20220706353367

FASTIGHETER

Årsredovisning

för

STOCKHOLM GLOBE ARENA FASTIGHETER AB

556206-4914

Styrelsen och verkställande direktören får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

Innehållsförteckning

	Sida
- Förvaltningsberättelse	3
- Resultaträkning	9
- Balansräkning	10
- Förändring i Eget kapital	12
- Tilläggsupplysningar	14
- Noter	17
- Revisionsberättelse	22
- Granskningsrapport	24

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör intygar härmed att denna kopia av resultat- och balansräkning överensstämmer med originalet som fastställts på årsstämman 2022-05-03. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2022-06-28

Mats Viker, VD
Telefon: 08-508 353 20
E-post: mats.viker@sgafastigheter.se

20220706353368

FASTIGHETER

ÅRSREDOVISNING
2021

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Org.nr 556206-4914

Kopians överensstämmelse med originalet intygas:

20220706335369

Innehåll

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 3
Verksamhetens art och inriktning 3
Ägarförhållanden 3
Väsentliga händelser under räkenskapsåret 3
Fastighetsbeståndet 4
Resultat 5
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer 6
Förväntad framtida utveckling 6
Personal 7
Miljö 7
Förslag till vinstdisposition (kronor) 8
RESULTATRÄKNING 9
BALANSRÄKNING 10
FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL 12
KASSAFLÖDESANALYS 13
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR 14
Allmän information 14
Redovisningsprinciper och värderingsprinciper 14
NOTER 17

20220706353370

ÅRSREDOVISNING
FÖR STOCKHOLM GLOBE ARENA FASTIGHETER AB

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholm Globe Arena Fastigheter AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB är ett fastighetsbolag med syfte att tillhandhålla och utveckla ändamålsenliga lokaler och anläggningar för evenemang av bland annat konserter, sport, kultur- och familjeaktiviteter. Det övergripande uppdraget är att säkerställa att Stockholm har moderna och efterfrågade arenor som kan erbjuda stora evenemang och därigenom bidra till att Stockholms roll som evenemangsstad stärks.

Bolaget äger, förvaltar och utvecklar stadens arenafastigheter i Globenområdet, Tele2 Arena, Avicii Arena inklusive SkyView, Annexet och Hovet samt nöjesdestinationen Tolv Stockholm. I bolagets markinnehav ingår marken där f.d. Söderstadion låg (norra byggrätten), en markyta söder om Tele2 Arena (södra byggrätten) samt stora delar av Arenatorget.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, organisationsnummer 556415-1727. SGA Fastigheter är moderbolag i koncernen Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, där Arenan 9 Norra Fastigheten AB (556862-4182) och Stockholm Entertainment District AB (556862-4166) samt dess dotterbolag Södra Byggrätten Globen AB (556862-4174) ingår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pandemin har slagit hårt mot bolaget och en betydande del av intäkterna har uteblivit. En kontinuerlig dialog förs både med hyresgästerna på Tolv Stockholm och arenahyresgästen för att erhålla intäkter och samtidigt verka för hyresgästernas överlevnad.

Under 2021 har bolaget arbetat intensivt för att tillsammans med hyresgästen Stockholm Live skapa bättre förutsättningar för parterna att bedriva arenaverksamhet. Sedan 2013 har Stockholm Live och SGA Fastigheter haft två olika hyresavtal att förhålla sig till, vilket suboptimerat verksamheterna och skapat onödigt administrativt arbete. Arbetet under 2021 mot ett konsoliderat avtal har varit ett mycket viktigt steg i kommande genomförandebeslut gällande modernisering Avicii Arena.

Arenaoperatören genomförde den 19 maj 2021 namnändring på världens största sfäriska byggnad från Ericsson Globe till Avicii Arena. Namnet är en hyllning till en av vår tids största svenska artister och en symbol för att främja psykisk hälsa bland unga.

Under 2021 har bolaget fortsatt genomföra ersättningsinvesteringar och underhållsåtgärder i framförallt Avicii Arena. Rådande situation med få evenemang i arenorna har lett till att bolaget har kunnat utföra avsevärt mer åtgärder än planerat. Eftersom arbeten har kunnat genomföras rationellt och utan avbrott finns goda möjligheter att genomföra det totala planerade underhållet i under en avsevärt kortare tidsperiod än tidigare planerat.

Arbetet med moderniseringen av Avicii Arena har fortsatt under 2021. Totalt har bolaget investerat

20220706353371

11,4 mnkr i projektet under 2021. Under sommaren 2021 avslutades upphandlingen för den del av moderniseringen som rör arenarummet och nedskalningen. Ett starkt team hjälper SGAF att planera för hur bolaget ska modernisera arenan inför framtiden. Att säkerställa genomförandet, att vi uppnår rätt lösningar för arenans framtid, tidplan och beslutad ekonomisk ram är den högsta prioriteten. Ambitionen är att ett genomförandebeslut kan föreläggas SGAF:s styrelse i mars och i kommunfullmäktige i maj 2022.

Bolagets investeringar uppgick till 34,8 mnkr under 2021. De budgeterade investeringarna 2021 uppgick till 28 mnkr. Bolaget har genomfört avsevärt fler åtgärder än planerat under 2021 tack vare den ökade tillgången till arenorna.

Arbetet med utveckling av den norra byggrätten kommer att fortsätta när förutsättningarna för en modernisering av Avicii Arena är klarlagda och beslutade.

Bolaget arbetar aktivt för en kommande avyttring av södra byggrätten. Det arbetet är dock beroende av framdriften av utvecklingen av Slakthusområdet.

Bolaget har startat ett arbete med hur en utveckling av Tolv Stockholm kan ske.

Planbesked avseende en eventuell utbyggnad av Quality Globe Hotel erhölls i början av 2021. Avsikten är att byggrätten ska säljas till ägaren av det befintliga hotellet som i så fall genomför exploateringen. Emellertid är vi ännu inte överens om pris för byggrätterna. Bolaget har genomfört värderingar samt har en dialog med Exploateringskontoret och Stadshus AB om fortsättningen.

Bolaget deltar aktivt i utvecklingsarbetet gällande Slakthusområdet och Söderstaden.

Utfall helår ger ett resultat på -145,1 mnkr före skatt och bokslutsdispositioner (-154,2 mnkr 2020). Budget 2021 beslutades till -106,1 mnkr före skatt och bokslutsdispositioner. Budget 2021 baserades på ett normalår på grund av den stora osäkerheten som pandemin innebär.

Fastighetsbeståndet

Tele2 Arena invigdes 2013. Det är bolagets största arena med kapacitet för drygt 40 000 personer vid konserter. Tele2 Arena är en multiarena som ger möjlighet att arrangera alla typer av sportevenemang till större konserter. Under 2021 har få evenemang med normal publikkapacitet kunnat genomföras. Under de avslutande omgångarna av fotbollsallsvenskan hösten 2021 lättades restriktionerna vilket innebar större publikmängder. Exempelvis tog Hammarby emot AIK inför fullsatta läktare i oktober 2021. I september 2021 slogs ett nytt publikrekord för damer då 18 537 åskådare bevittnade matchen mellan Hammarby och AIK.

Avicii Arena invigdes år 1989 och är världens största sfäriska byggnad med en maxkapacitet på drygt 17 000 åskådare. Det är en flexibel multiarena som nyttjas till sport-, kultur- och företagsevenemang samt till konserter. Under första halvan av 2021 har bolagets arenahyresgäst hyrt ut arenan för Padelverksamhet. Dock med ett avbrott i mars 2021 då konståknings-VM genomfördes utan publik. Under andra halvan av 2021 kunde bland annat ett stort E-sport event samt konsert med Zara Larsson genomföras med publik under november månad.

SkyView som invigdes år 2010, är en attraktion som tar resenärerna upp längs utsidan av Ericsson Globe. Attraktionen består av två specialdesignade glasgondoler som har plats för 16 personer vardera. SkyView har nyttjats i mycket begränsad omfattning under 2021.

Annexet färdigställdes 1989 och har en maximal publikkapacitet på 3 500 åskådare. Arenan används huvudsakligen till mässor, konserter, bolagsstämmor, middagar och konferenser. Annexet fyller en viktig funktion som arena för arrangemang mellan 2000-3500 åskådare. Det råder brist på arenor av denna storlek i Stockholm. Under 2021 har evenemang främst utan publik kunnat genomföras. Bland annat genomfördes Melodifestivalen 2021 utan publik i arenan under februari och mars månad.

20220706353372

Hovet byggdes 1955 och blev en inomhusarena 1962. Maximal kapacitet är 8 500 åskådare. Arenan nyttjas till sport-, kultur- och företagsevenemang samt isträning. Två hockeylag, Djurgården Hockey och AIK Hockey, har Hovet som sin hemmaarena. Båda lagen har genomfört sina respektive hemmamatcher på arenan utan eller med begränsad publik under 2021.

Tolv Stockholm, i gatuplanet av Tele2 Arena, är en nöjesdestination som ger både evenemangsbesökare och närboende en naturlig mötesplats och ses som en viktig del i utvecklingen av Globenområdet inom ramen för Söderortsvisionen. Det finns idag tre hyresgäster i Tolv Stockholm, med restauranger, nattklubb, ett enklare hotellboende samt nöjen och aktiviteter. Hyresgästerna har det mycket tufft med kraftigt minskad omsättning under 2021. Nattklubben har varit stängd stor del av 2021.

Under 2019 genomfördes det ca 280 evenemang i de fyra arenorna, med totalt 2,1 miljoner besökare. Under 2020 genomfördes 143 evenemang med sammanlagt 0,4 miljoner besökare. Under 2021 genomfördes 151 evenemang med sammanlagt 0,5 miljoner besökare.

Samtliga arenor hyrs av arenaoperatören Stockholm Live AB (f.d. Stockholm Globe Arenas, bolaget ändrade namn i november 2016) från och med 2008-10-01. Hyresperioden sträcker sig till 2033-12-31. Stockholm Live AB ägs av ASM Global.

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos S:t Eriks Försäkrings AB.

Resultat

Utvecklingen av räntekostnad och balansomslutning förutsätter full täckning av resultatet via koncernbidrag. Då en relativt stor post av bolagets kostnader och resultat består av räntekostnader och avskrivningar är det av vikt att en avyttring av markinnehav sker så ett långsiktigt hållbart resultat över tid, kan uppnås på sikt. En dialog är pågående gällande bolagets markinnehav med Stadshus AB.

SGA Fastigheters resultat före skatt och bokslutsdispositioner för år 2021 uppgår till -145,1 mnkr (-154,2 mnkr), att jämföra med budgeterat resultat om -106,1 mnkr. Under 2021 har rådande situation slagit hårt mot bolagets intäkter och tappet är drygt 39 mnkr i förhållande till budget. Intäkterna har sjunkit kraftigt både från arenahyresgästen samt hyresgästerna på Tolv Stockholm. Bolaget har även minskade intäkter från Skyview, evenemangsservice och parkering.

Årets avskrivningar uppgår till 75,5 mnkr vilket är 1,6 mnkr högre än budgeterade avskrivningar. Avvikelsen beror på större andel invärderat än budgeterat för 2021 till följd av en gynnsam möjlighet att genomföra åtgärder.

Investeringarna uppgår under 2021 till 34,8 mnkr. Budget investeringar totalt för 2021 var 28 mnkr. Planerat underhåll uppgår under 2021 till 25,8 mnkr och dess budget till 32,3 mnkr. Bolaget har kunnat genomföra avsevärt mycket mera åtgärder då rådande situation gett oss möjligheten att arbeta störningsfritt både med investeringar och med underhåll. Utfallet består till stor del av projekt gällande golv, toalettpaket, belysning och ventilation i Avicii Arena. Differensen för utfall investeringar kontra investeringsbudgeten beror på fördelningar mellan underhåll och investeringar under 2021. Denna omfördelning beror på vad som uträttats i projekten och hur dessa kostnader värderats. Dock pareras ökningen på investeringsbudgeten, på grund av fördelningar, med motsvarande minskning av underhållskostnader.

2020 uppgick investeringarna till 38,4 mnkr.

20220706353373

(Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	38 561	31 811	81 771	62 135	71 586
Rörelseresultat	-125 610	-131 998	-60 543	-70 902	-61 479
Resultat e. finansiella poster	-145 116	-154 180	-84 829	-100 915	-98 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-69 499	-76 953	-5 977	-24 168	-20 517
Balansomslutning	3 595 016	3 611 896	3 580 684	3 639 226	3 608 723
Soliditet (1)	14,1 %	14,0 %	14,2 %	13,7 %	11,8 %
Medelantal anställda	19	18	18	15	17

(1) Justerat eget kapital/Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Konkurrensen på den marknad som bolaget är verksamt på är hög där konkurrerande verksamhet finns såväl lokalt som regionalt, men också i närliggande nordeuropeiska städer. Därtill är marknaden trend- och konjunkturkänslig. Områdets äldre arenor är i behov av att framtidssäkras. Hovet är tekniskt och kommersiellt uttjänt. Dock har de underhållsåtgärder som genomförts under 2019 och 2020 förlängt livslängden för Hovet. Det omfattande investerings- och underhållsarbete som pågår i Avicii Arena är en pusselbit i behovet att kunna möta framtidens krav. Den tekniska utvecklingen kommer att bli särskilt viktig framöver då dagens besökare förväntar sig service och utbud som är beroende av den tekniska utvecklingen. Tele2 Arena har förutsättningarna för denna typ av servicefunktioner tack vare den moderna tekniken medan det finns begränsningar för det i de äldre arenorna. Arenor med god kvalité är nödvändigt för att Globenområdet ska kunna upprätthålla positionen som ett av Europas ledande evenemangsområden.

Runt arenorna rör sig vanligtvis mycket människor, i synnerhet vid evenemang. Under 2021 har frågor kring säkerhet och trygghet i områdena kring arenorna fortsatt att ha hög prioritet. Det förs en ständig dialog med arenahyresgästen för att säkerställa hög säkerhet vid inpassering till evenemang.

Tillsammans med övriga fastighetsägare i området arbetar bolaget för att skapa en trygg mötesplats för Globenområdet. SGA Fastigheter fortsätter, med övriga intressenter, utveckla områdets attraktionskraft genom bland annat skyltning, sittplatser och förbättrad belysning. Vidare finns en rad åtgärder som kommer genomföras under de närmaste åren. Bland annat kommer behållare för skräp inom området bytas till en med bombsäker utformning för att minska risken för oönskade händelser.

Genom SGAFs deltagande i styrgrupp för utveckling av Söderstaden bidrar bolaget till att tillvarata arenaverksamhetens intresse. Bolaget ser att genom sin kunskap kan SGAF bidra till att det kommande Slakthusområdet och det befintliga arenaområdet kan skapa positiva synergieffekter och vidareutveckla besöksnäringen för Stockholm.

