors-, lager-, hantverks- och butikslokaler på totalt drygt 205 000 kvadratmeter och är främst ett viktigt komplement för närservice, handel och omsorg i bostadsområdena.

Under 2021 har pandemin orsakad av viruset Covid-19 fortsatt. Bolaget har som en följd av detta varit tvungna att dra ner på sin fastighetsskötsel och service till sina bostadshyresgäster. Hyresförluster hänförliga till bostäder och Covid-19 är små. För lokalförhyrningar har bolaget givit rabatter motsvarande cirka 5 (7) mnkr. Av dessa kan cirka 2 (1,5) mnkr erhållas som kompensation via Länsstyrelsen.

## Resultat koncernen

Resultatet efter finansnetto uppgick till 850 (511) mnkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 676 (430) mnkr.

Omsättningen uppgick till 2 834 (2 723) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och 2021 års hyreshöjning för bostäder.

Driftnettot uppgick till 1 417 (1 378) mnkr. Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 1 417 (1 345) mnkr. Direktavkastningen mätt som driftnetto före centrala administrations- och försäljningskostnader samt exklusive avskrivningar i procent av marknadsvärdet för färdigställda fastigheter, uppgick till 2,2 (2,5) procent.

## Finans

Finansnettot förbättrades under året och uppgick till -92 (-106) mnkr, detta som en följd av de sänkta räntenivåerna och en lägre upplåning.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 13 595 (13 985) mnkr. Under året var den vägda medelräntan i låneportföljen 0,65 (0,7) procent.

Koncernens egna kapital uppgick vid årsskiftet till 11 144 (10 469) mnkr. Soliditeten uppgick till 42,5 (40,8) procent. Inberäknat övervärden i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 64,2 (61,8) procent.

För översikt av utvecklingen se bolagets "Femårsöversikt".

## Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ avseende hållbarhetsrapport har bolaget valt att upprätta den lagstadgade rapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten finns tillgänglig på stockholmshem.se/ahr21

## Risker

Ekonomiska risker i bolagets verksamhet är främst risker kopplade till politiska beslut rörande skatter, avgifter och andra regleringar som har direkt inverkan på bolagets verksamhet. Kostnader där stor inverkan kan ske på det ekonomiska utfallet är främst energibeskattning, fastighetsskatter och tomträttsavgälder. Då bolaget till stor del är lånefinansierat föreligger även en ränterisk kopplat till upplåningen. Byggkostnadsutvecklingen är en väsentlig risk i bolagets arbete med att ha en hög takt i nyproduktion samt en ambitiös underhållsvolym i befintligt bestånd.

## Utsikter för 2022

Majoritetens ägardirektiv struktureras enligt nedan:

» Stockholm ska vara;
- en modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla
- en hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt
- en ekonomisk hållbar och innovativ storstad för framtiden

Ett viktigt utvecklingsarbete med ägardirektiven som grund är att göra bolaget än mer hållbart, ur såväl socialt, ekologiskt som ur ett ekonomiskt perspektiv. Under 2022 kommer utvecklings- och förbättringsarbetet fortsätta inom bolagets verksamhetsområden.

Bolaget har i uppdrag från ägaren att bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar. Bolaget arbetar aktivt med ansökningar om tillfälliga bygglov för "modulbostäder" samt upphandling och färdigställande av desamma där tillståndsprocessen är klar. Modulerna är avsedda som boendelösning för Nyanlända och asylsökande enligt bosättningslagen (2016:38).

Hyrorna för 2022 är färdigförhandlade med Hyresgästföreningen. En hyreshöjning motsvarande 1,8 procent för bostadslägenheter genomförs från och med 1 februari 2022.

Vid årsskiftet 2021/2022 var den pågående nyproduktionsvolymen av bostadslägenheter 830 (1 310) stycken. Huvuddelen av dessa beräknas färdigställda under 2023 - 2024. Målet från och med 2021 är att starta byggnation av cirka 200 lägenheter per år. Bolagets budgeterade investeringsvolym för 2022 uppgår till 1 538 mnkr.

Som en följd av detta arbetar bolaget aktivt med att söka markanvisningar men även att förvärva fastigheter för att utveckla och exploatera dessa i syfta att bygga nya bostäder. Målet är att inneha en projektportfölj för utveckling i storleksordningen 6 000 till 8 000 lägenheter.

Enligt ägardirektiv ska bolaget bygga ett nytt huvudkontor i Skärholmen. Byggnaden ska även innehålla drygt 100 bostäder. Detaljplanen för detta fastställdes i december 2019 och byggnationen påbörjades under 2020 med bedömd inflyttning under 2024.

Vidare ska bolaget enligt ägardirektiv installera laddplatser (för elbilar) i garage efter önskemål samt ta fram plan för hur bolagets garage- och parkeringsplatser ska förses med laddinfrastruktur.

Den pandemi som förevarit under 2020 - 2021 har haft påverkan på bolaget främst avseende service, underhållsnivå och lokalförhyrningar. Bolaget bedömer dock att den negativa påverkan under 2022 inte kommer att vara större än föregående år.

Bolaget har som ägardirektiv att avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse. Ett avtal har tecknats om försäljning av bolagets huvudkontor på Hornsgatan. Köpeskillingen uppgår till cirka 670 mnkr och tillträde är beräknat till mitten av februari 2022.

Ägarens resultatkrav efter finansnetto uppgår till 490 mnkr för 2022, exklusive realisationsvinster och extraordinära poster. Bolaget har bedömt i sin budget för 2022 att resultatet bör kunna uppgå till cirka 530 mnkr.

**Förslag till vinstdisposition**

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel hos moderbolaget:

| | |
|---|---|
| Balanserad vinst | 9 289 285 391 kr |
| Årets resultat | 666 071 184 kr |
| **SUMMA** | **9 955 356 575 KR** |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så:

| | |
|---|---|
| att till aktieägarna utdelas | 730 800 kr |
| att i ny räkning överföres | 9 954 625 775 kr |
| **SUMMA** | **9 955 356 575 kr** |

## Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen (2005:551)

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på bolagsstämman den 3 maj 2022 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 730 800 kronor (motsvarande 4,1 öre per aktie). Detta yttrande är framtaget i enlighet med bestämmelsen i 18 kap 4 § aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning av om den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Det egna kapitalet i AB Stockholmshem uppgår till 11 027 mnkr. I koncernen uppgår det egna kapitalet till 11 144 mnkr. Till detta kommer betydande övervärden i fastighetsbeståndet. Den långsiktiga intjäningsförmågan i koncernen ligger på mellan 530 och 580 mnkr per år. Styrelsen anser därför att det egna kapitalet i AB Stockholmshem och koncernen tillåter en utdelning av 730 800 kronor.