Förväntad framtida utveckling

Ett nytt hyresavtal med arenaoperatören Stockholm Live som ersätter de två befintliga startar 1 mars 2022. Genom att konsolidera befintliga avtal och skapa detta nya hyresavtal har parterna skapat möjligheter för bolagen att kunna fokusera på sina respektive kärnverksamheter, vilket ska gynna Stockholms stads evenemangs- och besöksnäring. Under januari 2022 godkändes förslaget till konsoliderat avtal i SGAF:s styrelse, koncernstyrelsen samt av Stockholm Lives styrelse. Avtalet träder

20220706353374

i kraft 1 mars 2022. Ambitionen är även att detta nya avtal ska förbättra bolagets hyresintäkter. I det konsoliderade avtalet finns både en fast hyresdel samt en omsättningsbaserad del som gynnar bägge parter vid en ökad omsättning.

De närmaste åren föreligger ett stort behov för företaget att avyttra tillgångar i form av mark och byggrätter i syfte att avsevärt minska bolagets belåning och bokförda värden. Tillsammans med ett fokus på ökade intäkter och minskade kostnader är målsättningen på sikt att vara ett bolag i ekonomisk balans.

Arbetet med att utveckla den norra byggrätten är pågående och markanvisningstävling är genomförd. Markanvisningsavtal kommer att skrivas med vinnande konsortium när tidpunkten bedöms vara rätt. Arbetet med att ta fram detaljplan påbörjas därefter av vinnande konsortium och försäljningen av byggrätten sker när detaljplan har vunnit laga kraft.

Arbetet för en avyttring av den södra byggrätten, som ingår i utvecklingen av slakthusområdet, fortsätter tillsammans med bolagets ägare, Stockholms Stadshus AB.

Bolaget erhöll i Januari 2021 beslut om planbesked gällande en utbyggnad av befintligt hotell. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en utbyggnad av befintlig bebyggelse för att skapa större yta för hotell och tillhörande verksamheter kan prövas i detaljplan. Detta innebär att möjligheterna för SGA Fastigheter att sälja mark för detta ändamål har ökat. Emellertid är man ännu inte överens om pris för byggrätterna. Bolaget har genomfört värderingar samt har en dialog med Exploateringskontoret och Stadshus AB om fortsättningen.

Bolaget deltar fortsatt i utvecklingen av Söderstaden och Slakthusområdet.

Resultatet från genomförd markanvisningstävling är en god indikator på områdets mycket höga attraktivitet i marknaden. Detta bekräftas även i senast genomförda externa fastighetsvärdering från december 2021.

Personal

SGA Fastigheter har en sjukfrånvaro på 0,9 % totalt för 2021 och sjukfrånvaro dag 1-14 på 0,9 %. Bolaget har inga anställda med ofrivillig deltidsanställning. Mångfald gällande kön, ursprung och ålder eftersträvas alltid vid nyanställningar.

Bolaget har sedan mars 2020 varit indelat i två grupper som ej mötts fysiskt. Uppdelningen är gjord med ambitionen att verksamheten ska kunna fortgå även om det skulle inträffa en större smittspridning i den ena gruppen. Under 2021 har all personal som ej behöver besöka arbetsplatsen arbetat från hemmet.

Miljö

Under 2021 har bolaget arbetar aktivt med energioptimering och utreda kommande energiåtgärder. Bland annat utreds möjligheten till utökad solcellsanläggning på Tele2 Arena. Under rådande situation 2021 med färre evenemang har även förbrukningen sjunkit i förhållande till normala år. Totalt är förbrukningen 9,3% lägre än 2019. Dock är förbrukningen 5,4% högre än 2020 då ännu färre evenemang genomfördes.

Utöver de indikatorer som har föreslagits som en del av stadens miljöprogram arbetar bolaget med fortsatta injusteringar av Tele2 Arena samt att transporter utförda i tjänsten, så långt det är möjligt, sker hållbart och miljöanpassat. Resor i tjänsten sker till största del med tunnelbana, tåg och buss.

20220706335375

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande ansamlad förlust

Balanserat resultat	-547 155 644
Årets resultat	-450 835
	-547 606 478

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	-547 606 478
	-547 606 478

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

20220706335376

RESULTATRÄKNING

(Tkr)

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1, 17,18	38 561	31 811
		38 561	**31 811**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,18	-66 417	-65 088
Personalkostnader	3	-22 268	-22 125
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4, 5	-75 452	-76 596
Resultat vid utrangering av anläggningstillgångar		-34	0
Rörelseresultat		**-125 610**	**-131 998**
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	6	0	1
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-19 506	-22 183
Resultat efter finansiella poster		**-145 116**	**-154 180**
Bokslutsdispositioner	8		
Erhållet koncernbidrag		145 000	154 000
Resultat före skatt		**-116**	**-180**
Uppskjuten skatt	9,10	-335	-1 013
ÅRETS RESULTAT	19	**-451**	**-1 193**

20220706353377

BALANSRÄKNING

(Tkr)

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	2 755 361	2 747 980
Byggnadsinventarier och andra tekniska anläggningar	5	438 649	466 484
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	70 003	78 843
		3 264 014	**3 293 306**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	200	200
Uppskjuten skattefordran	10	134 919	126 138
		135 120	**126 338**
Summa anläggningstillgångar		**3 399 134**	**3 419 645**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 606	10 977
Fordringar hos koncernföretag		145 712	154 584
Aktuell skattefordran		727	559
Övriga fordringar		4 458	10 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	29 379	15 254
		195 882	**192 252**
Summa omsättningstillgångar		**195 882**	**192 252**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 595 016**	**3 611 896**

20220706353378

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		180	180
Uppskrivningsfond		1 000 000	1 000 000
Reservfond		36	36
		1 000 216	**1 000 216**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-547 156	-545 962
Årets resultat	19	-451	-1 193
		-547 606	**-547 156**
Summa eget kapital		**452 610**	**453 060**
Obeskattade reserver	14	**67 734**	**67 734**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		2 302	2 089
Uppskjuten skatteskuld	10	122 323	113 207
Övriga avsättningar		36 772	44 726
		161 397	**160 022**
Kortfristiga skulder			
Checkkredit	15	2 885 711	2 899 798
Leverantörsskulder		13 606	15 248
Skulder till koncernföretag		423	998
Övriga kortfristiga skulder		741	836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	12 794	14 199
		2 899 246	**2 931 079**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 595 016**	**3 611 896**

20220706353379

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Bundet eget kapital			*Fritt eget kapital*		
	Aktie-kapital	Upp-skrivnings fond	Reserv-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	**Summa eget kapital**
Ingående balans per 1 januari 2020	**180**	**1 000 000**	**36**	**-545 849**	**-113**	**454 254**
Disposition av föregående års resultat				-113	113	0
Årets resultat					-1 193	-1 193
Utgående balans per 31 december 2020	**180**	**1 000 000**	**36**	**-545 962**	**-1 193**	**453 060**

Aktiekapital 180 aktier á kvotvärde 1 000 kronor.

	Bundet eget kapital			*Fritt eget kapital*		
	Aktie-kapital	Upp-skrivnings fond	Reserv-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	**Summa eget kapital**
Ingående balans per 1 januari 2021	**180**	**1 000 000**	**36**	**-545 962**	**-1 193**	**453 060**
Disposition av föregående års resultat				-1 193	1 193	0
Årets resultat					-451	-451
Utgående balans per 31 december 2021	**180**	**1 000 000**	**36**	**-547 156**	**-451**	**452 610**

Aktiekapital 180 aktier á kvotvärde 1 000 kronor.

20220706335380

KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-125 610	-131 998
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		75 452	76 596
Förändring avsättning pension/semlöneskuld/		299	340
Reavinst försäljning anläggningstillgångar			
Nettoresultat utrangering av anläggningstillgångar		34	
Erhållen ränta			1
Erlagd ränta		-19 506	-22 183
Betald inkomstskatt		-168	290
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-69 499**	**-76 953**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-4 755	14 642
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		-7 707	-20 070
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder		-2 217	6 957
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		-9 541	-4 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-93 718**	**-80 176**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-46 194	-38 380
Likvid försäljning anläggningstillgångar			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-46 194**	**-38 380**
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga fordringar			
Erhållet koncernbidrag		154 000	97 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**154 000**	**97 000**
Årets kassaflöde		**14 088**	**-21 556**
Likvida medel vid årets början		**-2 899 798**	**-2 878 243**
Likvida medel vid årets slut	15	**-2 885 711**	**-2 899 798**
Förändring likvida medel		**-14 088**	**-21 556**

20220706353381

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Allmän information

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB med organisationsnummer 556206-4914 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Box 10026, 121 26 Stockholm-Globen.

Bolaget ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, org.nr. 556415-1727, med säte i Stockholm. Stockholms Stadshus AB upprättar koncernredovisning.

SGA Fastigheter är moderbolag i koncernen Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, där Arenan 9 Norra Fastigheten AB (556862-4182) och Stockholm Entertainment District AB (556862-4166) samt dess dotterbolag Södra Byggrätten Globen AB (556862-4174) ingår. Ingen koncernredovisning har upprättats med stöd av Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § punkt 1.

Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter
Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter, returer och liknande avdrag. SGA Fastigheters intäkter består i huvudsak av hyresintäkter samt ersättning för utförda tjänster.

Utländsk valuta
Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Ersättningar till anställda
Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Avgiftsbestämda planer
Företaget betalar fastställda avgifter enligt ITP-planen till Collectum för alla anställda exkl. VD och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Flertalet bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB har sina pensionsåtaganden försäkrade i St. Erik Livförsäkring AB som har till uppgift att samordna och strukturera hanteringen av pensioner inom bolagskoncernen. De avtal som är försäkrade är bland annat KAP-KL. VD har erhållit pensionsförmåner enligt denna.

Koncernbidrag
Erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Inkomstskatter
Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

20220706353382

Aktuell skatt
Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller när det är sannolikt att skatteskulden kommer att regleras.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som gäller när det är sannolikt att underskottsavdraget kommer att nyttjas.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden
Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, från och med 2013 enligt komponentansats.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och 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 företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

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

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:	
Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad	40/60 år
Fönster/dörrar	20-50 år

20220706353383

Våtutrymmen	20 år
Lokal	25-30 år
Rör/VS	50 år
Ventilation inkl. styr	30 år
El	50 år
Hiss	30-40 år
Hyresgästanpassning	Enligt kontrakt
Övrigt	20-25 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar:	
Maskiner och inventarier	3-20 år
Markanläggningar	20 år

Nyttjandeperioden för mark och konst är obegränsad och skrivs därför inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar
Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. En nedskrivning kostnadsförs i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen helt eller delvis.

Andelar i koncernföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

20220706635384

NOTER

Belopp i tkr om ej annat anges

Not 1 Nettoomsättning	2021	2020
Nettoomsättning	38 561	31 811

Not 2 Upplysning om ersättning till revisorn	2021	2020
Ernst & Young		
revisionsuppdrag	376	280
skatterådgivning	13	
övriga tjänster		35
Summa	390	315

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 3 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2021	2020
Medelantal anställda	19	18
antal män på balansdagen	13	13
antal kvinnor på balansdagen	5	5
Fördelning ledande befattningshavare på balansdagen		
Styrelseledamöter		
antal män	3	3
antal kvinnor	2	2
Övriga befattningshavare		
antal män	4	4
antal kvinnor	1	1
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	13 917	13 310
varav styrelse, VD och vice VD	2 388	1 634
varav övriga anställda	11 528	11 675
Sociala kostnader	8 209	8 524
varav pensionskostnader inkl. skatter på pensionskostnader och pensionsmedel	3 799	4 705
- VD och vice VD	1 075	1 700
- övriga anställda	2 723	3 005

Pensionskostnader utgår inte till företagets styrelse.

Avtal om avgångsvederlag
Mellan företaget och verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till

20220706335385

maximalt 24 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas ej mot andra inkomster. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag.

Not 4 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden *	3 825 182	3 822 765
Årets inköp	41 790	2 417
Försäljningar/utrangeringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 866 972**	**3 825 182**
Ingående avskrivningar	-1 077 202	-1 043 158
Försäljningar/utrangeringar		
Årets avskrivningar enligt plan	-34 409	-34 044
Utgående ackumulerade av-, ned- och uppskrivningar	**-1 111 611**	**-1 077 202**
Utgående planenligt restvärde	**2 755 361**	**2 747 980**
*** Varav anskaffningsvärde för mark**	**1 311 849**	**1 311 849**
(uppskrivning av mark om 1 000 000 tkr ingår)		

Anläggningarnas marknadsvärde är svårt att fastställa, varför inget värde anges. Någon egentlig marknad med avläsbara transaktioner föreligger inte för denna typ av anläggningar. Kassaflödesvärdering är knappast möjlig då intäktsbedömningen är mycket osäker. Andra parametrar som arenans samhälleliga syfte och en eventuell alternativ användning av marken behöver också beaktas.

Not 5 Byggnadsinventarier och andra tekniska anläggningar	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 048 516	1 045 521
Inköp	13 243	2 995
Försäljningar/utrangeringar	-1 015	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 060 744**	**1 048 516**
Ingående av- och nedskrivningar	-582 033	-539 482
Försäljningar/utrangeringar	981	
Årets avskrivningar enligt plan	-41 043	-42 551
Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	**-622 095**	**-582 033**
Utgående planenligt restvärde	**438 649**	**466 484**

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	2021	2020
Ränteintäkter	0	1
Summa	**0**	**1**

Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader	2021	2020
Räntekostnader och liknande kostnader	-1	-3
Räntekostnader, koncernföretag	-19 505	-22 180
Summa	**-19 506**	**-22 184**

Not 8 Bokslutsdispositioner	2021	2020
Erhållet koncernbidrag	145 000	154 000
Summa	**145 000**	**154 000**

20220706335386

Not 9 Årets redovisade skattekostnad	2021	2020
Justeringar hänförliga till tidigare år		
Uppskjuten skatt	-335	-1 013
Summa	**-335**	**-1 013**

Avstämning årets skattekostnad	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	-116	-180
Skatt enligt gällande skattesats	24	39
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-240	-466
Effekt av förändring av skattesats		16
Justeringar hänförliga till tidigare år	-119	-602
Årets redovisade skattekostnad	**-335**	**-1 013**

Not 10 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Ingående uppskjuten skattefordran	126 138	118 847
Förändring uppskjuten skatt, skattemässigt underskott	8 781	7 291
Summa uppskjuten skattefordran	**134 919**	**126 138**
Uppskjuten skatteskuld		
Ingående uppskjuten skatteskuld	-113 207	-104 903
Tillkommande skatteskuld på temporär skillnad	-9 116	-8 304
Summa uppskjuten skatteskuld	**-122 323**	**-113 207**
Förändring uppskjuten skatt	**-335**	**-1 013**

Not 11 Pågående nyanläggningar	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	78 843	45 875
Omklassificeringar	-55 033	-5 412
Investeringar	46 194	38 380
Utgående redovisat värde	**70 003**	**78 843**

Not 12 Andelar i koncernföretag	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**200**	**200**
Utgående redovisat värde	**200**	**200**

Företagets innehav av andelar i koncernföretag

Företagets namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Redovisat värde 2021-12-31	Redovisat värde 2020-12-31
Arenan 9 Norra Fastigheten AB	100 %	100 %	100	100	100
Stockholm Entertainment District AB	100 %	100 %	100	100	100
Summa				**200**	**200**

Företagets namn	Organisationsnummer	Säte
Arenan 9 Norra Fastigheten AB	556862-4182	Stockholm
Stockholm Entertainment District AB	556862-4166	Stockholm

20220706353387

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	5 876	157
Upplupna hyror	17 425	8 265
Upplupna intäkter	6 079	6 832
Summa	**29 379**	**15 254**

Not 14 Obeskattade reserver	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	67 734	67 734
Summa	**67 734**	**67 734**

Not 15 Checkkredit	2021-12-31	2019-12-31
Likvida medel på stadens koncernkonto	-2 885 711	-2 899 798
Summa	**-2 885 711**	**-2 899 798**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna semesterlöner	1 060	974
Upplupna sociala avgifter	333	306
Förutbetalda hyror	2 240	2 922
Övriga upplupna kostnader	9 161	9 998
Summa	**12 794**	**14 199**

Not 17 Leasingavtal

Operationella leasingavtal - leasegivare

Bolaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler och inventarier som hyrs ut till kunder. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 13 444 tkr (13 563 tkr). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2021	2020
Inom ett år	32 883	28 340
Senare än ett år men inom fem år	159 910	98 859
Senare än fem år	177 813	55 175
Summa	**370 606**	**178 474**

Not 18 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag	2021	2020
Försäljningar till andra koncernföretag	506	327
Inköp från andra koncernföretag	-4 862	-5 502
Räntekostnader till andra koncernföretag	-19 499	-22 175
Summa	-23 855	-27 350

Not 19 Förslag till vinstdisposition	2021-12-31	2020-12-31
Till årsstämmans förfogande står följande ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-547 156	-545 962
Årets resultat	-451	-1 193
Summa	**-547 606**	**-547 156**

20220706353388

Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 21 Händelser efter balansdagen

Ett nytt konsoliderat hyresavtal med arenaoperatören som ersätter de två befintliga börjar gälla 1 mars 2022. Avtalet innebär en fast hyresdel samt en omsättningsbaserad del.

Stockholm 2022-03-10

Fredrik Lindstål
Ordförande

Tobias Johansson
Vice ordförande

Caroline Silverudd Lundborn
Ledamot

Ulf Walther
Ledamot

Anette Hellström
Ledamot

Mats Viker
VD

Min revisionsberättelse har avgivits 2022-03-23

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

20220706353389

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, org.nr 556206-4914

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Stockholm Globe Arena Fastigheter AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stockholm Globe Arena Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Stockholm Globe Arena Fastigheter AB 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 upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 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.

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, 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. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.

20220706353390

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stockholm Globe Arena Fastigheter AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Stockholm Globe Arena Fastigheter AB 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 23 mars 2022

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

ars redoxisning 2021

Stockholms stads organisation utifrån styrning och uppföljning



Bolagskoncernen är en del av kommunkoncernen.



Ordförande och direktörerna har ordet

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

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

Delmål 3 – En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

Organisation och styrning

Dotter- och intressebolagen

Förvaltningsberättelse

Noter

Styrelsens underskrifter

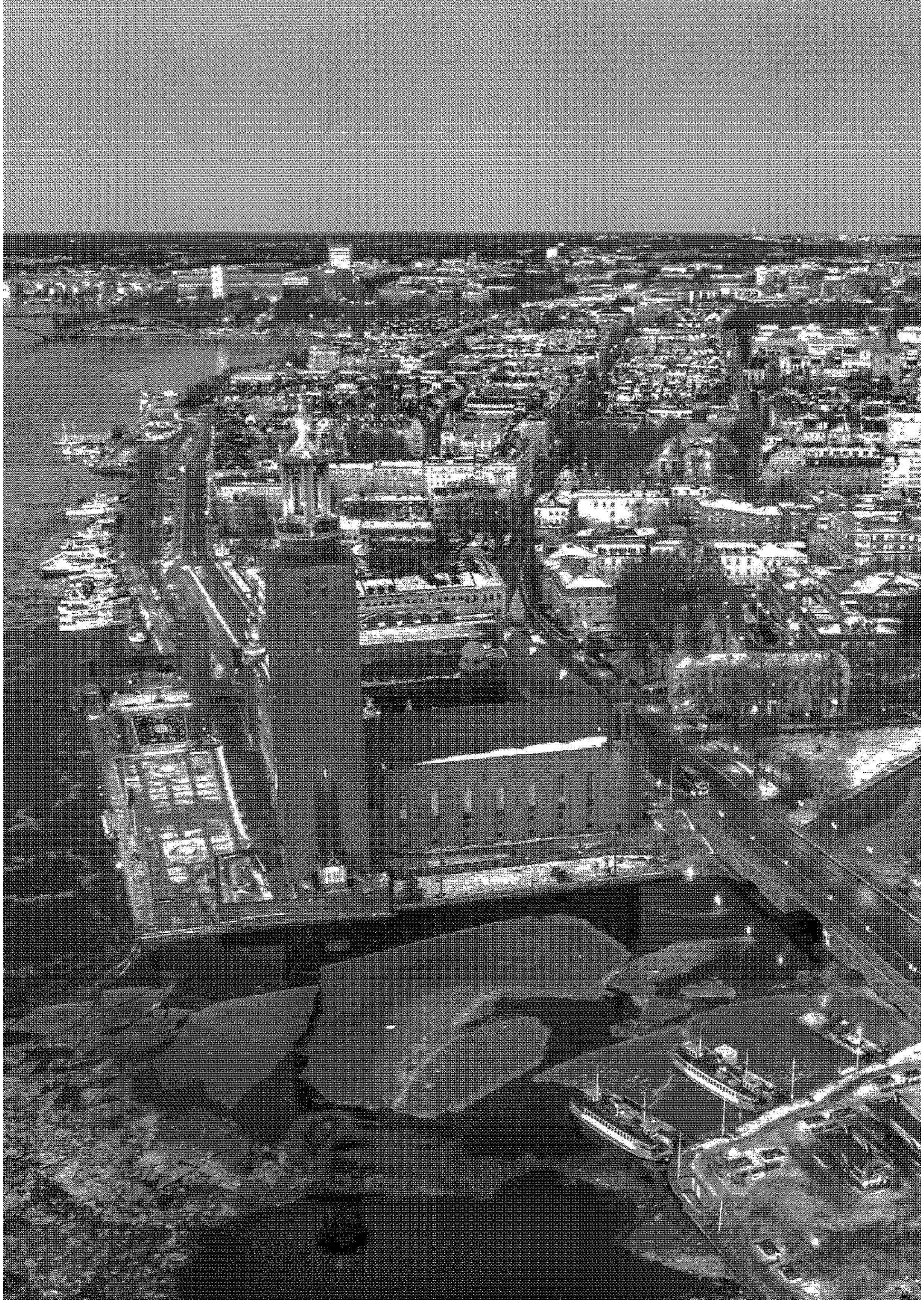
Revisionsberättelse

Granskningsrapport

Styrelse och revisorer

Adresser





Möjligheternas Stockholm

Stockholms Stadshus AB ägs av Stockholms kommun (Stockholms stad) och fungerar som en sammanhållande funktion för stadens hel- och delägda bolag. Stockholms Stadshus AB är sedan 1991 moderbolaget i bolagskoncernen, som består av 17 aktiva dotterbolag och ett intressebolag. Stockholms Stadshus AB:s årsredovisning presenterar bolagskoncernens arbete 2021.



Anna König Jerlemyr, ordförande Stockholms Stadshus AB tillika finansborgarråd Stockholms stad



Magdalena Bosson, vd Stockholms Stadshus AB tillika stadsdirektör Stockholms stad



Krister Schultz, vice vd Stockholms Stadshus AB

Även detta år har präglats av den pågående pandemin som nu har nu har pågått i två år. Pandemins följder har ställt krav på bolagens uthållighet och anpassningsförmåga. Alla bolag har behövt anpassa sin verksamhet och fortsatt hemarbete har rekommenderats där det har varit möjligt.

Kulturhuset Stadsteatern, Stockholmsmässan, Stockholm Globe Arena Fastigheter och Stockholms Hamnar har på grund av rådande restriktioner varit helt eller delvis förhindrade att driva sina verksamheter. Samtidigt har stadens övriga bolag levererat sina tjänster enligt målsättningarna och upprätthållit en god resultatnivå.

Koncernens investeringar har under året fortsatt varit på en hög nivå. Det är investeringar i bostäder, skolor och stadens vatten och avloppsinfrastruktur som representerar merparten av årets investeringsvolym. 1 800 bostäder har färdigställts, mer än 1 600 nya elevplatser skapats och 3 600 mkr investerats i stadens vatten- och avloppsinfrastruktur. För att möjliggöra fortsatta investeringar inom ägardirektivens utpekade områden har försäljningar av icke strategiska fastigheter fortsatt under året. Genom gjorda försäljningar har upplåningsbehovet bromsats och ränterisker reducerats. Under året har koncernens egenfinansieringsgrad uppgått till 67 procent.

Handelskammarens ägarandel i Stockholmsmässan har förvärvats av Stockholms Stadshus AB för att säkerställa rådigheten över fastigheter och verksamheter.

Under året har ytterligare nio föreningar tackat ja till erbjudandet att förvärva fastigheter och ombilda dem till bostadsrätter. Elva fastigheter har överlåtits till nybildade bostadsrättsföreningar inklusive sex föreningar som tidigare tackat ja till erbjudandet år 2020.

Arbetet med att göra Stockholm till en fossilbränslefri och klimatpositiv stad till år 2040 pågår inom alla bolag i koncernen. Stockholm Exergi är en viktig aktör för att nå målsättningen genom sitt arbete med att utveckla teknik och affärsmodeller för infångning och lagring av koldioxid. Under året sålde Fortum sin 50 procentiga andel i bolaget till ett konsortium av pensionsfonder.

Resultatet 2021 är 2 845 mnkr vilket är 1 383 mnkr högre än budget. Investeringarna uppgick under året till 13 325 mnkr, inklusive förvärvet av Stockholmsmässan.

MODERN STAD

Alla stockholmare ska ges förutsättningar att försörja sig själva, kunna förverkliga sina drömmar och inkluderas i samhället. Offentliga miljöer ska utformas med trygghet i fokus. Personer i behov av stöd ska lita på att samhället fångar upp och stödjer när det behövs och alla ska garanteras en rättssäker behandling.

I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och självförsörjning är kort

Stockholms stad ska som arbetsgivare bidra till att sänka trösklarna till arbete för grupper som står långt från arbetsmarknaden. Bolagen bidrar till kommunfullmäktiges mål genom olika arbetsmarknadsinsatser. En av dessa är att bidra med arbetsplatser, feriejobb, trainee- och praktikplatser. För år 2021 innebar stadens mål att 9 000 ungdomar skulle erbjudas feriejobb under året. Som en följd av detta anmälde koncernens bolag platser till arbetsmarknadsförvaltningen inför sommarperioden då flest arbetstillfällen tillsätts. Under året kunde bolagen tillhandahålla 506 feriejobb, vilket var högre än koncernens årsmål om 473 platser.

Svenska Bostäder och Familjebostäder är två av flera bolag som är anslutna till Stockholms stads arbetsmarknadsnämnds integrationspakt och bidrar därigenom med insatser för att stärka integrationen genom att korta vägen till svenska språket och till arbete. Utöver egna feriejobb ställer Svenska Bostäder krav på leverantörer att skapa arbetstillfällen och platser för ferieungdomar. Svenska Bostäder har anställt och utbildat två äldre ungdomar som arbetat som arbetsledare för bolagets ferieanställda. I större entreprenadupphandlingar ställer bolaget också krav på att entreprenören ska sysselsätta långtidsarbetslösa utifrån stadens rekommendationer.

Kulturhuset Stadsteatern samarbetar med Riksteatern om breddad rekrytering och ett arbete om hur bolaget kan förbättra arbetet med mångfald och inkludering har initierats. Bolaget

Under 2021 kunde bolagen tillhandahålla 506 feriejobb, vilket var högre än koncernens årsmål om 473 platser.

bedriver ett kontinuerligt arbete med att tillhandahålla lämpliga feriearbeten för Stockholms ungdomar, företrädesvis inom biblioteksverksamheten.

Stockholm Parkering erbjuder feriejobb för att bidra med ett första steg in på arbetsmarknaden med särskild uppmärksamhet mot områden med särskilda socioekonomiska förhållanden. Samarbetet med arbetsmarknadsnämnden och stadsdelsnämnden i Rinkeby-Kista har fortsatt under 2021.

Stokab genomför flera insatser för att bidra till att fler kan ges förutsättningar att försörja sig själva och inkluderas i samhället. En av insatserna som gynnar bolaget är långsiktiga samarbeten med yrkeshögskolor i Nyköping, Botkyrka och Hudiksvall, där framtidens fibertekniker utbildas.

Även om några bolag, däribland Stockholmshem och Kulturhuset Stadsteatern har haft svårigheter att erbjuda det antal ferieplatser som planerats, har koncernen för 2021 uppnått målet helt.

Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i

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

Under året genomförde Svenska Bostäder ett antal fysiska åtgärder för ökad trygghet, såsom elektroniska lås i entréportar och allmänna utrymmen, förstärkt belysning samt målning av trapphus och källare. Bolaget har ett särskilt fokus på fastigheter i utsatta och särskilt utsatta områden men arbetar också för att möta behov i andra delar av staden. Åtgärder som genomförs för ökad trygghet kan vara stärkt skalskydd, rondering av områdesvärdar eller väktare, trygghetsvandringar, sektionerade källare och grannsamverkan.

Samverkan sker med polisen för att kunna placera trygghetskameror på allmän plats. Trygghetskameror inne i fastigheterna sätts upp som enskild åtgärd eller i kombination med andra åtgärder. Under 2021 har sju kameror satts upp.

Stockholmshem har särskilt fokus på fyra utvalda områden: Hässelby, Skärholmen, Rågsved och Bagarmossen, vilka ges extra resurser. Arbetet syftar till att identifiera vad som kan göras för att utveckla området genom förbättrad service och trygghet. Under 2021 har fokus varit att stötta befintliga aktörer och identifiera behov och efterfrågan av lokal närservice i syfte att öka trygghet och trivsel. Under hösten höjdes ambitionen ytterligare i samarbete med Hyresgästföreningen.

Bostadsförmedlingen i Stockholm samverkar tillsammans med bostadsbolagen, stadsdelsförvaltningarna och socialförvaltningen i syfte att utbyta erfarenheter kring och motverka oriktiga hyresförhållanden. Inom ramen för detta arbete samarbetar Familjebostäder med Skatteverket för att motverka felaktiga folkbokföringsuppgifter.

Bostadsförmedlingen tillser att personer som har skyddade boenden i stadens bostadsbolag kan byta dessa mot jämförbara lägenheter när detta krävs av skyddsskäl. Under året har dock ingen sådan begäran inkommit.

SISAB har genomfört ett antal åtgärder i syfte att öka tryggheten. I dialog och i praktisk samverkan utvecklar bolaget ständigt det gemensamma förebyggande arbetet tillsammans med hyresgäster, bevakningsbolag, polisen samt kommunala förvaltningar och andra myndigheter. Ett ungdomsteam bestående av särskilt utvalda väktare arbetar förebyggande under kvällar, nätter och helger i syfte att minska skadegörelse samt öka tryggheten kring bolagets fastigheter.