Mot bakgrund av det ovan angivna anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Styrelsen i AB Stockholmshem, 556035-9555, föreslår bolagsstämman att besluta om vinstutdelning om 730 800 kronor. Utdelningen ska betalas ut den 10 maj 2022.

| Eget kapital, tkr | Aktiekapital | Reservfond | Fria reserver |
|---|---|---|---|
| **Moderbolag** | | | |
| Ingående balans 2021-01-01 | 882 000 | 190 000 | 9 289 872 |
| Aktieutdelning | | | -585 |
| Årets resultat | | | 666 071 |
| **Utgående balans 2021-12-31** | **882 000** | **190 000** | **9 955 358** |
| | | | |
| **Koncernen** | | | |
| Ingående balans 2021-01-01 | 882 000 | 190 076 | 9 396 613 |
| Aktieutdelning | | | -585 |
| Årets resultat | | | 676 387 |
| **Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare** | **882 000** | **190 076** | **10 072 415** |

# Resultaträkningar

*1 januari–31 december*

| Miljoner kronor | Not | Koncern 2021 | Koncern 2020 | Moderbolag 2021 | Moderbolag 2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 3 | 2 751 | 2 647 | 2 751 | 2 647 |
| Övriga rörelseintäkter | | 83 | 76 | 98 | 54 |
| **NETTOOMSÄTTNING** | 1 | **2 834** | **2 723** | **2 849** | **2 701** |
| *Fastighetskostnader* | | | | | |
| Driftkostnader | 2 | -1 319 | -1 248 | -1 354 | -1 245 |
| Markavgifter | 4 | -32 | -29 | -32 | -29 |
| Fastighetsskatt | | -66 | -68 | -66 | -68 |
| **Summa fastighetskostnader** | | **-1 417** | **-1 345** | **-1 452** | **-1 342** |
| **DRIFTNETTO** | | **1 417** | **1 378** | **1 397** | **1 359** |
| Av- och nedskrivningar | 5 | -731 | -665 | -643 | -651 |
| **BRUTTORESULTAT** | | **686** | **713** | **754** | **708** |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader | 6, 7, 8 | -97 | -96 | -97 | -96 |
| Resultat vid avyttring av förvaltningsfastigheter | 9 | 353 | 0 | 353 | 0 |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **942** | **617** | **1 010** | **612** |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 10 | 0 | 0 | -73 | 0 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 11 | 1 | 1 | 2 | 1 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 12 | -93 | -107 | -93 | -107 |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **850** | **511** | **846** | **506** |
| Bokslutsdispositioner | 13 | - | - | 12 | 28 |
| **RESULTAT FÖRE SKATT** | | | | **858** | **534** |
| Skatt på årets resultat | 14 | -174 | -81 | -192 | -85 |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **676** | **430** | **666** | **449** |

# Kommentarer till resultaträkningarna

Huvuddelen av koncernens verksamhet bedrivs i moderbolaget. Vid väsentliga skillnader mellan koncernen och moderbolaget görs särskild notering, annars lämnas kommentarer utifrån ett koncernperspektiv.

## Hyresintäkter och övriga rörelseintäkter

För 2021 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 1,8 procent, för 2020 var hyreshöjningen 1,95 procent. Hyreshöjningarna genomfördes från och med den 1 mars 2021 och 1 januari 2020. Medelhyran för bolagets fastigheter uppgår efter genomförda hyreshöjningar till 1 410 (1 377) kronor per kvadratmeter.

Bostadshyresintäkterna uppgick till 2 452 (2 362) mnkr. Förändringen om 90 mnkr består huvudsakligen av tillkommande hyror för färdigställd nyproduktion, ombyggnation samt hyreshöjning.

Lokalhyrorna, som uppgick till totalt 235 (219) mnkr, har ökat med 16 mnkr huvudsakligen beroende på uthyrning av tillskapade butikslokaler i fastigheten Linjalen 8 motsvarande 15 mnkr.

Övriga rörelseintäkter består dels av ersättningar från hyresgäster och vidarefakturering av värme i tidigare ägda men sålda fastigheter. Vidare faktureras sålda tjänster avseende Störningsjouren och bredbandsleveranser. Intäkterna från bredbandsleveranser har ökat med 1 mnkr jämfört med föregående år medan ersättningen för försäkringsskador ökat med 8 mnkr. Resterande vidarefakturering är hänförlig till vår investeringsverksamhet.

| Miljoner kronor | 2021 | Andel % | 2020 |
|---|---|---|---|
| Hyror bostäder | 2 452 | 87 | 2 362 |
| Hyror lokaler | 235 | 8 | 219 |
| Övriga hyror | 64 | 2 | 66 |
| **Hyresintäkter** | **2 751** | **97** | **2 647** |
| Övriga rörelseintäkter | 83 | 3 | 76 |
| **NETTOOMSÄTTNING** | **2 834** | **100** | **2 723** |

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 72 mnkr. Kostnaderna uppgick till totalt 1 417 (1 345) mnkr.

## Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 1 319 (1 248) mnkr. Kostnaderna för fastighetsskötsel och reparationer minskade med 7 mnkr till följd av minskade kostnader för köpt skötsel främst skyddsrumsbesiktningar och markskötsel. Bolaget har under 2020 och 2021 anställt egna trädgårdsmästare vilket minskar de köpta tjänsterna. Teknisk- och administrativ förvaltning ökade med 18 mnkr där de huvudsakliga anledningarna är högre kostnader för löner och arbetsgivaravgifter med sammantaget 13 mnkr. Årets lönerevision kom att omfatta även en retroaktiv del av 2020 till följd av att löneavtalen förlängdes under 2020. Även ökade pensionskostnader bidrog med 3 mnkr.

Kostnaderna för uppvärmning uppgick till 253 mnkr vilket motsvarade 19 procent av de totala driftkostnaderna. Kostnaderna för uppvärmning har ökat med 30 mnkr jämfört med 2020 till följd av att årets värmeförbrukning var i närheten av ett normalår medan fjolårets vinter var mild.

Den genomsnittliga driftskostnaden, räknat per kvadratmeter förvaltad vägd bostads- och lokalarea under året, uppgick till 686 (653) kronor där huvuddelen av ökningen utgörs av taxeberoende kostnader, inkl uppvärmning, motsvarande 24 kr per kvadratmeter.

| Miljoner kronor | 2021 | Andel % | 2020 |
|---|---|---|---|
| Fastighetsskötsel och reparationer | 205 | 15 | 206 |
| Övrig skötsel | 337 | 26 | 343 |
| Taxebundna kostnader | 194 | 15 | 175 |
| Uppvärmning | 253 | 19 | 223 |
| Teknisk och administrativ förvaltning | 277 | 21 | 259 |
| Övriga kostnader | 53 | 4 | 42 |
| **SUMMA DRIFTKOSTNADER** | **1 319** | **100** | **1 248** |

## Markavgifter

Kostnaden för tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 32 (29) mnkr.

## Fastighetsskatt

Årets kostnad för fastighetsskatt uppgick till 66 (68) mnkr. Fastighetsskatten består av en fastighetsavgift med ett fast belopp 1 459 kronor per bostad och år samt för lokaler 1 % av taxeringsvärdet.

## Driftnetto

Driftnettot uppgick till 1 417 (1 378) mnkr, vilket motsvarade 737 (721) kronor per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Direktavkastningen, mätt som driftnetto exklusive centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av bokfört värde, uppgick till 5,9 (6,4) procent.

## Av- och nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgick under året till 731 (665) mnkr. Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade livslängder och uppgick till 658 (629) mnkr. Under året har en reservering av nedskrivning gjorts med 73 (33) mnkr.

## Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala administrations- och försäljningskostnader uppgick till 97 (96) mnkr, vilket motsvarar 50 (50) kr per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Av kostnaderna utgjorde 59 (58) mnkr personalkostnader för VD och VD:s stab samt för HR, kommunikation, hållbarhet och verksamhetsutveckling. Resterande kostnader avsåg centrala förvaltningskostnader,

central marknadsföring, de centrala enheternas andel av datakostnaderna, avskrivning inventarier samt centrala kontorskostnader och köpta tjänster.