Stockholms Hamnar samarbetar med kunder och aktörer inom stadens organisation för ökad trygghet i och i anslutning till hamnområdena. Vidare lägger bolaget stor vikt vid att innerstadskajer och fastigheter är välskötta och trygga.

Stockholm Business Region har under året arbetat med att tillvarata näringslivsperspektivet i stadens trygghetsarbete samt samverkat med förvaltningar och bolag i staden, statliga myndigheter, ideella organisationer och föreningslivet i ytterstaden för att bidra till ökad trygghet.

Koncernen har för 2021 uppnått målet helt.



Sjöviksskolan.
Foto: Robin Hayes

I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige

Antalet barn och elever ökar kraftigt de kommande åren. Tillgången till bra förskolor och skolor med en god miljö för barnen och eleverna är viktig. I detta arbete har SISAB en viktig roll. Utbyggnadstakten av nya förskolor och skolor måste vara hög, samtidigt som staden även aktivt söker efter lämpliga lokaler att hyra eller köpa samt underlättar för externa aktörer att medverka i skolutbyggnaden. SISAB arbetar aktivt för att befintliga lokaler utnyttjas optimalt samt säkerställer att varje investering är motiverad med ett tydligt bakomliggande behov.

Genom utbyggnaden av skolor skapar SISAB nya elevplatser i klimatsmarta utbildningsmiljöer. Då ett antal planerade projekt förskjutits i tid eller inte genomförts uppgick antalet nya elevplatser till 1 630, medan årets mål innebar 2 687 nya platser.

Utöver SISAB:s löpande verksamhet med nybyggnation och förvaltning av skolor och förskolor arbetar bolaget med att tillgodose en god inomhus- och utomhusmiljö avseende ljud, ljus, temperatur och luftkvalitet i lokalerna. En del av detta arbete innebär att invändig LED-belysning installeras på flera förskolor och att skolgårdsbelysningen byts ut i samband med underhållsarbeten, bland annat i Hägersten och på Södermalm. I syfte att verka för en giftfri skolmiljö genomförde SISAB mattbyten på flera förskolor under året.

Koncernen har för 2021 uppnått målet helt.

Bolagets seniorbostäder ska erbjuda mer trygghet, gemenskap och större tillgänglighet än en reguljär bostad.

I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet

Staden ska alltid finnas till hands för de mest utsatta i samhället. Stockholm ska vara en jämställd stad utan begränsningar där ingen diskrimineras. Alla stockholmare ska ha samma möjlighet till delaktighet i samhället. Arbetet mot hemlöshet ska vara långsiktigt och prioritera förebyggande och stödjande insatser. Inga barnfamiljer ska vräkas eller leva i osäkra boendeförhållanden. Våld i nära relationer ska motverkas och våldsutsatta ska få stöd, bland annat genom skyddade boenden och därefter kommande åtgärder.

Bostadsbolagen tillhandahåller försöks- och träningslägenheter, Bostad-först-lägenheter och genomgångsboenden. Även om årsmålet för förmedlade försöks- och träningslägenheter samt Bostad-först-lägenheter inte uppnåtts har bolagen erbjudit fler lägenheter än vad som förmedlats där staden och Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS) tackat nej. Tillsammans med stadsdelsförvaltningarna söker bostadsbolagen tidig kontakt med de som riskerar att bli uppsagda och i förlängningen avhysta från sina hem.

Stockholmshem har under året uppdaterat sitt informationsmaterial gällande våld i hemmet. Informationsmaterialet ger råd om hur personer kan få hjälp vid hot och våld eller vid misstanke att någon annan utsätts. I detta ingår telefonnummer till bland annat Kvinnofridslinjen, BRIS och socialjouren.

Bostadsförmedlingen arbetar tillsammans med socialförvaltningen för att säkerställa att den som är utsatt för våld i nära relation och har rätt till förtur också får tillgång till det. Insatserna har under året inriktats på att utveckla ett ännu närmare samarbete med socialtjänsten för att säkerställa att formella krav vid ansökning såsom intygsskrivning uppfylls så att en välgrundad och rättvis prövning av respektive ärende kan göras.

Bostadsförmedlingen har också verkat för att privata fastighetsägare ska bidra med fler försöks- och träningslägenheter. Bolaget har i samband med detta dialog med representanter för Fastighetsägarna Stockholm samt med socialförvaltningen och exploateringskontoret. Bolaget har också haft direktkontakt med flera privata fastighetsägare i frågan.

Koncernen har för 2021 uppnått målet helt.

I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande

Stockholm ska vara en äldrevänlig stad där alla äldre har rätt till ett tryggt åldrande med hög livskvalitet, självbestämmande, respekt och värdighet. Ofrivillig ensamhet bland äldre ska motverkas och fler äldreboenden ska byggas, både av staden och externa aktörer, med hyror som äldre har råd att efterfråga.

Micasa Fastigheter i Stockholm tillhandahåller och tillskapar bostäder för äldre. Under året har bolaget färdigställt ramprogrammet för nyproduktion av seniorbostäder för att bolagets seniorbostäder ska erbjuda mer trygghet, gemenskap och större tillgänglighet än en reguljär bostad. Utgångspunkten är att hyresnivåer ska hållas på rimliga nivåer och att bostäderna blir möjliga att hyra för så många äldre som möjligt.

Micasa Fastigheter har under året fortsatt planeringen för att åtgärda det underhållsbehov som finns i bolagets fastigheter. I dialog med stadsdelsförvaltningarna undersöks möjligheten för omvandling till seniorbostäder i lämpliga befintliga fastigheter. Under året har arbete pågått med anpassning i fem fastigheter samtidigt som underhållsbehovet åtgärdas. Bolaget reviderar även befintligt ramprogram för vård- och omsorgsboende med utgångspunkt i de erfarenheter som framkommit i pågående projekt och erfarenheter från pandemin. Arbetet sker i nära samarbete med stadsdelsförvaltningarna och äldreförvaltningen. Planeringen är att revideringen är färdigställd innan sommaren 2022.

Koncernen har för 2021 uppnått målet helt.

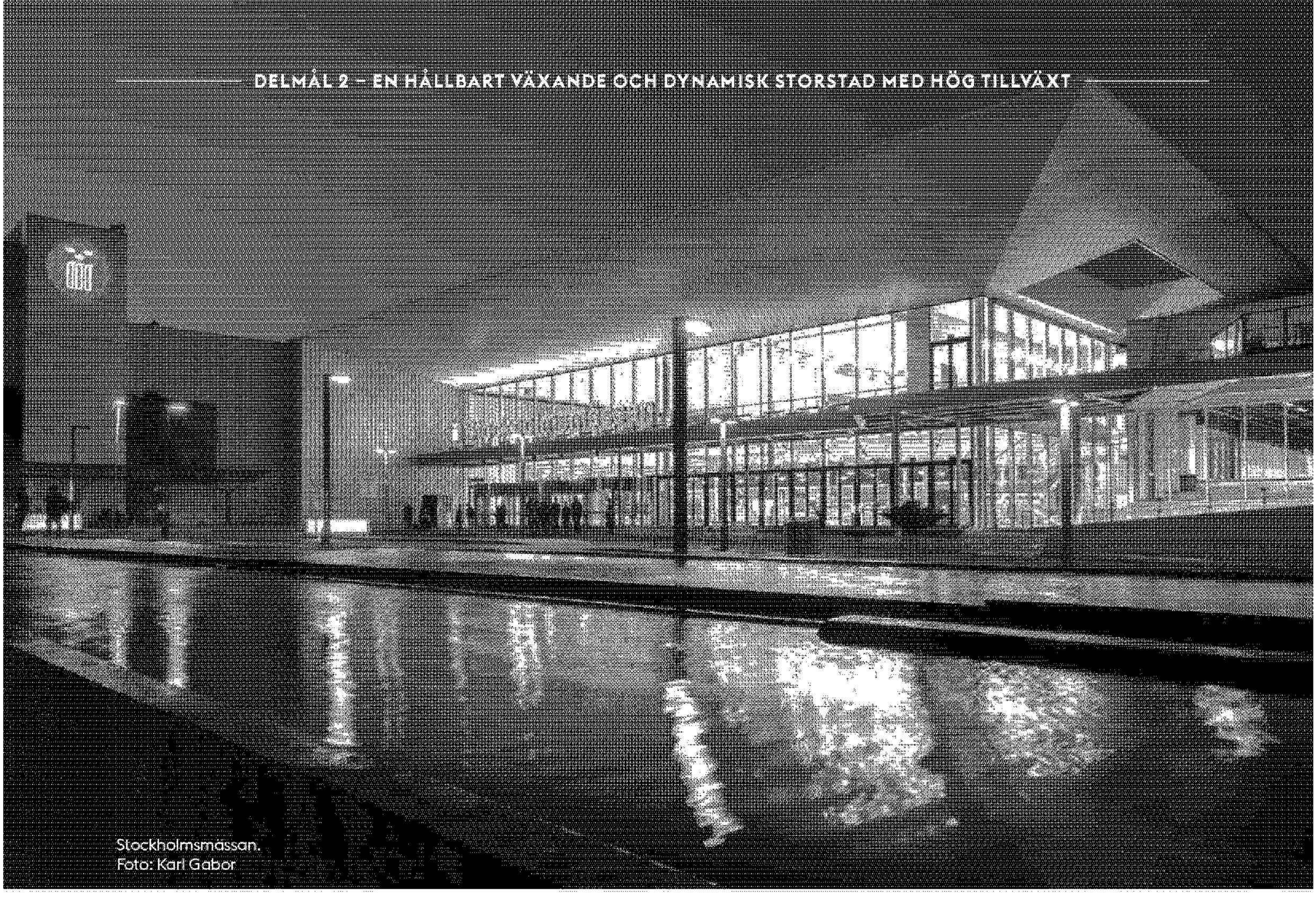


Stockholm ska förutsättningarna att driva och utveckla företag vara gynnsamma. Arbetet med att bygga Stockholm attraktivt, hållbart och tätt med en blandning av bostäder, arbetsplatser, handel, natur och skolor fortsätter. Stockholm ska vara en ledande evenemangs- och upplevelsestad. Stadens ambitiösa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

Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv

Förutsättningarna att starta och driva företag ska förbättras och staden ska vara tillmötesgående, opartisk och effektiv i kontakter med såväl små som stora företag. Stockholm ska vara en stad som erbjuder goda möjligheter för fler att starta företag med särskilt fokus på att underlätta för kvinnliga och utrikesfödda entreprenörer. Staden ska också uppmuntra företag som satsar på innovationer och miljösmart teknik.

Staden ska agera rättssäkert, effektivt och proaktivt i kontakterna med näringslivet. Ett likvärdigt bemötande och service ska ges till alla företag där de företag som söker kontakt får anpassad information utifrån storlek och förutsättningar. Staden ska verka med ett näringslivsperspektiv med en tillmötesgående och problemlösande inställning till företagens etablering och utveckling. Näringslivspolicyn ska vara vägledande.



Stockholmsmässan.
Foto: Karl Gabor

Stockholm Business Region (SBR) samordnar och utvecklar stadens näringslivsarbete. Bolaget arbetar med att främja nyföretagande och entreprenörskap i syfte att bidra till ökad tillväxt och ett inkluderande samhälle. Arbetet med Stockholm Scaleup Program för att få fler utrikesfödda kvinnor att växla upp sina företag har fortsatt under perioden och ett kontinuerligt arbete görs för att erbjuda nyföretagarrådgivning till stadens invånare.

SBR arbetar kontinuerligt med att stärka och marknadsföra Stockholms roll för företag som arbetar med innovationer och miljöteknik. Vidare har bolaget fortsatt sin verksamhet med företagsrådgivning kring innovationsprojekt med stort inflöde av förfrågningar och gott resultat samt med fortsatta kluster-utvecklingsprojekt, bland annat i Kista, Högdalen, Slakthus-området och Hammarby Sjöstad. Bolaget har också samordnat och drivit stadens serviceprocess för etableringar för att underlätta för näringslivet att etablera eller omlokalisera en verksamhet i Stockholm. Etableringslotsen har erbjudit lotsning och stödjande service samt koordinerat etableringsförfrågningar inom staden. Bolaget kommer fortsätta arbetet med att lotsa befintliga aktörer och nya entreprenörer rätt väg in i staden gällande tillstånd, markupplåtelse och samverkan med övriga näringsidkare inom besöksnäringen.

SBR tar kontinuerligt fram kommunikationsmaterial till tågoperatörer för att marknadsföra Stockholm som en hållbar destination som kan nås med tåg. Samverkan och dialog med tågaktörer och destinationer i Sverige och Europa fortsätter. För att stärka den internationella tillgängligheten med flyg medverkar bolaget i samarbetet med Connect Sweden och bidrar löpande med flygmarknadsrelaterade analysunderlag samt fortsätter med linjeutveckling för att återta, bibehålla och attrahera nya flyglinjer till Stockholmsregionen.

Familjebostäder arbetar strategiskt med näringslivets perspektiv i byggprojektens tidiga skeden för att projektera och bygga ändamålsenliga lokaler som bidrar till utveckling och främjar tillväxten. Bolagets ambition var att under året fortsätta det proaktiva arbetet och stärka näringslivsperspektivet. Till viss del har bolagets resurser för lokalbeståndet fått styras om för att hantera konsekvenserna i spåren av pandemin. Det proaktiva arbetet är därför planerat också för 2022.

Stockholms Hamnars infrastruktur och lokaler skapar förutsättningar för effektiva godstransporter för näringslivet och för tillväxt inom besöksnäringen vilket är i enlighet med stadens näringslivspolicy. Öppnandet av den nya godshamnen Stockholm Norvik Hamn har inneburit att Stockholms Hamnar har stärkt sitt erbjudande till kunder och aktörer i regionen.

Stokab ska bidra till goda förutsättningar för IT-utvecklingen och företagsetableringar i Stockholmsregionen. Den konkurrensneutrala fiberinfrastruktur som Stokab erbjuder till alla kunder på likvärdiga grunder, den så kallade Stokabmodellen, ökar konkurrens, mångfald och valfrihet av en mängd digitala tjänster. Tillgången till infrastrukturen ger låga etableringskostnader för små och stora, nationella och internationella företag, när de väljer Stockholm för sin verksamhet.

Koncernen har för 2021 uppnått målet helt.

Staden ska verka med ett näringslivsperspektiv med en tillmötesgående och problemlösande inställning till företagens etablering och utveckling.

Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov

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

Familjebostäder påbörjade under året 238 nya lägenheter i bolagets stadsutvecklingsområden Älvsjöstaden och Drevviks-höjden. Planerad nyproduktion i Bandhagen har förskjutits till inledningen av 2022. Drygt 700 lägenheter färdigställdes under 2021 vilket är något lägre än planerat till följd av försening i ett projekt där inflyttning istället kommer att ske efter årsskiftet.

Till följd av förseningar i projekt påbörjade inte Svenska Bostäder några nya lägenheter under 2021. Bolaget färdigställde drygt 500 lägenheter vilket var mer än 100 fler lägenheter än planerat.

Stockholmshem påbörjade nyproduktion av 124 lägenheter under fjärde kvartalet. Till följd av förseningar efter överklaganden uppnås inte målet om 200 lägenheter för 2021. Under året färdigställdes cirka 600 lägenheter.