### Resultat från fastighetsförsäljningar

Posten uppgick till 353 (0) och består av resultat vid avyttring av förvaltningsfastigheter. Under 2021 har fyra fastighetsförsäljningar genomförts. Två stycken avser mindre fastigheter med kommersiella hyresgäster och där fastigheterna ej anses vara av "strategisk betydelse" enligt ägardirektiv. Resultatet av dessa försäljningar har medfört en realisationsvinst om 74 mnkr. Vidare har två fastigheter sålts till bostadsrättföreningar enlig ägardirektiv. En fastighet i Sätra med 101 lägenheter och en fastighet i Rågsved med 131 bostäder. Resultatet av dessa försäljningar gav en realisationsvinst om 279 mnkr. Försäljningarna har givit ett likviditetstillskott om drygt 540 mnkr.

### Räntekostnader

Räntekostnaderna minskade med 14 mnkr från 107 mnkr 2020 till 93 mnkr 2021. Snitträntan på koncernkontot var något lägre än under året innan och uppgick till 0,6 (0,7) procent. Den lägre räntan och en minskad låneskuld med 390 mnkr medför att kostnaderna minskar.

### Resultat moderbolaget

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 846 (507) mnkr och balansomslutningen till 25 892 (25 491) mnkr.

# Balansräkningar

| Miljoner kronor | Not | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| **TILLGÅNGAR** | | | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 15, 16 | 23 875 | 21 684 | 23 875 | 21 684 |
| Inventarier | 17 | 160 | 166 | 21 | 18 |
| Pågående ny- och ombyggnader | 18 | 1 917 | 3 703 | 1 797 | 3 678 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **25 952** | **25 553** | **25 693** | **25 380** |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | | | |
| Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav | 19, 20, 21 | 0 | 0 | 14 | 14 |
| Långfristiga fordringar hos koncernbolag | 22 | 0 | 0 | 110 | 25 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **0** | **0** | **124** | **39** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **25 952** | **25 553** | **25 817** | **25 419** |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | | | |
| Hyres- och kundfordringar | | 14 | 16 | 11 | 12 |
| Fordringar hos koncernbolag | 23 | 21 | 17 | 30 | 42 |
| Övriga fordringar | | 23 | 8 | 24 | 8 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 24 | 11 | 10 | 10 | 9 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **69** | **51** | **75** | **71** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **69** | **51** | **75** | **71** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **26 021** | **25 604** | **25 893** | **25 490** |

## BALANSRÄKNINGAR

| Miljoner kronor | Not | Koncern 2021-12-31 | Koncern 2020-12-31 | Moderbolag 2021-12-31 | Moderbolag 2020-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | | | |
| EGET KAPITAL | | | | | |
| Aktiekapital | | 882 | 882 | | |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat | | 10 262 | 9 587 | | |
| **Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare** | | **11 144** | **10 469** | | |
| BUNDET EGET KAPITAL | | | | | |
| Aktiekapital (17 640 000 aktier) | | | | 882 | 882 |
| Reservfond | | | | 190 | 190 |
| **Summa bundet eget kapital** | | | | **1 072** | **1 072** |
| FRITT EGET KAPITAL | | | | | |
| Balanserad vinst | | | | 9 289 | 8 841 |
| Årets resultat | | | | 666 | 449 |
| **Summa fritt eget kapital** | | | | **9 955** | **9 290** |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | 25 | | | **11 027** | **10 362** |
| **OBESKATTADE RESERVER** | | | | **5** | **5** |
| **AVSÄTTNINGAR** | | | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 26 | 632 | 581 | 621 | 552 |
| **Summa avsättningar** | | **632** | **581** | **621** | **552** |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | | | |
| Leverantörsskulder | | 104 | 177 | 96 | 171 |
| Skulder till koncernbolag | | 13 650 | 14 033 | 13 655 | 14 057 |
| Aktuell skatteskuld | | 122 | 19 | 122 | 19 |
| Övriga skulder | | 36 | 34 | 34 | 34 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 27 | 333 | 291 | 333 | 290 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **14 245** | **14 554** | **14 239** | **14 571** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **26 021** | **25 604** | **25 893** | **25 490** |

# Kommentarer till balansräkningarna

## Materiella anläggningstillgångar

Under året investerades 1 336 (1 872) mnkr i anläggningstillgångar. Avskrivningar enligt plan gjordes med 658 (629) mnkr. Nedskrivningar gjordes med 73 (33) mnkr. Netto ökade de materiella anläggningstillgångarna med 605 (1 210) mnkr.

Av årets investeringar avsåg 935 (1 396) mnkr nyproduktion, 385 (460) mnkr ombyggnadsåtgärder och 16 (16) mnkr inventarier.

## Avsättningar

Den uppskjutna skatteskulden uppgick till 632 (581) mnkr. I skatteskulden inkluderas nettot av samtliga identifierade temporära skillnader avseende skattemässiga respektive bokförda värden, vilka är hänförliga till fastigheterna.

## Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 11 144 (10 469) mnkr vilket var en ökning med 675 (429) mnkr. Förändringen bestod av årets resultat om 676 (430) mnkr minskat med utdelning om 1 (1) mnkr. Soliditeten uppgick till 42,5 (40,8) procent.

## Skulder

Stockholmshems finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finanspolicy. Alla finansiella affärer sker via stadens gemensamma koncernkonto där all finansiering numera är samlad som en kredit. Totalt uppgick den utnyttjade krediten till 13 595 (13 985) mnkr, således en minskning med 390 mnkr. Minskningen beror på försäljning av fastigheter under året.

# Kassaflödesanalys

| Miljoner kronor | Not | Koncern 2021 | Koncern 2020 | Moderbolag 2021 | Moderbolag 2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| LÖPANDE VERKSAMHETEN | | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 850 | 511 | 846 | 506 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m | 28 | 378 | 662 | 363 | 648 |
| Betald skatt | | -20 | -22 | -20 | -22 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **1 209** | **1 151** | **1 189** | **1 132** |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -18 | 14 | -4 | 0 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -414 | 708 | -435 | 692 |
| **KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | **777** | **1 873** | **750** | **1 824** |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | | | | |
| Maskiner och inventarier | | -16 | -16 | -9 | -2 |
| Pågående nyanläggningar | | -1 320 | -1 856 | -1 153 | -1 831 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | | 560 | 0 | 559 | 0 |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | | 0 | 0 | -158 | 0 |
| **KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | **-776** | **-1 872** | **-761** | **-1 833** |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | | | | |
| Lämnade utdelningar | | -1 | -1 | -1 | -1 |
| Koncernbidrag | | 0 | 0 | 12 | 10 |
| **KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | | **-1** | **-1** | **11** | **9** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | | **0** | **0** | **0** | **0** |
| Likvida medel vid årets början | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Likvida medel vid årets slut | | 0 | 0 | 0 | 0 |

# Kommentarer till kassaflödesanalysen

## Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 1 208 (1 151) mnkr, vilket var en förändring på 57 mnkr jämfört med föregående år.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapitalet under året beror huvudsakligen på en minskning av skulden på koncernkontot. Kassaflödet hänförligt till koncernkontot uppgår till 390 (709) mnkr. Sammantaget minskade kassaflödet från den löpande verksamheten med 1 096 mnkr till 777 (1 873) mnkr.

## Investeringar

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -776 (-1 872) mnkr. Investeringar i anläggningstillgångar uppgick till totalt 1 336 (1 872) mnkr varav 1 320 (1 856) mnkr avsåg pågående arbeten. Likviderna hänförliga till försäljning av anläggningstillgångar uppgick till 560 (0) mnkr.

## Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 (-1) mnkr.