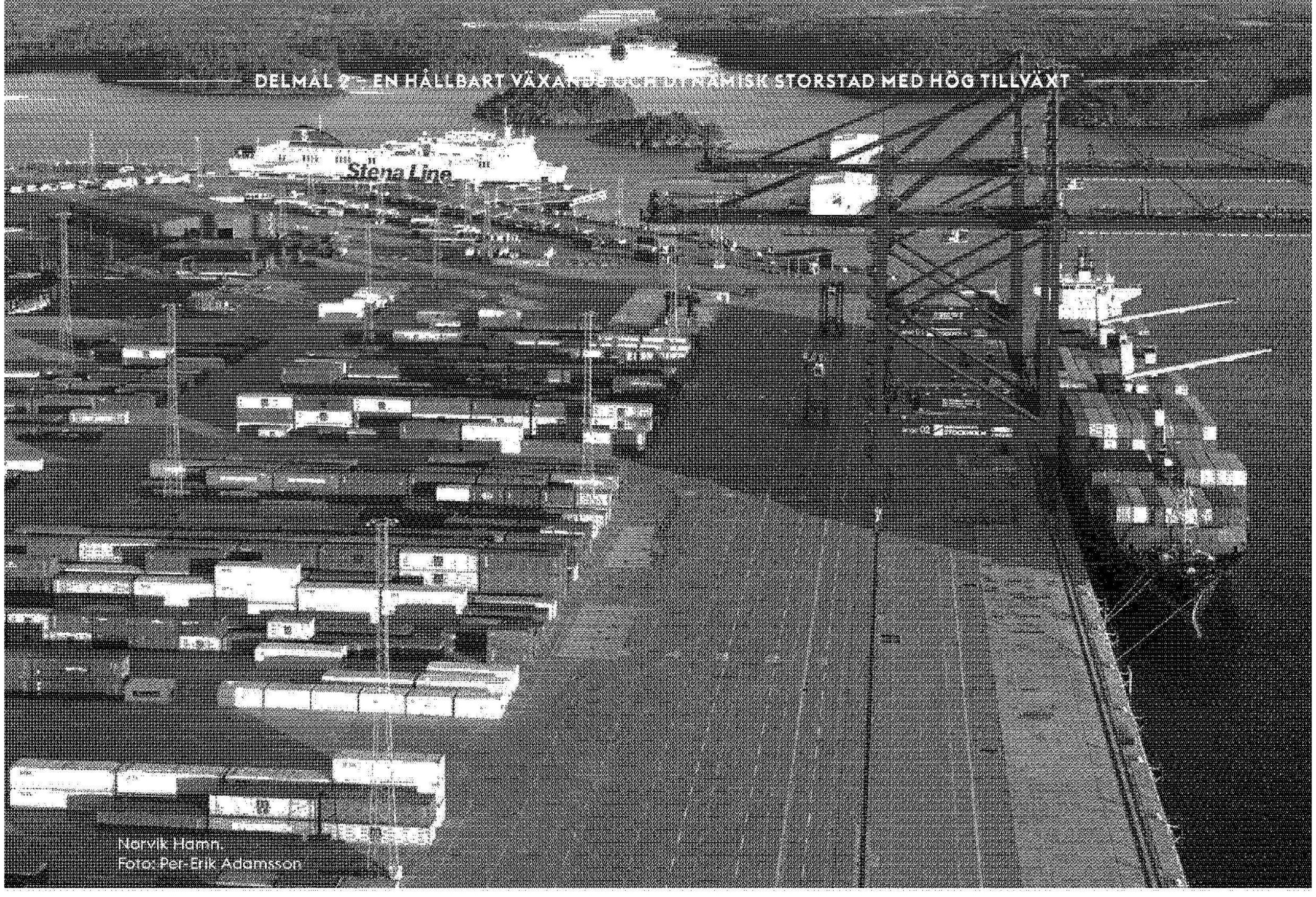
Bostadsbolagens arbete med ”Rättvist byggande” i nyproduktion fortsätter och intensifieras. ”Rättvist byggande” är en satsning för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Strategin omfattar alltifrån tuffare krav vid upphandling och kartläggning av hela kedjan av entreprenörer till oannonserade kontroller på byggarbetsplatserna.

Bostadsförmedlingen för som planerat fortlöpande en dialog med regionens fastighetsägare för att få in fler bostäder. Detta sker både genom personliga möten och breda kommunikationsinsatser, till exempel annonsering, nyhetsbrev och deltagande på mässor. Bolaget förmedlade 18 954 bostäder under året, där 54 procent utgjordes lägenheter från privata fastighetsägare. Den tidigare högsta noteringen för förmedlade lägenheter uppgick till 17 735 lägenheter (år 2020).

Koncernen har för 2021 uppnått målet delvis, främst till följd av att antalet påbörjade lägenheter uppgick till 362 vilket ska jämföras med målet om 600 påbörjade lägenheter.

Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet

Stockholm är en av Europas snabbast växande huvudstäder och det är nödvändigt att bygga en infrastruktur som gör att människor snabbt och smidigt kan resa i hela regionen. Staden ska vidta målmedvetna och systematiska åtgärder för förbättrad framkomlighet för transporter av betydelse för näringslivet. En snabbare omställning till miljövänligare transporter och drivmedel möjliggörs genom kraftfulla positiva styrmedel och genom att underlätta för miljösmarta transportlösningar, bildelning och självkörande fordon. Alla tjänstefordon ska vara el- eller gasbilar och för att klara målet med en fossiloberoende fordonsflotta 2030 måste staden underlätta användandet av elbilar.



Norvik Hamn.
Foto: Per-Erik Adamsson

Nya hamnen i Norvik har inneburit ökade möjligheter att flytta godstransporter från lastbil till sjöfart, vilket i sin tur minskar klimatpåverkan från transportsektorn betydligt. Under året har planering för godslinjer på Mälaren pågått och en ny förbindelse med Tyskland från Nynäshamn har startat. Det pågår också en omfattande miljöteknikutveckling inom sjöfarten som Stockholms Hamnar stödjer genom miljörabatter och hamnutvecklingsprojekt.

Stockholm Parkering bygger infrastruktur och bidrar med åtgärder för ökad framkomlighet för transporter. Fler el-laddningsstationer, utökat samarbete med poolbilsföretag och fler mobilitetstjänster ger incitament till effektivare och miljösmartare användning av fordon. Bolaget har 3 443 laddplatser, varav 1 891 publika vid årets slut. Bolaget har också två anläggningar för endast cyklar.

Stockholm Parkering har för närvarande 30 anläggningar med flera hållbara mobilitetstjänster. Bolagets nuvarande mobilitetstjänster är exempelvis cykelparkering och utrymmen för bilpooler, lastcyklar, elsparkcyklar samt frakt- och logistiktjänster.

Koncernen har för 2021 uppnått målet helt.

Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring

Stockholm ska fortsätta utvecklingen mot en levande, inkluderande, öppen och modern kultur-, idrotts- och evenemangsstad. Staden ska präglas av ett rikt utbud av museer, konserter, teatrar, konstutställningar, filmvisningar, gallerier, dansuppvisningar och ska ha ett rikt, brett och varierat idrottsliv. Genom att skapa fler träffpunkter, exempelvis kulturhus i förorterna, ges möjligheter till alla att kunna delta i kultur- och föreningslivet i sin närmiljö.

Den pågående pandemin har påverkat Kulturhuset Stadsteaterns verksamhet väsentligt i nästan två år men bolagets arbete med att nå publik, besökare och ge plats åt konsten, kulturen och att verka som demokratisk kraft i samhället fortsätter. Kulturhuset Stadsteatern planerar för återstart när pandemin är över samtidigt som så många besökare som möjligt välkomnas utifrån rådande restriktioner. Trots pandemin har Kulturhuset Stadsteatern haft närmare 200 000 besökare till drygt 3 400 programpunkter under året. Inkluderas Kulturhuset i Skärholmen och Vällingby/Husby har bolaget haft 800 000 besökare.

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

Stadens målsättning är att Stockholm ska vara fossilfritt och klimatpositivt senast år 2040 där stadens egen organisation visar vägen och är fossilfri år 2030.

Stockholm Business Region har fortsatt samverkan med kulturförvaltningen med fokus på platsutveckling samt samordning av satsningar i samarbete med kulturella och kreativa näringar inom design, musik och film. Bolaget samarbetar också med kulturaktörer och fastighetsägare för att lyfta nattekonomins betydelse för stadens attraktivitet och konkurrenskraft.

Under 2021 har SGA Fastigheter tillsammans med arenaoperatören arbetat för att skapa bättre förutsättningar för parterna att bedriva arenaverksamhet. Genom att konsolidera befintliga avtal och skapa ett nytt hyresavtal skapas möjligheter för bolagen att kunna fokusera på sina respektive kärnverksamheter, vilket gynnar Stockholms evenemangs- och besöksnäring.

SGA Fastigheter arbetar långsiktigt med modernisering av Avicii Arena i syfte att kunna erbjuda en modern arena för framtiden. Ambitionen är att genom innovativa och digitala lösningar framtidssäkra en bra arenaupplevelse.

Som ett led i att främja framtida stadsutveckling innehåller delar av S:t Erik Markutvecklings fastighetsbestånd ett kulturellt innehåll. Syftet är, förutom att stärka platsernas identitet och att undvika de problem som kan uppstå i tomställda fastigheter, att på rimliga villkor ge stadens kulturutövare och stockholmarna en plats för stimulerande möten. Bolaget har även inlett ett strukturerat samarbete med kulturförvaltningens kulturstrateger. Exempel på detta arbete är Kulturhuset HUMAN i Ulvsunda – en mötesplats och experimentverkstad för icke etablerade musik- och konstutövare som prövats under 2021.

Även om koncernens dotterbolag har haft svårt att nå vissa mål, främst på grund av pågående pandemi, är bedömningen ändå att koncernen för 2021 uppnått målet helt.

Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

Stadens målsättning är att Stockholm ska vara fossilfritt och klimatpositivt senast år 2040 där stadens egen organisation visar vägen och är fossilfri år 2030. Stockholm ska gå före i klimatarbetet. Klimatförändringarna ska motverkas genom bland annat koldioxidinlagring samt biokolsanläggningar. Staden måste planeras på ett sätt med mer motståndskraft mot hetta, torka och översvämningar.

En fossilfri stad innebär även kraftfulla incitament att bygga klimatsmart och energieffektivisera bostäderna. Ett hållbart växande Stockholm ställer krav på att byggnader, transporter och systemlösningar utformas på ett sätt som minskar klimatbelastningen. Det är i täta städer som det finns bäst förutsättningar för hållbara energisystem och transporter.

Att minska stadens energianvändning är en viktig del i att minska stadens klimatpåverkan och en viktig del för en långsiktig hållbarhet. Staden ska gå före och strukturerat energieffektivisera sina egna fastigheter. Användning av plastmaterial i offentliga miljöer ska minimeras och återvinning ska förenklas. Arbetet med matavfallsinsamling ska intensifieras.

För att uppnå stadens långsiktiga mål för ökad matavfallsinsamling till biologisk behandling uppförs en sorterings-anläggning i Högdalen.

Stockholm Vatten och Avfall arbetar mot högt uppsatta mål för dricksvattenkvalitet, insamling och behandling av avfall, avloppsrening samt hantering av vattenläckor och avloppsstopp. Bolaget har en energikrävande verksamhet, där mycket el krävs för att driva pumpar i verk och ledningsnät. Energianvändningen kommer att öka i och med ny reningsteknik, mer intensiva skyfall samt en växande stad. Bolaget arbetar för att minska energi-användningen genom effektivisering och optimering och energibesparande åtgärder identifieras löpande. I reningsverken produceras rågas, som i första hand ska uppgraderas till fordons-bränsle och därigenom minska användningen av fossila bränslen.

För att uppnå stadens långsiktiga mål för ökad matavfallsinsam-ling till biologisk behandling uppförs en sorteringsanläggning i Högdalen. Matavfallsinsamlingen i innerstaden sker vanligtvis via säckhämtning eftersom det inte är praktiskt möjligt att ha separat insamling i kärl, vilket föranlett en lösning med optisk sortering i den kommande sorteringsanläggningen. Detaljplanen för området är ännu inte antagen men de förberedande mark-arbeten som varit möjliga att göra utan detaljplan är genomförda. Som en följd av att många hotell, restauranger, gymnasier och högskolor stängts under pandemin har andelen matavfall till biologisk behandling påverkats. Även om mängden matavfall till biologisk behandling ökat något under sista tertialet avviker utfallet från det uppsatta målvärdet och uppgick för 2021 till knappt 27 procent.

Stockholmshem har genomfört ett antal åtgärder för att möta stadens utsläppsbeting. Bolaget har bland annat väsentligt ökat andelen egenproducerad solenergi. Bolaget har också fort-satt fokus på kontinuerlig energieffektivisering, bland annat värmestyrning och ett samarbete med Stockholm Exergi för att möjliggöra en mer klimatneutral fjärrvärme. Till följd av att en hög andel nyproducerade lägenheter färdigställts nås dock inte målet riktigt vad avser totalt använd energi.

Svenska Bostäder har fokus på fortsatt energieffektivisering i det befintliga beståndet, energieffektiv nyproduktion och utökad egen produktion av förnybar energi. Trots detta har energianvändningen i bolagets bestånd ökat under året, bland annat till följd av att 2021 var ett kallare år än 2020 och att flera nyproducerade fastigheter haft en högre energianvändning än beräknat.

SISAB har påbörjat ett arbete gällande klimatanpassning där bolaget medverkar i innovationsprojekt för att utreda möjliga multifunktionella åtgärder i syfte att minska effekterna av värmeböljor och skyfall.

Stockholm Globe Arena Fastigheter genomför en rad åtgärder för att minska energianvändningen och planerar även för ytter-ligare åtgärder, bland annat en kraftig utökning av solcells-anläggningar. Detta utreds just nu och en eventuell upphandling kan ske under första halvåret 2022.

Koncernen har för 2021 uppnått målet delvis, främst på grund av att målet för matavfallsinsamling inte uppnås.

Ekonomiskt hållbar & innovativ

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

Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser

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

I moderbolaget Stockholms Stadshus AB:s uppdrag ingår att kontinuerligt följa större investeringsprojekt med särskilt fokus på långsiktiga effekter för stadens tillväxt och ekonomi. Moderbolaget har också i uppdrag att bidra till en aktiv fastighetsförvaltning i koncernen och samarbetar med berörda bolag vad gäller avyttring av ej strategiska fastigheter. I syfte att renodla verksamheten verkställdes under början av maj månad överföring av byggnader från Stockholms Hamnar till S:t Erik Markutveckling. Under hösten och vintern har flera beslut om avyttring av ej strategiska fastigheter tagits, där frånträde av fastigheterna sker under inledningen av år 2022.

”Elva föreningar har tillträtt sina fastigheter och ytterligare fyra föreningar har tackat ja till erbjudande om förvärv.”

I den pågående processen avseende bostadsrättsombildning har bostadsbolagen lämnat erbjudande om förvärv till 24 bostadsrättsföreningar. Elva föreningar har tillträtt sina fastigheter och ytterligare fyra föreningar har tackat ja till erbjudande om förvärv.

Svenska Bostäder har avyttrat tre icke strategiska fastigheter i syfte att renodla beståndet och frigöra investeringsutrymme. Som ett led i att fokusera på bolagets kärnverksamhet pågår arbetet med att genomföra en avyttring av Vällingby Centrum.

För att minska de administrativa kostnaderna i syfte att minska behovet av taxeökningar, arbetar Stockholm Vatten och Avfall med att förbättra arbetssätt och verktyg för att bidra till ökad effektivitet i resursutnyttjandet, inte minst genom digitaliseringsprojekt.

Stockholms Hamnar arbetar med kostnadskontroll tillsammans med fokus på intäkter genom prissättning och uppföljning av volym- och intäktsutveckling ur ett kundperspektiv. Vidare förbättrar bolaget fortlöpande prioriteringsförmågan vid investeringar genom en tydlig koppling mellan kostnader och framtida intäktsmöjligheter.

Stockholm Parkering fokuserar kontinuerligt på en god styrning, effektivitet och hög kostnadsmedvetenhet i bolagets investeringsprojekt tillsammans med ett optimerat ekonomiskt resultat. Därtill identifierar bolaget systematisk tänkbara objekt att köpa eller avyttra. Planerade projekt analyseras regelbundet för att kunna genomföras med rimliga avkastningskrav och utan risk för nedskrivningar.

För att fortsatt fokusera på långsiktigt effektiv kärnverksamhet beslutade koncernstyrelsen under våren 2021 att inriktningen för S:t Erik Livförsäkrings verksamhet är att en överlåtelse av verksamheten ska kunna genomföras. Slutligt beslutsunderlag föreläggs koncernstyrelsen under inledningen av år 2022.

Koncernen har för 2021 uppnått målet helt.

Stockholm använder skattemedlen effektivt till störst nytta för stockholmarna

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

Medarbetare och kompetensutveckling

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

Kulturhuset Stadsteatern har bedrivit ett arbete med varumärkesplattform utifrån värderingar som hela bolaget har varit aktiva i att arbeta fram. Detta har skapat en grund för ett utvecklingsarbete där öppenhet, delaktighet och gemenskap är tydliga ledord.

Bostadsförmedlingen fortsätter som planerat arbetet med att säkerställa att rätt kompetens rekryteras, bibehålls och utvecklas inom organisationen. Bolaget har också bedrivit ett systematiskt arbetsmiljöarbete med målsättningen att ohälsa och olycksfall i arbetet förebyggs och en tillfredsställande fysisk, social och organisatorisk arbetsmiljö uppnås. Under året har utbildning i arbetsmiljö, riktad till bolagets chefer och skyddsombud, slutförts. I denna ingick områden som regelverk, rehabilitering samt organisatorisk och social arbetsmiljö. Vidare har en utbildning om ergonomi och hälsa för samtliga medarbetare genomförts där fokus för utbildningen var nuvarande situation med pandemi och hur en god arbetsmiljö uppnås även vid hemarbete.

Kulturhuset ska förmedla en helhetsvision och ta emot besökarna på ett generöst och välkomnande sätt.

Effektivare lokalanvändning

Koncernen ska arbeta för att ha en kostnadseffektiv och ändamålsenlig lokalanvändning för att frigöra lokaler för annan användning eller avveckling. Detta sker på olika sätt.

Efter återflytten hösten 2020 hyr Kulturhuset Stadsteatern hela Kulturhuset och är därmed hyresvärd för restaurangerna i huset. Kulturhuset ska förmedla en helhetsvision och ta emot besökarna på ett generöst och välkomnande sätt. Samtidigt har lokalytan effektiviserats och bolagets förhyrda yta minskats med 1 000 kvm i jämförelse med tidigare.

Micasa Fastigheter har genomfört en kundundersökning riktad till stadens förvaltningar om hur bolaget sköter sitt uppdrag. Resultatet har presenterats för förvaltningarna vid utvecklingsmöten och handlingsplaner för åtgärder tas nu fram. Som ett led i arbetet med att medverka till ökad andel externt ägande, samt skapa balans mellan kommunala och privata vård- och omsorgsboenden i innerstaden, har ett pågående projekt med att bygga ett nytt vård- och omsorgsboende i Norra Djurgårdsstaden i årets äldreboendeplan överförts till en privat byggherre.

Under året har S:t Erik Försäkrings genomfört åtgärder för att kunna minska sin förhyrda lokalyta med 50 procent, som en följd av genomförd samlokalisering med Stockholmsregionens Försäkringsbolag (SRF).

S:t Erik Markutveckling arbetar aktivt för att bibehålla hög uthyrningsgrad i byggnader som är i avvecklingsfas och på så sätt verka för högsta möjliga driftnetto till dess att byggnaden är avvecklad.

Upphandling

Alla bolag ska säkerställa att stadens upphandlingar används som ett medel att kvalitetsutveckla verksamheterna samt driva utvecklingen i innovativ och ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar riktning. Ett exempel är Stockholm Parkering vars upphandlingar ska vara marknadsmässiga, konkurrensneutrala och kostnadseffektiva samt följas upp systematiskt. Samtliga upphandlingar annonseras för att säkerställa god konkurrens där val av ersättningsform noggrant analyseras. Bolaget ställer krav i relevanta upphandlingar på hållbar utveckling och samhällsansvar, där bland annat antidiskriminering, sociala och etiska hänsyn samt miljöhänsyn ingår.

Under året har flera evenemang i SGA Fastigheters arenor blivit inställda. Trots de negativa konsekvenserna detta medfört kunde bolaget genomföra underhållsåtgärder mer koncentrerat där arbeten och leveranser kunnat ske kostnadseffektivt utan avbrott.

Faktaruta personalstatistik

Personalstatistik innehåller många olika begrepp och mått

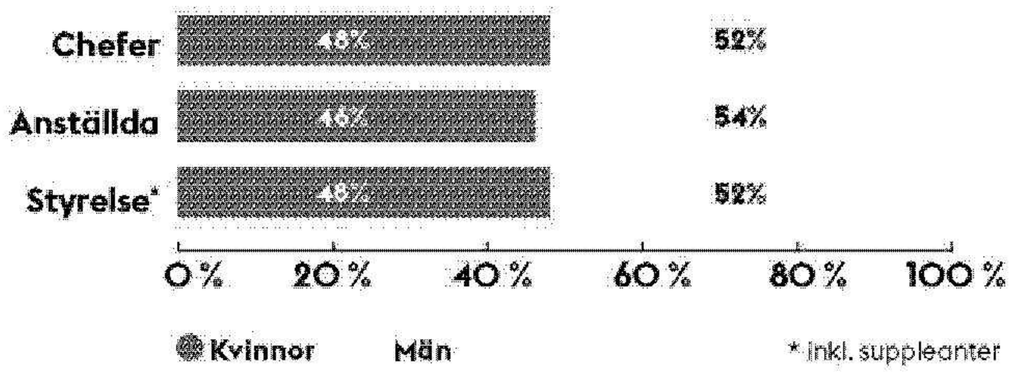
Inom koncernen används måttet "antal anställda", vilket dock kan mätas på flera olika sätt; som "antal månadsavlönade individer" eller som "antal årsarbetare". Koncernen redovisar i enlighet med årsredovisningslagen årsarbetare, d.v.s. de tillsvidare- och visstidsanställdas arbetstid (sysselsättningsgrad)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

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

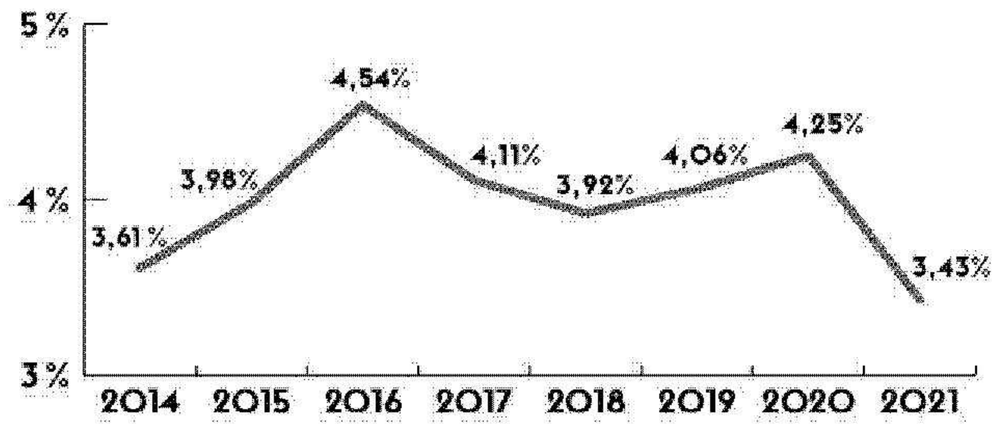
I årsredovisningen är provanställda inkluderade i tillsvidareanställningarna.

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

Könsfördelning i koncernen



Sjukfrånvaroprocent



Investeringar per bolag 2021

mnkr	2021
Moderbolaget	
Stockholms Stadshus AB/Mässfastigheter i Stockholm AB	1 305
Dotterbolagen	
AB Familjebostäder	1 577
AB Stockholmshem	1 336
AB Svenska Bostäder	1 687
AB Stokab	136
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB	0
Kulturhuset Stadsteatern AB	21
Micasa Fastigheter i Stockholm AB	551
S:t Erik Försäkrings AB	0
S:t Erik Livförsäkring AB	0
S:t Erik Markutveckling AB	1 163
Skolfastigheter i Stockholm AB	2 024
Stockholm Business Region AB	0
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB	46
Stockholms Hamn AB	127
Stockholms Stads Parkerings AB	176
Stockholm Vatten och Avfall AB	3 631
Koncernjusteringar	-455
Koncernen	**13 325**

Resultat per bolag 2021

Resultat efter finansiella poster (mnkr)	2021
Moderbolaget	
Stockholms Stadshus AB	253
Dotterbolagen	
AB Familjebostäder (K)	729
AB Stockholmshem (K)	850
AB Svenska Bostäder (K)	890
AB Stokab (K)	240
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB	4
Kulturhuset Stadsteatern AB	-433
Micasa Fastigheter i Stockholm AB	403
Mässfastigheter i Stockholm AB	-240
S:t Erik Försäkrings AB	-14
S:t Erik Livförsäkring AB	463
S:t Erik Markutveckling AB (K)	89
Skolfastigheter i Stockholm AB	3
Stockholm Business Region AB (K)	0
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (K)	-145
Stockholms Hamn AB (K)	223
Stockholms Stads Parkerings AB	135
Stockholm Vatten och Avfall AB (K)	-149
Koncernjusteringar, netto	-602
Intressebolag	146
Resultat koncernen totalt	**2 845**

Notering: Dotterbolag med beteckningen (K) har underkoncerner.

Digitalisering och Innovation

Koncernens bolag har i uppdrag att utveckla sin innovationsförmåga och arbeta systematiskt med att sprida och ta till sig goda exempel på effektiva arbetssätt. Ett exempel är Kulturhuset Stadsteaterns arbete med digitalisering av delar av verksamheten som består av flera pågående projekt och investeringar. Det digitala mötet med publiken är ett utvecklingsområde som Kulturhuset Stadsteatern arbetar med att förverkliga. Bolaget har tillsatt en funktion som konstnärligt ansvarig för digital innovation och ett flertal interna och externa projekt har genomförts och initierats.

S:t Erik Försäkrings har startat upp ett samarbete med forskare på KTH. I projektet ska bolaget tillsammans med KTH inventera data från felanmälningar i byggnader i syfte att förutse långsiktigt underhållsbehov i byggnaderna. Inventeringen sker digitalt och data hämtas från de senaste årens felanmälningar inom stadens fastighetsbestånd.

Att stärka organisationens innovationsförmåga är en central del av det pågående visionsarbetet på Stockholms Hamnar. Många initiativ handlar om att skapa effektiva och hållbara godsflöden till och från Stockholm Norvik Hamn, till exempel genom fortsatt elektrifiering av landtransporter. Vidare planeras en särskild utvecklingsstrategi för Frihamnspiren i Stockholm med särskild fokus på innovation och näringslivsutveckling.

Koncernen har för 2021 uppnått målet helt.

Organisation & styrning

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

Stockholms stad äger Stockholms Stadshus AB, som sedan 1991 är moderbolag och sammanhållande funktion för stadens bolagskoncern som består av 17 aktiva dotterbolag och ett intressebolag. Mer än hälften av bolagen har i sin tur egna dotterbolag – underkoncerner.

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

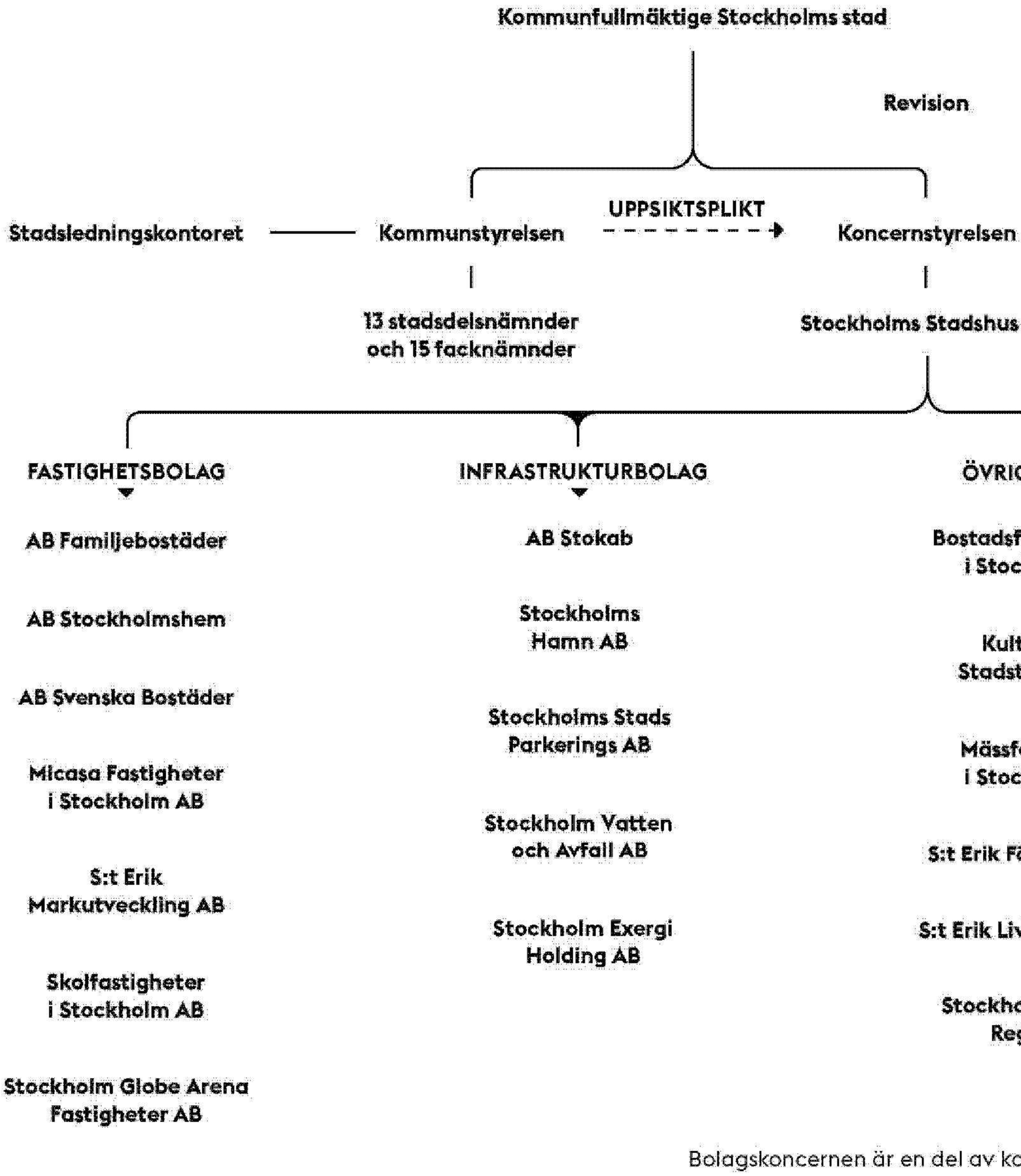
Varför en bolagskoncern?