Upplåningen sker från staden via koncernkonto och redovisas under den löpande verksamheten.

# Tilläggsupplysningar

## Koncernuppgifter

Aktiebolaget Stockholmshem, org nr 556035-9555, med säte i Stockholm, ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, org nr 556415-1727, med säte i Stockholm. Stockholms Stadshus AB ingår i kommunkoncernen Stockholms kommun, org nr 212000-0142.

Aktiebolaget Stockholmshem är moderbolag i koncernen där tre helägda dotterbolag ingår, alla med säte i Stockholm (se vidare not 19,20 och 21).

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar, från och med 2013 enligt komponentansats.

Anskaffningsvärde består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla koncernen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs (byggnad) betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

| | Nyttjandeperiod |
|---|---|
| Mark | - |
| Markanläggning | 20 år |
| Byggnads- och markinventarier | 5/10 år |
| Stomme | 100 år |
| Tak | 40 år |
| Fasad inklusive balkonger | 40 år |
| Fönster och ytterdörrar | 50 år |
| Badrum | 40 år |
| Lägenhet/Lokal | 25 år |
| El | 50 år |
| Rör | 50 år |
| Ventilation | 30 år |
| Hiss/rulltrappor | 40 år |
| Hyresgästanpassning | Hyreskontraktets löptid |
| Inventarier, bredband | 5-20 år |
| Övrigt | 25 år |

## Fastigheter

Samtliga fastigheter redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar under rubriken förvaltningsfastigheter, då innehavet till helt övervägande del betraktas som långsiktigt och syftet är att generera hyresinkomster eller värdestegring. Färdigställda ny-, till- och ombyggnader samt förbättringar av värdehöjande karaktär aktiveras. Interna byggherrekostnader såsom byggnadsavdelningens personalkostnader aktiveras på aktuella investeringsprojekt. Ränteutgifter under byggtiden kostnadsförs.

## Verkligt värde fastigheter

För att kontrollera om något nedskrivningsbehov finns för bolagets fastigheter görs en årlig värdering av samtliga fastigheter. Extern värderare har utfört värderingen som grundas på dels kassaflödesanalyser baserade på prognoser över framtida betalningsströmmar och dels på ortsprisanalyser. Utöver detta görs interna värderingar, löpande under året, där kontroll av fastigheternas återvinningsvärde genomförs.

## Nedskrivningar

Om de redovisade värdena för koncernens tillgångar har ett nedskrivningsbehov beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. En nedskrivning reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller. Något skattemässigt avdrag yrkas ej vid en eventuell nedskrivning, däremot redovisas en uppskjuten skattefordran med avseende på den temporära skillnaden.

## Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar AB Stockholmshem och samtliga bolag där moderbolaget vid årsskiftet direkt eller indirekt innehade mer än 50 procent av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

Stockholmhems koncernredovisning upprättas enligt förvärvsmetoden. Det innebär att anskaffningsvärdet för aktier i dotterbolag elimineras mot det egna kapitalet som fanns i respektive bolag vid förvärvstillfället. Dotterbolagens intjänade vinstmedel inräknas i koncernens egna kapital endast till den del de intjänats efter den tidpunkt då dotterbolaget förvärvades. I koncernredovisningen behandlas obeskattade reserver till en del som uppskjuten skatteskuld och en del som bundet eget kapital.

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för aktierna och dotterbolagens egna kapital redovisas som övervärden på byggnader och mark. Vid upprättande av förvärvsanalys vid företagsförvärv beaktas skatteeffekter avseende skillnaden mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde samt underskottsavdrag hänförliga till det förvärvade bolaget. Skatteeffekterna redovisas som uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld.

På byggnadernas övervärde görs avskrivning linjärt baserat på nyttjandeperioden.

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan bolag i koncernen liksom därmed sammanhängande orealiserade vinster eller förluster elimineras i sin helhet.

# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## Intäkter

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottsbetalda hyresintäkter redovisas som övrig kortfristig skuld. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning och intäktsförs i de perioder intäkten uppstår. Övriga intäkter intäktsförs i den period de uppstår.

## Förvärv och försäljning av fastigheter

Stockholmshem redovisar förvärv och fastighetsförsäljningar vid tillträdesdatum. Bolaget redovisar fastighetsförsäljningar i inkomstdeklarationen i samband med kontraktstecknande med avtalspart.

## Finansiering

Finansavdelningen inom stadsledningskontoret har det totala ansvaret för finansverksamheten inom kommunkoncernen. Detta innebär, förutom att all upplåning ska ske via finansavdelningen, även att avdelningen ansvarar för Stockholmshems finansierings- och ränterisk enligt fastställd finanspolicy. Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänför sig.

## Inkomstskatter

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på fastigheter.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

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

Skatteskulder som realiseras:

| Period | Skattesats procent |
|---|---|
| 2021 – senare | 20,6 |

I juridisk person redovisas den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av obeskattade reserver. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och bundet eget kapital.

## Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

## Fordringar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

## Leasing

Bolaget har leasingavtal gällande kontorsmaskiner, datorer och skärmar. Samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare redovisas som operationella vilket innebär att de kostnadsförs löpande. Bolaget är leasegivare avseende alla hyresavtal för lokaler och bostäder samt garage- och bilplatser. Hyresavtalen redovisas som operationell leasing vilket innebär att de intäktsförs löpande.

## Pensioner

Bolagets anställda erhåller tjänstepension i enlighet med pensionsavtalet KAP-KL. Från och med 2009 är samtliga förmånsbestämda delar av KAP-KL (tidigare PFA), PA-KFS och PA-KL försäkrade av det av staden helägda livförsäkringsbolaget S:t Erik Liv. Vid förmånsbestämda pensionsplaner står bolaget i allt väsentligt riskerna för att ersättningarna kommer att kosta mer än förväntat och att avkastningen på relaterade tillgångar kommer att avvika från förväntningarna. Bolaget redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3:s förenklingsregler. De förmånsbestämda planer som finns innebär att pensionspremier betalas till St Erik Livsförsäkring. Dessa redovisas som avgiftsbestämda pensionsplaner.

# Noter

## Not 1 Nettoomsättning

| Miljoner kronor | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| *Hyresintäkter* | | | | |
| Bostäder | 2 494 | 2 402 | 2 494 | 2 402 |
| Avgår outhyrt bostäder | -42 | -40 | -42 | -40 |
| Lokaler | 258 | 242 | 258 | 242 |
| Avgår outhyrt lokaler | -23 | -23 | -23 | -23 |
| Garage och bilplatser | 74 | 76 | 74 | 76 |
| Avgår outhyrt garage- och bilplatser | -10 | -10 | -10 | -10 |
| **Summa hyresintäkter** | **2 751** | **2 647** | **2 751** | **2 647** |
| *Övriga rörelseintäkter* | | | | |
| Försäkringsersättningar | 10 | 3 | 10 | 3 |
| Realisationsvinst vid försäljning av inventarier | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Övriga intäkter | 73 | 73 | 87 | 51 |
| **Summa övriga rörelseintäkter** | **83** | **76** | **98** | **54** |
| **Summa nettoomsättning** | **2 834** | **2 723** | **2 849** | **2 701** |

Av övriga intäkter avser 2 (3) offentliga bidrag till följd av coronapandemin
Av övriga intäkter avser 2 (1) offentliga bidrag för upprustning av utemiljö
Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från koncernbolag 1,9 %
Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från Stockholm Stad 3,7 %

## Not 2 Driftkostnad

| Miljoner kronor | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Fastighetsskötsel och reparationer | 542 | 549 | 577 | 546 |
| Vatten | 63 | 59 | 63 | 59 |
| Fastighetsel och gas | 75 | 67 | 75 | 67 |
| Sophantering | 56 | 49 | 56 | 49 |
| Uppvärmning | 253 | 223 | 253 | 223 |
| Teknisk och administrativ förvaltning | 277 | 259 | 272 | 256 |
| Övriga driftkostnader | 53 | 42 | 57 | 44 |
| **Summa driftkostnader** | **1 319** | **1 248** | **1 354** | **1 245** |

Av driftkostnaderna motsvarar inköp från koncernbolag 7,3 procent.
Av driftkostnaderna motsvarar inköp från Stockholms stad 1,1 procent.

## Not 3 Operationell leasing leasegivaren

| Miljoner kronor | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande: | | | | |
| Inom ett år | 2 482 | 2 458 | 2 482 | 2 458 |
| Senare än ett år men inom fem år | 252 | 228 | 252 | 228 |
| Senare än fem år | 30 | 33 | 30 | 33 |
| **Summa** | **2 764** | **2 718** | **2 764** | **2 718** |
| | | | | |
| **Under perioden erhållna variabla leasingavgifter** | **2 751** | **2 647** | **2 751** | **2 647** |

## Not 4 Operationell leasing leasetagaren

| Miljoner kronor | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande: | | | | |
| Inom ett år | 40 | 36 | 40 | 36 |
| Senare än ett år men inom fem år | 143 | 168 | 143 | 168 |
| Senare än fem år | 1 283 | 1 377 | 1 283 | 1 377 |
| **Summa** | **1 466** | **1 581** | **1 466** | **1 581** |
| | | | | |
| **Årets leasingkostnader avseende leasingavtal** | **36** | **33** | **36** | **33** |

## Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar

| Miljoner kronor | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| *Avskrivningar enligt plan* | | | | |
| Byggnader | 581 | 555 | 581 | 555 |
| Markanläggningar | 56 | 55 | 56 | 55 |
| Inventarier | 21 | 19 | 6 | 5 |
| **Summa avskrivningar enligt plan** | **658** | **629** | **643** | **615** |
| | | | | |
| Nedskrivning/återläggning | 73 | 33 | 0 | 33 |
| Utrangering | 0 | 3 | 0 | 3 |
| **Summa avskrivningar och nedskrivningar** | **731** | **665** | **643** | **651** |

## Not 6 Centrala administrations- och försäljningskostnader

| Miljoner kronor | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Personalkostnader | 59 | 58 | 59 | 58 |
| Övriga kostnader | 38 | 38 | 38 | 38 |
| **Summa centrala administrations- och försäljningskostnader** | **97** | **96** | **97** | **96** |

## Not 7 Arvode och kostnadsersättning

| Tusen kronor | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Revisionsuppdrag | 1 112 | 567 | 1 112 | 567 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag | 28 | 84 | 28 | 84 |
| Skatterådgivning | 0 | 125 | 0 | 125 |
| **Summa arvode och kostnadsersättning** | **1 141** | **776** | **1 141** | **776** |

## Not 8 Personal

| Tusen kronor | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| *Medelantalet anställda* | | | | |
| Män | 190 | 177 | 190 | 177 |
| Kvinnor | 215 | 217 | 215 | 217 |
| **Summa medeltalet anställda** | **405** | **394** | **405** | **394** |

| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| *Löner och andra ersättningar* | | | | |
| Styrelse, vd och vvd | 3 589 | 3 519 | 3 589 | 3 519 |
| Övriga anställda | 221 958 | 212 571 | 221 958 | 212 571 |
| **Summa löner och andra ersättningar** | **225 547** | **216 090** | **225 547** | **216 090** |
| *Sociala kostnader* | | | | |
| Pensionskostnader för vd och vvd | 1 237 | 1 102 | 1 237 | 1 102 |
| Pensionskostnader för övriga anställda | 28 622 | 24 646 | 28 622 | 24 646 |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 70 866 | 67 896 | 70 866 | 67 896 |
| **Summa sociala kostnader** | **100 725** | **93 644** | **100 725** | **93 644** |
| **Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader** | **326 272** | **309 734** | **326 272** | **309 734** |
| *Könsfördelning i företagsledningen* | | | | |
| Andel kvinnor i styrelsen | 43 % | 43 % | 43 % | 43 % |
| Andel män i styrelsen | 57 % | 57 % | 57 % | 57 % |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare | 33 % | 33 % | 33 % | 33 % |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare | 67 % | 67 % | 67 % | 67 % |

**Koncern och Moderbolag**

*Styrelse*
Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 515 (490) tkr.

*Verkställande direktörer*
Till Verkställande och vice Verkställande direktörer utbetalades lön om totalt 3 073 (3 029) tkr.

VD erhåller pension i enlighet med reglerna för KAP-KL samt en kompletterande avgiftsbaserad chefspension som tillämpas för chefer inom Stockholms Stad. Den kompletterade chefspensionen är en tilläggspension till KAP-KL som innebär en avsättning motsvarande 15% av lönen.
Avsättningen kan användas till temporär pension före 65 års ålder.

*Övriga ledande befattningshavare*
För övriga ledande befattningshavare följer uppsägningstiden kollektivavtal och pensioner utgår enligt allmän pensionsplan från 65 år.

## Not 9 Resultat vid avyttring av förvaltningsfastigheter

| Miljoner kronor | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Realisationsresultat vid försäljningar | 353 | 0 | 353 | 0 |
| **Summa realisationsresultat vid försäljningar** | **353** | **0** | **353** | **0** |

## Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag

| Miljoner kronor | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 | 73 | 0 |
| **Summa nedskrivningar** | **0** | **0** | **73** | **0** |

## Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| Miljoner kronor | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 1 | 1 | 2 | 1 |
| **Summa ränteintäkter och liknande resultatposter** | **1** | **1** | **2** | **1** |

## Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

| Miljoner kronor | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Räntekostnader moderbolag | 92 | 106 | 92 | 106 |
| Övriga räntekostnader | 1 | 1 | 1 | 1 |
| **Summa räntekostnader och liknande resultatposter** | **93** | **107** | **93** | **107** |

## Not 13 Bokslutsdispositioner

| Miljoner kronor | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan | – | – | -1 | -1 |
| Mottagna koncernbidrag | – | – | 13 | 10 |
| Förändring periodiseringsfond | – | – | 0 | 19 |
| **Summa bokslutsdispositioner** | **0** | **0** | **12** | **28** |

## Not 14 Skatter

| Miljoner kronor | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| *Skattekostnader* | | | | |
| Aktuell skatt | 123 | 39 | 123 | 39 |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 51 | 42 | 69 | 46 |
| **Summa redovisad skattekostnad** | **174** | **81** | **192** | **85** |

### Avstämning av skatt

| Miljoner kronor | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 175 | 109 | 177 | 114 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | 16 | 7 | 16 | 7 |
| Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Skattemässig effekt byggnader | 10 | 12 | 10 | 12 |
| Koncernjusteringar | -1 | 1 | | |
| Underskottsavdrag | 0 | 2 | 0 | 2 |
| Upplösning uppskjuten skattefordran underskottsavdrag | 0 | -2 | 0 | -2 |
| Temporära skillnader | -22 | -26 | -7 | -26 |
| Skatteeffekt av obeskattade reserver | | | 0 | 0 |
| Skatteeffekt ränteavdrag tidigare år | 0 | -22 | 0 | -22 |
| Skatteeffekt försäljning av fastighet | -4 | 0 | -4 | 0 |
| **Redovisad skatt** | **174** | **81** | **192** | **85** |