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

Dotterbolagens uppdrag

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

Stockholms stads organisation utifrån styrning och uppföljning



Bolagskoncernen är en del av kommunkoncernen.

Bolagsorgan

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

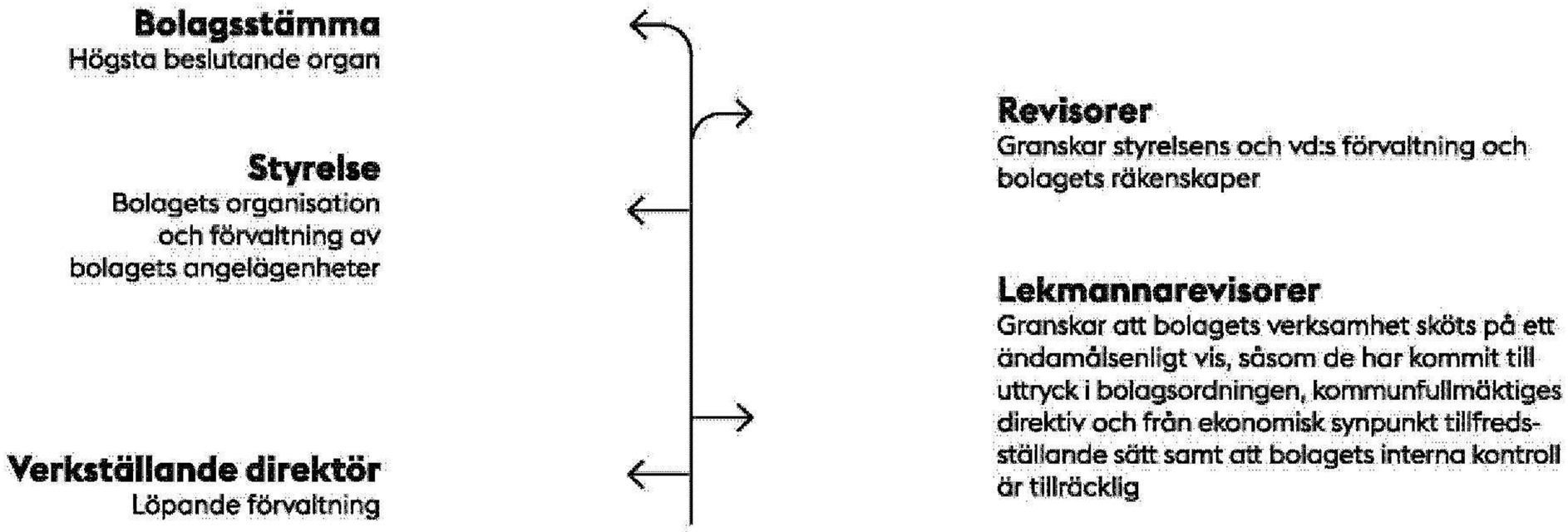
Styrelsen för moderbolaget utser i sin tur ombud till dotterbolagen inom bolagskoncernen. Mer än hälften av dotterbolagen har underkoncerner och utser i sin tur ombud till sina respektive dotterbolag.

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

Granskning av koncernen och dess bolag sker av auktoriserade externa revisorer, som granskar räkenskaperna samt finansiell- och viss icke-finansiell information. De auktoriserade revisorerna granskar även styrelse och vd:s förvaltning enligt Aktiebolagslagen. Även lekmannarevisorer, som är förtroendevalda av kommunfullmäktige, granskar hur bolagen genomfört kommunfullmäktiges uppdrag och direktiv.

Ägarstyrning och ägardirektiv

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



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

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

Uppsiktsplikt och internkontroll

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

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

Lagstiftning

Det finns ingen särskild associationsform för kommunägda aktiebolag och därför omfattas bolagen i Stockholms Stadshus AB av flera olika lagstiftningar. Kommunallagen och aktiebolagslagen är de övergripande lagar som bolagen ska följa. Därutöver styrs det kommunala aktiebolaget även av regler i bland annat tryckfrihetsförordningen, offentlighets- och sekretesslagen, årsredovisningslagen samt lagen om offentlig upphandling. Vissa bolag omfattas även av speciallagstiftning beroende på bolagens särskilda verksamhet, till exempel VA-lagen, lag om allmännyttiga kommunala bostadsbolag och försäkringsrörelselagen. Det ställs därför höga krav på staden och dess bolag att analysera och tolka olika uppdrag, beslut och händelser och att anpassa sig efter detta.

Systematiserad styrning och uppföljning

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

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

Koncernledning

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

Vision 2040
Möjligheternas Stockholm

Styrdokument och riktlinjer

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

Vilken effekt vi vill uppnå (långsiktigt perspektiv)

Kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet (exempel)

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

Konkretisering av inriktningsmålen (flerårsperspektiv)

Ägardirektiv och bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet (exempel)

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

Prioritering inför det kommande året

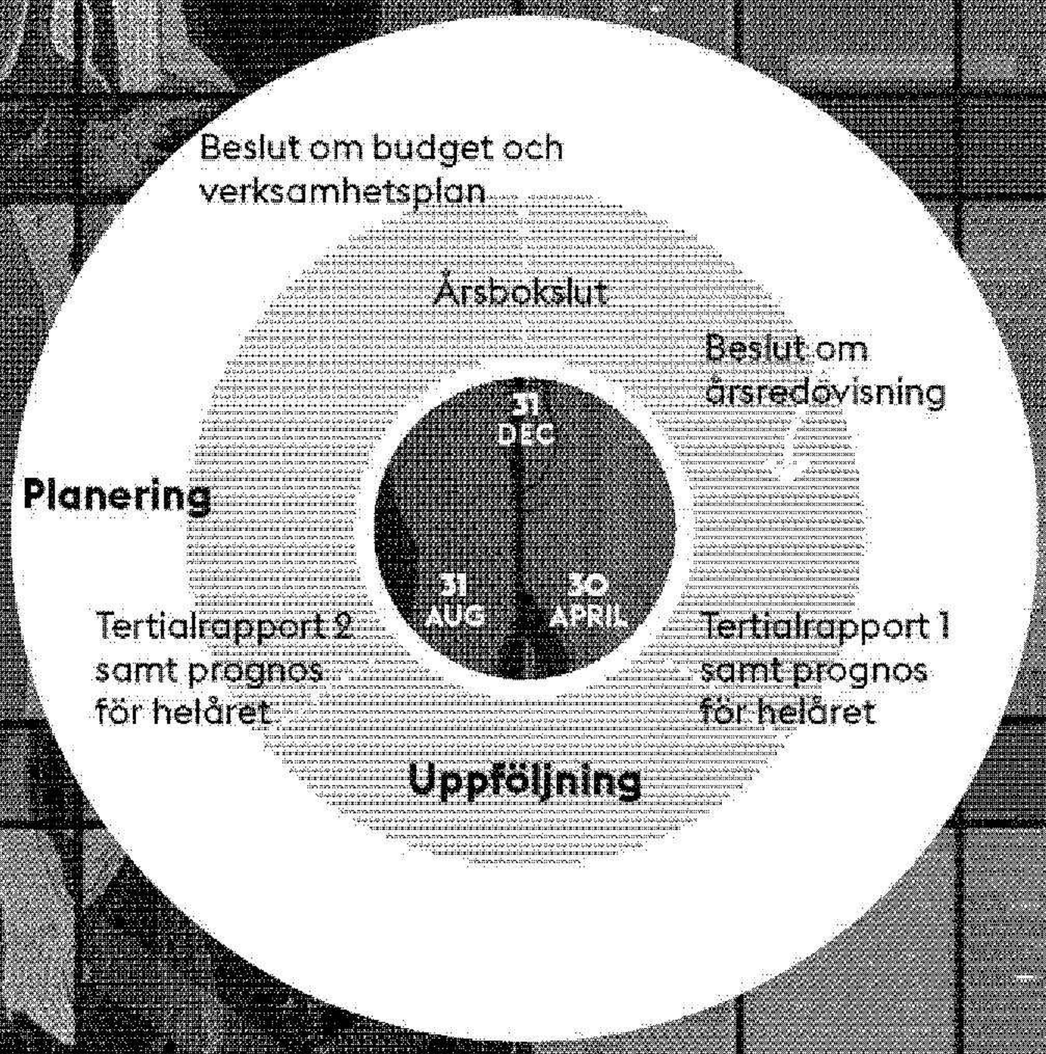
Aktiviteter och indikatorer (nyckeltal) (exempel)

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

Följer upp målen och **omsätter** till aktiviteter

Stockholms Stadshus AB:s planering och uppföljning under året

PLANERING ●
UPPFÖLJNING ●



Dotterbolagen

Stockholms Stadshus AB är moderbolaget i koncernen som består av 17 aktiva dotterbolag samt ett intressebolag. Bolagen verkar inom områden som är till nytta för kommunens invånare, bland annat genom förvaltning och utveckling av bostäder, skolor och förskolor, infrastruktur, vatten- och avloppshantering, parkering, kultur-, mötes- och arbetsplatser.

Familjebostäder

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



Jonas Schneider, vd

NYCKELTAL FÖR FAMILJEBOSTÄDER

	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelsesintäkter, mnkr	2 236	2 177	2 050	1 938	1 881
Resultat efter finansnetto, mnkr	729	403	342	309	335
Avkastning totalt kapital, %	4,1	2,6	2,4	2,3	2,7
Soliditet, %	56,1	55,8	57,2	58,7	61,5
Räntetäckningsgrad, ggr	16,3	8,5	7,4	6,4	6,6
Balansomslutning, mnkr	19 178	18 250	17 226	16 330	15 209
Bruttoinvesteringar, mnkr	1 577	1 679	1 683	1 515	1 302
Avskrivningar, mnkr	-510	-476	-418	-402	-381
Medelantalet årsarbetare, st	346	342	331	318	300

Stockholmshem

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



Anette Sand, vd

NYCKELTAL FÖR STOCKHOLMSHEM

	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelseintäkter, mnkr	2 879	2 772	2 662	2 509	2 380
Resultat efter finansnetto, mnkr	850	511	442	361	370
Avkastning totalt kapital, %	3,6	2,5	2,3	2,1	2,4
Soliditet, %	42,8	40,8	41,1	41,2	43,0
Räntetäckningsgrad, ggr	10,2	5,8	5,0	3,9	3,8
Balansomslutning, mnkr	26 064	25 639	24 436	23 564	21 913
Bruttoinvesteringar, mnkr	1 336	1 875	1 622	2 195	1 949
Avskrivningar, mnkr	-658	-630	-565	-525	-481
Medelantalet årsarbetare, st	405	368	361	348	344

Svenska Bostäder

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



Stefan Sandberg, vd

NYCKELTAL FÖR SVENSKA BOSTÄDER

	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelseintäkter, mnkr	3 249	3 147	3 061	2 875	2 811
Resultat efter finansnetto, mnkr	890	75	310	211	217
Avkastning totalt kapital, %	3,4	0,7	1,5		1,4
Soliditet, %	48,0	46,2	47,0	48,1	50,7
Räntetäckningsgrad, ggr	9,8	1,7	3,7	2,7	2,7
Balansomslutning, mnkr	29 525	29 131	28 513	27 401	25 673
Bruttoinvesteringar, mnkr	1 687	1 862	2 092	2 560	2 495
Avskrivningar, mnkr	-926	-889	-833	-777	-731
Medelantalet årsarbetare, st	337	311	322	332	324

Stokab

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



Veronica Thunholm, vd

NYCKELTAL FÖR STOKAB

	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelsesintäkter, mnkr	803	820	814	819	791
Resultat efter finansnetto, mnkr	240	261	257	247	234
Avkastning totalt kapital, %	13,7	14,1	13,3	12,6	12,2
Soliditet, %	28,4	35,7	41,1	39,3	36,8
Räntetäckningsgrad, ggr	53,2	51,3	43,1	35,0	29,6
Balansomslutning, mnkr	1 753	1 824	1 943	2 007	2 023
Bruttoinvesteringar, mnkr	136	144	151	233	225
Avskrivningar, mnkr	-243	-249	-246	-245	-240
Medelantalet årsarbetare, st	103	104	101	100	96

Bostadsförmedlingen

Bolagets uppgift är att svara för reguljär bostadsförmedling, evakuering och förmedling av förturslägenheter inklusive försöks- och träningslägenheter, förmedling av lägenheter till stadens bostadsbolags internköer samt förmedling av kategoribostäder såsom student- och seniorboenden. Bolaget ska vara ett aktivt verktyg i den sociala bostadspolitiken.



Christer Edfeldt, vd

NYCKELTAL FÖR BOSTADSFÖRMEDLINGEN

	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelseintäkter, mnkr	130	126	119	113	109
Resultat efter finansnetto, mnkr	4	8	11	1	6
Avkastning totalt kapital, %	3,2	7,7	11,8	0,9	7,1
Soliditet, %	34,6	32,5	28,2	22,8	22,9
Räntetäckningsgrad, ggr	253,8	637,5	-5 740,5	76,3	0,0
Balansomslutning, mnkr	111	110	104	90	88
Bruttoinvesteringar, mnkr	0	0	0	3	0
Avskrivningar, mnkr	-1	-1	-1	0	0
Medelantalet årsarbetare, st	117	107	99	99	97

Kulturhuset Stadsteatern

Bolagets ska erbjuda verksamhet i form av teater, litteratur, dans, konst, design, film, musik, debatt, bibliotek och annan kulturell verksamhet samt ansvara för stadens två platser inom stadens fristadsprogram.