### Uppskjuten skattefordran

| Miljoner kronor | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Nedskrivna UER-poster | 13 | 15 | 13 | 15 |
| Nedskrivning pågående projekt | 27 | 12 | 12 | 12 |
| **Uppskjuten skattefordran** | **40** | **27** | **25** | **27** |

### Uppskjuten skatteskuld

| Miljoner kronor | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Temporära skillnader fastigheter | -646 | -579 | -646 | -579 |
| Överavskrivningar | -26 | -29 | 0 | 0 |
| **Uppskjuten skatteskuld** | **-672** | **-608** | **-646** | **-579** |
| | | | | |
| **Netto, uppskjuten skatteskuld/fordran i balansräkningen** | **632** | **581** | **621** | **552** |

## Not 15 Förvaltningsfastigheter

| Miljoner kronor | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| *Byggnader* | | | | |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 24 547 | 23 672 | 24 547 | 23 672 |
| Försäljningar och utrangeringar under året | -273 | -1 | -273 | -1 |
| Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt | 2 925 | 875 | 2 925 | 875 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **27 199** | **24 547** | **27 199** | **24 547** |
| | | | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -5 954 | -5 403 | -5 954 | -5 403 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -577 | -551 | -577 | -551 |
| Försäljningar och utrangeringar under året | 89 | 0 | 89 | 0 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan** | **-6 442** | **-5 954** | **-6 442** | **-5 954** |
| | | | | |
| Ingående ackumulerade uppskrivningar | 219 | 219 | 219 | 219 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp | -102 | -99 | -102 | -99 |
| Årets avskrivning av uppskrivet belopp | -3 | -3 | -3 | -3 |
| **Utgående ackumulerade uppskrivningar netto** | **113** | **117** | **113** | **117** |
| | | | | |
| Ingående ackumulerade nedskrivningar | -33 | -33 | -33 | -33 |
| Årets förändring nedskrivningar | 14 | 0 | 14 | 0 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar nedskrivet belopp | 6 | 6 | 6 | 6 |
| Årets förändring uppskrivningar | -2 | 0 | -2 | 0 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar netto** | **-15** | **-27** | **-15** | **-27** |
| | | | | |
| *Mark* | | | | |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 2 366 | 2 366 | 2 366 | 2 366 |
| Försäljningar och utrangeringar under året | -27 | 0 | -27 | 0 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **2 338** | **2 366** | **2 338** | **2 366** |
| | | | | |
| *Markanläggningar* | | | | |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 1 189 | 1 148 | 1 189 | 1 148 |
| Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt | 109 | 46 | 109 | 46 |
| Försäljningar och utrangeringar under året | -21 | -5 | -21 | -5 |
| ***Utgående ackumulerat anskaffningsvärde*** | **1 277** | **1 189** | **1 277** | **1 189** |
| | | | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -554 | -500 | -554 | -500 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -56 | -55 | -56 | -55 |
| Försäljningar och utrangeringar under året | 14 | 2 | 14 | 2 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan** | **-595** | **-554** | **-595** | **-554** |
| | | | | |
| **Summa förvaltningsfastighet** | **23 875** | **21 684** | **23 875** | **21 684** |

## Not 16 Taxerings- och marknadsvärden

| Miljoner kronor | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| **Taxeringsvärden** | | | | |
| Byggnader, bostäder | 21 065 | 20 686 | 21 065 | 20 686 |
| Byggnader, lokaler | 1 624 | 1 653 | 1 624 | 1 653 |
| Mark, bostäder | 18 821 | 18 509 | 18 821 | 18 509 |
| Mark, lokaler | 893 | 899 | 893 | 899 |
| **Summa taxeringsvärden** | **42 403** | **41 747** | **42 403** | **41 747** |
| | | | | |
| *Av taxeringsvärde mark utgör* | | | | |
| Ägd mark | 16 478 | 16 595 | 16 478 | 16 595 |
| Tomträttsmark | 3 235 | 2 813 | 3 235 | 2 813 |
| Bokförda värden fastigheter ej åsatta taxeringsvärden | 148 | 164 | 148 | 164 |
| **Summa taxeringsvärde mark** | **19 861** | **19 572** | **19 861** | **19 572** |
| | | | | |
| **Marknadsvärden** | **67 073** | **58 602** | **67 073** | **58 602** |

## Not 17 Inventarier

| Miljoner kronor | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 334 | 317 | 42 | 39 |
| Nyanskaffningar/inköp under året | 16 | 19 | 9 | 5 |
| Försäljningar och utrangeringar under året | -6 | -2 | -4 | -2 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **343** | **334** | **48** | **42** |
| | | | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -168 | -151 | -24 | -21 |
| Årets avskrivning enligt plan | -21 | -19 | -6 | -5 |
| Försäljningar och utrangeringar under året | 5 | 2 | 4 | 2 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-184** | **-168** | **-27** | **-24** |
| | | | | |
| **Utgående planenligt restvärde inventarier** | **160** | **166** | **21** | **18** |

## Not 18 Pågående ny- och ombyggnad

| Miljoner kronor | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Ingående anskaffningsvärde | 3 762 | 2 827 | 3 737 | 2 827 |
| Investeringar | 1 320 | 1 856 | 1 153 | 1 831 |
| Överfört till färdigställda fastigheter | -2 925 | -875 | -2 925 | -875 |
| Överfört till färdigställda markanläggningar | -109 | -46 | -109 | -46 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **2 048** | **3 762** | **1 855** | **3 737** |
| | | | | |
| Ingående nedskrivningar | -58 | -25 | -58 | -25 |
| Årets nedskrivning | -73 | -33 | 0 | -33 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **-131** | **-58** | **-58** | **-58** |
| | | | | |
| **Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad** | **1 917** | **3 704** | **1 797** | **3 679** |

## Not 19 Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav

| Tusen kronor | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Ingående anskaffningsvärden | 40 | 170 | | |
| Försäljningar | 0 | -130 | | |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **40** | **40** | | |
| | | | | |
| Ingående anskaffningsvärden | | | 13 940 | 14 070 |
| Förvärv | | | 25 | 0 |
| Försäljning | | | 0 | -130 |
| Lämnade aktieägartillskott | | | 73 000 | 0 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | | | **86 965** | **13 940** |
| | | | | |
| Ingående nedskrivningar | | | 0 | 0 |
| Årets nedskrivningar | | | -73 000 | 0 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | | | **-73 000** | **0** |
| | | | | |
| **Utgående redovisat värde** | | | **13 965** | **13 940** |

**Koncern och Moderbolag**

Under året har 100 % av Mullvadsberget i Stockholms Fastighets AB förvärvats av moderföretaget och inkluderats i koncernredovisningen med belopp avseende tiden efter förvärvstidpunkten, 24 maj 2021.

Sedan förvärvstidpunkten har Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB bidragit med 0 kr till koncernens nettoomsättning och med 0 kr till koncernens resultat.

## Not 20 Andelar i koncernföretag

| Tusen kronor | Antal andelar | Andel % | Bokfört värde |
|---|---|---|---|
| MODERBOLAG | | | |
| Stockholmshem i Skärholmen AB, 556052-2160, Stockholm | 1 000 | 100 | 100 |
| AB Stockholmshem Fastighetsnät, 556715-5394, Stockholm | 100 | 100 | 13 800 |
| Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, 559320-0156, Stockholm | 100 | 100 | 25 |
| **Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav** | | | **13 925** |

## Not 21 Specifikation andra långfristiga värdepappersinnehav

| Tusen kronor | Antal andelar | Andel % | Bokfört värde |
|---|---|---|---|
| MODERBOLAG | | | |
| Husbyggnadsvaror HBV Förening upa, 702000-9226, Stockholm | 4 | 0,4 | 40 |
| **Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav** | | | **40** |
| KONCERN | | | |
| Husbyggnadsvaror HBV Förening upa, 702000-9226, Stockholm | 4 | 0,4 | 40 |
| **Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav** | | | **40** |

## Not 22 Långfristiga fordringar hos koncernbolag

| Miljoner kronor | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Ingående anskaffningsvärde | 0 | 0 | 25 | 0 |
| Tillkommande fordringar | 0 | 0 | 85 | 25 |
| **Utgående redovisat värde** | **0** | **0** | **110** | **25** |

## Not 23 Fordringar hos koncernbolag

| Miljoner kronor | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Fordran dotterbolag | 0 | 0 | 13 | 28 |
| Övriga koncernbolag | 21 | 17 | 17 | 14 |
| **Summa fordringar koncernbolag** | **21** | **17** | **30** | **42** |

## Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| Miljoner kronor | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 7 | 7 | 7 | 7 |
| Övriga upplupna intäkter | 4 | 3 | 3 | 2 |
| **Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | **11** | **10** | **10** | **9** |

## Not 25 Eget kapital

| Kr | Aktiekapital | Reservfond | Fria reserver |
|---|---|---|---|

Antalet aktier 17 640 000 st.
Kvotvärde, kronor 50.

**Vinstdisposition**

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel hos moderbolaget:

| | |
|---|---|
| Balanserad vinst | 9 289 285 391 |
| Årets resultat | 666 071 184 |
| **Summa** | **9 955 356 575** |

**Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:**

| | |
|---|---|
| att till aktieägarna utdelas | 730 800 |
| att i ny räkning överföres | 9 954 625 775 |
| **Summa** | **9 955 356 575** |

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på bolagsstämman den 3 maj 2022 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 730 800 kronor (motsvarande 4,1 öre per aktie). Detta yttrande är framtaget i enlighet med bestämmelsen i 18 kap 4 § aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning av om den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Det egna kapitalet i AB Stockholmshem uppgår till 11 027 mnkr. I koncernen uppgår det egna kapitalet till 11 144 mnkr. Till detta kommer betydande övervärden i fastighetsbeståndet. Den långsiktiga intjäningsförmågan i koncernen ligger på mellan 530 och 580 mnkr per år. Styrelsen anser därför att det egna kapitalet i AB Stockholmshem och koncernen tillåter en utdelning av 730 800 kronor.

Mot bakgrund av det ovan anglvna anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Styrelsen i AB Stockholmshem, 556035-9555, föreslår bolagsstämman att besluta om vinstutdelning om 730 800 kronor. Utdelningen ska betalas ut den 10 maj 2022.

## Not 26 Uppskjuten skatteskuld

| Miljoner kronor | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Avsättningar för uppskjuten skatt (se not 14) | 632 | 581 | 621 | 552 |
| **Summa uppskjuten skatteskuld** | **632** | **581** | **621** | **552** |

Stockholms stad tecknar borgen för pensionsskulden.

## Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| Miljoner kronor | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Upplupna semesterlöner | 17 | 14 | 17 | 14 |
| Upplupna sociala avgifter | 12 | 11 | 12 | 11 |
| Förutbetalda intäkter | 0 | 2 | 0 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 238 | 209 | 238 | 209 |
| Övriga upplupna kostnader | 66 | 56 | 66 | 56 |
| **Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | **333** | **291** | **333** | **290** |

## Not 28 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

| Miljoner kronor | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Avskrivningar och upp- och nedskrivningar anläggningstillgångar | 731 | 663 | 716 | 648 |
| Realisationsresultat försäljning av anläggningstillgångar | -353 | 0 | -353 | 0 |
| **Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m** | **378** | **663** | **363** | **648** |

## Not 29 Ställda säkerheter

Då all upplåning sker via Stockholms stads internbank finns inga ställda säkerheter.

## Not 30 Eventualförpliktelser

| Miljoner kronor | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Ansvarsbelopp Fastigo | 4 | 4 | 4 | 4 |
| Ansvarsbelopp ej erlagda lagfartsavgifter | 7 | 7 | 7 | 7 |
| **Summa eventualförpliktelser** | **11** | **11** | **11** | **11** |

## Not 31 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen

# Årsredovisningens undertecknande

Stockholm den 17 mars 2022

Björn Ljung
Ordförande

Karin Gustafsson
Vice ordförande

Sophia Granswed Baat

Sara Nordström Pettigrew

Lars Svärd

Jimmy Lindgren

Arvand Mirsafian

Kristin Selander
Personalrepr. Vision

Malin Sultan

Anette Sand
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 mars 2022

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Stockholmshem. Organisationsnummer 556035-9555.

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Stockholmshem för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

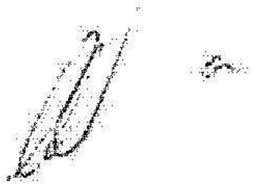
### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Aktiebolaget Stockholmshem för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 17 mars 2022

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

# Femårsöversikt koncernen Stockholmshem

| Miljoner kronor | | Def | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **RESULTATRÄKNING** | | | | | | | |
| Hyresintäkter | | | 2 751 | 2 647 | 2 533 | 2 379 | 2 268 |
| Övriga rörelseintäkter | | | 83 | 76 | 84 | 80 | 71 |
| **NETTOOMSÄTTNING** | | | **2 834** | **2 723** | **2 617** | **2 459** | **2 339** |
| Drift | | | -1 319 | -1 248 | -1 304 | -1 258 | -1 167 |
| Underhåll | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Markavgifter | | | -32 | -29 | -26 | -21 | -20 |
| Fastighetsskatt | | | -66 | -68 | -59 | -56 | -54 |
| **SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER** | | | **-1 417** | **-1 345** | **-1 389** | **-1 335** | **-1 241** |
| **DRIFTNETTO** | | | **1 417** | **1 378** | **1 228** | **1 124** | **1 098** |
| Avskrivningar | | | -731 | -665 | -590 | -524 | -482 |
| **BRUTTORESULTAT** | | | **686** | **713** | **638** | **600** | **616** |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader | | | -97 | -96 | -85 | -113 | -112 |
| Jämförelestörande poster | | | 353 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **RÖRELSERESULTAT** | | | **942** | **617** | **553** | **487** | **504** |
| Finansnetto | | | -92 | -106 | -111 | -126 | -134 |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | | **850** | **511** | **442** | **361** | **370** |
| | | | | | | | |
| **BALANSRÄKNING** | | | | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | 25 952 | 25 553 | 24 343 | 23 456 | 21 786 |
| Omsättningstillgångar | | | 69 | 51 | 73 | 88 | 107 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | | **26 021** | **25 604** | **24 416** | **23 544** | **21 893** |
| | | | | | | | |
| Eget kapital | | | 11 144 | 10 469 | 10 040 | 9 708 | 9 417 |
| Avsättningar/Långfristiga skulder | | | 632 | 581 | 538 | 432 | 400 |
| Kortfristiga skulder | | | 14 245 | 14 554 | 13 838 | 13 404 | 12 076 |
| **SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL** | | | **26 021** | **25 604** | **24 416** | **23 544** | **21 893** |
| | | | | | | | |
| Synligt eget kapital | 1 | | 11 144 | 10 469 | 10 040 | 9 708 | 9 417 |
| Substansvärde | 2 | | 43 488 | 36 572 | 34 448 | 31 646 | 29 340 |
| Sysselsatt kapital | 3 | | 25 371 | 25 035 | 23 867 | 22 965 | 21 280 |
| Totalt arbetande kapital | 4 | | 25 813 | 25 010 | 23 980 | 22 719 | 21 159 |
| Räntebärande skulder | | | 13 984 | 13 985 | 13 288 | 12 798 | 11 438 |
| Fastigheternas bokförda värde | 5 | | 23 875 | 21 684 | 21 375 | 18 849 | 18 638 |
| Fastigheternas taxeringsvärde | 6 | | 42 403 | 41 747 | 40 300 | 30 734 | 30 097 |
| | | | | | | | |
| **FASTIGHETSUPPGIFTER** | | | | | | | |
| Antal lägenheter | | | 28 255 | 27 966 | 27 725 | 27 480 | 27 073 |
| Antal lokaler | | | 3 894 | 3 803 | 3 817 | 3 822 | 3 718 |
| Antal garage och bilplatser | | | 11 410 | 11 215 | 11 103 | 11 037 | 11 039 |
| **SUMMA UTHYRNINGSOBJEKT** | | | **43 559** | **42 984** | **42 645** | **42 339** | **41 830** |
| | | | | | | | |
| Area bostäder, 1 000-tal kvm | | | 1 728 | 1 706 | 1 701 | 1 682 | 1 663 |
| Area lokaler, 1 000-tal kvm | | | 205 | 207 | 209 | 205 | 203 |
| Area garage, 1 000-tal kvm | | | 154 | 153 | 152 | 140 | 139 |
| **SUMMA AREA, 1 000-TAL KVM** | | | **2 087** | **2 066** | **2 062** | **2 027** | **2 005** |

| | Def | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **NYCKELTAL %** | | | | | | |
| *Lönsamhet* | | | | | | |
| Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader | 7 | 5,9 | 6,4 | 5,7 | 6,0 | 5,9 |
| Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader i förhållande till MV | 8 | 2,2 | 2,5 | 2,3 | 2,4 | 2,5 |
| Avkastning sysselsatt kapital | 9 | 3,7 | 2,5 | 2,4 | 2,2 | 2,5 |
| Avkastning synligt eget kapital | 10 | 5,6 | 4,2 | 3,4 | 2,7 | 3,2 |
| Avkastning totalt kapital | 11 | 3,6 | 2,5 | 2,3 | 2,1 | 2,4 |
| *Riskbedömning* | | | | | | |
| Rörelsemarginal | 12 | 24,2 | 26,2 | 24,4 | 24,4 | 26,3 |
| Vinstmarginal | 13 | 30,0 | 18,8 | 16,9 | 14,7 | 15,8 |
| Omsättning hyresgäster | 14 | 9,8 | 9,9 | 9,6 | 10,3 | 9,3 |
| Uthyrningsgrad bostäder | 15 | 99,9 | 99,9 | 99,9 | 99,9 | 99,9 |
| Uthyrningsgrad lokaler | 16 | 91,0 | 91,0 | 73,4 | 89,7 | 88,0 |
| Hyresförluster | 17 | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,1 | 0,1 |
| Räntetäckningsgrad | 18 | 10,1 | 5,8 | 5,0 | 3,9 | 3,8 |
| *Kapital och finansiering* | | | | | | |
| Synlig soliditet | 19 | 42,5 | 40,8 | 41,1 | 41,2 | 43,0 |
| Justerad soliditet | 20 | 64,2 | 61,8 | 61,8 | 61,2 | 61,9 |
| Skuldsättningsgrad | 21 | 1,3 | 1,3 | 1,3 | 1,3 | 1,2 |
| Skuldränta | 22 | 0,6 | 0,7 | 0,8 | 0,9 | 1,2 |
| Bruttoinvesteringar, mnkr | | 1 336 | 1 875 | 1 480 | 2 195 | 1 949 |
| Kassaflöde, mnkr | 23 | 1 208 | 1 151 | 1 006 | 858 | 757 |
| Självfinansieringsgrad | 24 | 0,9 | 0,6 | 0,7 | 0,4 | 0,4 |
| *Förvaltning* | | | | | | |
| Medelhyra bostäder, kr/kvm | 25 | 1 410 | 1 377 | 1 341 | 1 305 | 1 246 |
| Driftkostnad kr/kvm | 26 | 686 | 653 | 685 | 661 | 627 |
| Markavgift och fastighetsskatt kr/kvm | 27 | 51 | 51 | 45 | 40 | 40 |
| Central adm. och försäljningskostnad kr/kvm | 28 | 50 | 50 | 45 | 59 | 60 |
| Driftnetto kr/kvm | 29 | 737 | 721 | 645 | 591 | 590 |
| *Personal* | | | | | | |
| Medelantalet årsanställda | | 405 | 394 | 361 | 363 | 345 |
| Löner och ersättningar personal, mnkr | | 225,5 | 216,1 | 205,4 | 196,4 | 167,3 |

## DEFINITIONER

1 Redovisat eget kapital enligt koncernbalansräkning. I eget kapital ingår kapitaldelen av obeskattade reserver.

2 Eget kapital plus övervärde i fastigheter (enligt extern värdering) minus uppskjuten skatt 21,4%.

3 Balansomslutning minus icke räntebärande skulder (inkl uppskjuten skatt).

4 Genomsnittlig balansomslutning.

5 I fastigheternas bokförda värde ingår färdigställda byggnader, mark och markanläggningar.

6 Taxeringsvärdet avser mark och byggnad.

7 Resultat före avskrivning i procent av bokfört värde färdigställda fastigheter.

8 Resultat före avskrivning i procent av marknadsvärde färdigställda fastigheter.

9 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.

10 Resultat efter skatt inkl 78,6% av bokslutsdispositioner i procent av genomsnittligt eget kapital.

11 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

12 Resultat efter avskrivningar i procent av nettoomsättning.

13 Resultat efter finansnetto i procent av nettoomsättning.

14 Omsättning hyresgäster inkl gemensamma byteskön i Sthlms Stad.

15 Uthyrd area bostäder i procent av bostadslägenhetsarea.

16 Uthyrd area lokaler i procent av lokalarea.

17 Hyresförluster bostäder och lokaler i procent av totala hyresintäkter.

18 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

19 Eget kapital i procent av balansomslutningen.

20 Redovisat eget kapital och övervärde med avdrag för uppskjuten skatt 21,4% i procent av balansomslutning inkl övervärde.

21 Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

22 Räntekostnader i procent av genomsnittliga räntebärande skulder.

23 Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar.

24 Kassaflöde före investeringar dividerat med investeringar.

25 Totalhyra inkl permanenta tillägg per 01-01 respektive år.

26 Driftkostnader delat med vägd bostads- och lokalyta.

27 Markavgifter och fastighetsskatt delat med vägd bostads- och lokalyta.

28 Centrala administrations- och försäljningskostnader delat med vägd bostads- och lokalyta.

29 Driftnetto delat med vägd bostads- och lokalyta.

Stockholmshem

AB STOCKHOLMSHEM
Box 9003 | Hornsgatan 128, 102 71 Stockholm | Tel 08-508 39 000 | Org. nr 556035-9555
epost@stockholmshem.se | stockholmshem.se
En del av Stockholms stad