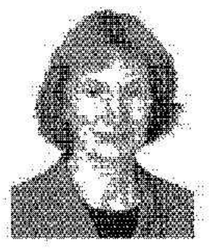
Malin Dahlberg, vd

NYCKELTAL FÖR KULTURHUSET STADSTEATERN

	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelsesintäkter, mnkr	112	117	119	164	169
Resultat efter finansnetto, mnkr	-433	-374	-376	-363	-352
Avkastning totalt kapital, %	-160,8	-86,5	-79,0	-79,0	-78,2
Soliditet, %	-22,8	1,3	0,1	0,4	0,5
Räntetäckningsgrad, ggr	-815,8	-173,5	-176,4	-139,5	-120,4
Balansomslutning, mnkr	170	368	492	455	456
Bruttoinvesteringar, mnkr	21	87	7	12	16
Avskrivningar, mnkr	-15	-15	-9	-10	-11
Medelantalet årsarbetare, st	469	428	412	446	479

Micasa Fastigheter

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



Maria Mannerholm, vd

NYCKELTAL FÖR MICASA FASTIGHETER

	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelseintäkter, mnkr	1 049	1 112	1 119	1 107	1 098
Resultat efter finansnetto, mnkr	403	375	503	244	145
Avkastning totalt kapital, %	6,5	12,7	8,1	4,3	3,1
Soliditet, %	29,2	23,8	17,5	11,0	8,6
Räntetäckningsgrad, ggr	15,6	10,7	11,4	4,9	2,8
Balansomslutning, mnkr	6 598	6 537	6 704	6 949	7 182
Bruttoinvesteringar, mnkr	551	204	270	171	255
Avskrivningar, mnkr	-291	-304	-291	-325	-330
Medelantalet årsarbetare, st	114	106	97	94	81

Mässfastigheter

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



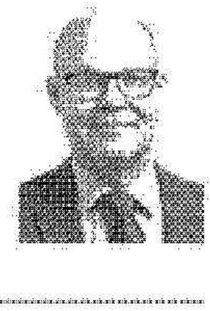
Christian Clemens, vd

NYCKELTAL FÖR MÄSSFASTIGHETER

	2021
Rörelseintäkter	404
Resultat efter finansnetto, mnkr	-42
Avkastning totalt kapital, %	-8,1
Soliditet, %	22,4
Räntetäckningsgrad, ggr	-10,0
Balansomslutning, mnkr	943
Bruttoinvesteringar, mnkr	1 352
Avskrivningar, mnkr	-58
Medelantalet årsarbetare, st	157

S:t Erik Försäkring

Bolagets uppgift är att förmedla försäkringslösningar och minimera kommunkoncernens försäkringskostnader.



Gunnar Björkman, vd

NYCKELTAL FÖR S:T ERIK FÖRSÄKRING

	2021	2020	2019	2018	2017
Premieintäkter, mnkr	133	129	137	134	136
Resultat efter finansnetto, mnkr	-14	-12	23	34	44
Soliditet, %	37,2	45,7	50,4	56,1	44,7
Konsolideringskapital, mnkr	278	278	290,9	273,5	245,5
Balansomslutning, mnkr	367	324	313	249	253
Medelantalet årsarbetare, st	7	6	6	6	6

S:t Erik Livförsäkring

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



Gunnar Björkman, vd

NYCKELTAL FÖR S:T ERIK LIVFÖRSÄKRING

	2021	2020	2019	2018	2017
Premieintäkter, mnkr	83	76	86	80	71
Resultat efter finansnetto, mnkr	463	-32	98	-72	74
Soliditet, %	34,6	22,3	23,7	22,2	25,4
Solvensgrad, %	158,2	133,8	136,1	134,0	139,7
Konsolideringskapital	1 152,9	696,8	733,3	643,0	721,3
Balansomslutning, mnkr	3 045	2 675	2 674	2 447	2 450
Bruttoinvesteringar, mnkr	1	31	178	0	47
Medelantalet årsarbetare, st	1	3	3	3	3

S:t Erik Markutveckling

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



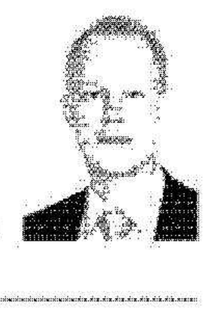
Åsa Wigfeldt, vd

NYCKELTAL FÖR S:T ERIK MARKUTVECKLING

	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelsesintäkter, mnkr	358	297	318	301	281
Resultat efter finansnetto, mnkr	89	134	289	82	49
Avkastning totalt kapital, %	3,2	5,3	10,4	3,6	2,5
Soliditet, %	6,1	7,5	8,2	0,9	0,9
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	9,2	14,9	3,9	2,5
Balansomslutning, mnkr	3 917	2 766	2 889	3 079	3 052
Bruttoinvesteringar, mnkr	1 163	40	58	111	163
Avskrivningar, mnkr	-91	-76	-78	-71	-69
Medelantalet årsarbetare, st	6	5	4	4	5

SISAB

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



Claes Magnusson, vd

NYCKELTAL FÖR SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM

	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelsesintäkter, mnkr	2 736	2 840	2 581	2 408	2 252
Resultat efter finansnetto, mnkr	3	346	31	23	38
Avkastning totalt kapital, %	0,6	4,6	1	1,1	1,4
Soliditet, %	3,5	3,8	2	1,2	2,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,0	3,6	1,2	1,2	1,2
Balansomslutning, mnkr	19 992	18 970	17 882	16 266	14 541
Bruttoinvesteringar, mnkr	2 024	1 981	2 370	2 417	1 887
Avskrivningar, mnkr	-943	-896	-791	-693	-610
Medelantalet årsarbetare, st	279	260	255	227	204

Stockholm Business Region

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



Staffan Ingvarsson, vd

NYCKELTAL FÖR STOCKHOLM BUSINESS REGION

	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelseintäkter, mnkr	135	133	147	149	145
Resultat efter finansnetto, mnkr	0	4	3	-1	-4
Avkastning totalt kapital, %	0,1	1,8	1,5	-0,3	-2,1
Soliditet, %	12,7	14,0	13,6	12,6	12,2
Räntetäckningsgrad, ggr	9,9	251,3	154,0	-29,9	-208,8
Balansomslutning, mnkr	237	215	198	192	205
Bruttoinvesteringar, mnkr	0	0	0	0	0
Avskrivningar, mnkr	0	0	0	-2	-2
Medelantalet årsarbetare, st	63	65	61	60	63

Stockholm Globe Arena Fastigheter

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



Mats Viker, vd

NYCKELTAL FÖR SGA FASTIGHETER

	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelsesintäkter, mnkr	39	32	82	62	72
Resultat efter finansnetto, mnkr	-145	-154	-85	-101	-98
Avkastning totalt kapital, %	-3,5	-3,7	-1,7	-2,0	-1,7
Soliditet, %	14,1	14,0	14,2	13,7	11,8
Räntetäckningsgrad, ggr	-6,4	-6,0	-2,5	-2,4	-1,7
Balansomslutning, mnkr	3 594	3 612	3 580	3 638	3 606
Bruttoinvesteringar, mnkr	46	38	15	33	10
Avskrivningar, mnkr	-75	-77	-77	-78	-78
Medelantalet årsarbetare, st	19	18	18	15	17

Stockholms Hamnar

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



Thomas Andersson, vd

NYCKELTAL FÖR STOCKHOLMS HAMNAR

	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelseintäkter, mnkr	642	628	889	866	856
Resultat efter finansnetto, mnkr	223	-122	92	93	109
Avkastning totalt kapital, %	3,6	-1,0	2,1	2,5	3,4
Soliditet, %	19,9	14,1	14,6	16,2	18,2
Räntetäckningsgrad, ggr	7,0	-1,6	3,2	3,3	3,8
Balansomslutning, mnkr	7 023	7 331	6 795	5 718	4 719
Bruttoinvesteringar, mnkr	127	632	1 290	1 141	971
Avskrivningar, mnkr	-230	-208	-179	-176	-171
Medelantalet årsarbetare, st	126	164	189	170	167

Stockholm Parkering

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



Christian Rockberger, vd

NYCKELTAL FÖR STOCKHOLM PARKERING

	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelseintäkter, mnkr	621	566	618	607	599
Resultat efter finansnetto, mnkr	135	118	156	164	144
Avkastning totalt kapital, %	8,6	8,5	12,5	14,6	13,5
Soliditet, %	6,9	7,2	7,9	8,7	7,5
Räntetäckningsgrad, ggr	17,4	14,5	21,1	20,2	15,7
Balansomslutning, mnkr	1 734	1 601	1 392	1 228	1 135
Bruttoinvesteringar, mnkr	176	247	229	130	46
Avskrivningar, mnkr	-48	-48	-47	-45	-46
Medelantalet årsarbetare, st	81	81	74	73	69

Stockholm Vatten och Avfall

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



Mårten Frumerie, vd

NYCKELTAL FÖR STOCKHOLM VATTEN OCH AVFALL

	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelseintäkter, mnkr	2 745	2 553	2 415	2 369	2 147
Resultat efter finansnetto, mnkr	-149	-15	2	152	498
Avkastning totalt kapital, %	-0,2	0,4	0,6	1,8	4,9
Soliditet, %	2,9	3,8	4,6	5,6	5,6
Räntetäckningsgrad, ggr	-0,5	0,8	1,0	2,6	5,7
Balansomslutning, mnkr	23 953	20 874	17 417	14 673	12 765
Bruttoinvesteringar, mnkr	3 631	3 929	2 987	2 111	1 523
Avskrivningar, mnkr	-551	-458	-419	-373	-323
Medelantalet årsarbetare, st	699	656	607	570	567

INTRESSEBOLAG

Stockholm Exergi

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



Anders Egelrud, vd

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållande

Stockholms Stadshus AB med organisationsnummer 556415-1727 ägs till 100 procent av Stockholms stad, organisationsnummer 212000-0142. Bolaget fungerar som holdingbolag för stadens bolagskoncern. I bolagskoncernen ingår 17 dotterbolag, som i sin tur ägs till 100 procent av moderbolaget Stockholms Stadshus AB. Förutom dotterbolagen ingår intressebolaget Stockholm Exergi Holding AB. Stockholm Exergi Holding AB ägs till 50 procent av Stockholms Stadshus AB. Övrig andel om 50 procent förvärvades under året av Ankhiale Bidco AB, från Fortum Power and Heat AB. Mässfastigheter i Stockholm AB ägdes sedan tidigare till 50,4 procent av Stockholms Stadshus AB och resterande andel förvärvades under året av Stockholms Handelskammare.

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

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

Verksamhet och resultat i koncernen

Koncernens resultat efter skatt uppgår till 2 400 (1 566) mnkr. I resultatet ingår realisationsvinster om sammanlagt 1 667 (617) mnkr och realisationsförluster om totalt -73 (-102) mnkr netto samt nedskrivningar om sammanlagt -75 (-386) mnkr netto. Realisationsvinsterna är i allt väsentligt hänförliga till försäljningar, där bostadsbolagen ombildat hyresrätter till bostadsrätter och där Micasa Fastigheter avyttrat tomträtter genom bolagsförsäljningar.

Svenska Bostäder, Stockholmshem och Stockholm Parkering redovisar nedskrivningar om totalt 75 mnkr. Nedskrivningarna avser fastigheter och projekt.

Koncernens rörelseintäkter uppgår till 17 329 mnkr och har ökat sedan föregående år (16 706 mnkr). Flera bolag har ökat sina intäkter, bland annat till följd av ökade hyresintäkter, men den pågående covid-19-pandemin har påverkat resultaten negativt för bland annat SGA Fastigheter, Kulturhuset Stadsteatern och Mässfastigheter i Stockholm AB. Koncernens rörelsekostnader uppgår till 14 347 (14 377) mnkr. I rörelsekostnaderna ingår ökade kostnader för avskrivningar om 310 mnkr, vilket är en följd av koncernens höga investeringsnivå under senare år.

Koncernens finansnetto har förbättrats väsentligt under år 2021 och uppgår till -137 mnkr (-551 mnkr). Det är främst en effekt av ett kraftigt bättre resultat för S:t Erik Livförsäkrings placeringar i förhållande till år 2020. Räntenivåerna är fortsatt låga men har i slutet av året stigit något.

Koncernens skattekostnad uppgår till 446 (212) mnkr.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 13 325 (12 681) mnkr. Investeringsvolymen är fortsatt historiskt hög men har samtidigt stabiliserats på en nivå mellan 12 och 13 mdkr under de senaste åren vad avser löpande investeringar. Den något högre nivån för år 2021 följer av Stockholms Stadshus AB:s aktieförvärv i Mässfastigheter i Stockholm AB, exklusive detta förvärv uppgår investeringsnivån till cirka 12 mdkr.

Bostadsbolagen svarar för nyproduktion av bostäder och genomför upprustningsinsatser i befintliga fastigheter. Bostadsbolagens investeringar i nyproduktion och upprustning uppgick till knappt 4,5 mdkr. Under året har bostadsbolagen påbörjat byggande av 362 nya bostäder, vilket är lägre än år 2020 (1 361 bostäder).

SISAB:s investeringar uppgår till drygt 2 mdkr. De enskilt största investeringarna avser Rödabergsskolan i Vasastan och om- och tillbyggnad av Lillholmsskolan i Skärholmen.

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

Finansiell ställning

Koncernens egna kapital uppgår vid årsskiftet till 62 313 (60 310) mnkr, medan soliditen, beräknad på bokförda värden, uppgick till 40,1 (40,7) procent.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 253 (460) mnkr. I resultatet ingår utdelning från intressebolag och koncernföretag med 433 (438) mnkr. Årets resultat efter skatt uppgår till 186 (454) mnkr.

Personal

Medelantalet årsarbetare (avtalad tid) i koncernen uppgick under året till 3 325 (3 033), varav 1 493 (1 317) kvinnor och 1 832 (1 716) män. Medelantalet årsarbetare i moderbolaget uppgick till 8 (8) personer, varav 3 kvinnor och 5 män.

Händelser under året

Bostadsbolagen har i uppdrag att bygga och förvalta bostäder och bidra till stadens bostadsförsörjning. Under året påbörjades totalt 362 bostäder, vilket är lägre än årsmålet om 600 bostäder. Antalet färdigställda hyreslägenheter uppgick under året till cirka 1 800 (928) vilket är i linje med årsmålet.

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

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

Alla elever har rätt till en bra skola. Tillgången till bra förskolor och skolor med god miljö för barn och elever är viktig och en prioriterad fråga. Takten i utbyggnaden av nya förskolor och skolor är fortsatt hög och SISAB har en ledande roll i planering och genomförandet. Under året tillkom 1 630 (2 499) elevplatser. I arbetet med att säkra behov av elevplatser har SISAB bland annat under året haft invigning av Enskedefältets skola. SISAB har även sökt efter lämpliga lokaler att hyra eller köpa, samt underlättat för externa aktörer att medverka i skolutbyggnaden.

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

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

Koncernstyrelsen

Koncernstyrelsens ledamöter är valda av kommunfullmäktige. Koncernstyrelsens ordinarie ledamöter bestod den 31 december 2021 av 6 kvinnor och 3 män. För suppleanterna var fördelningen 2 kvinnor och 7 män.

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

Miljöredovisning

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

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

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

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

Framtida utveckling

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

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

Planering sker också för avyttring av fastigheter som inte bedöms som långsiktigt strategiska för bolagens verksamhet. SISAB har beslutat om försäljning av nio tomträtter med planerad avyttring genom bolagsförsäljning under våren 2022 och bostadsrättsomvandling fortsätter i enlighet med tidigare beslut. Svenska Bostäder har i uppdrag att fortsätta arbetet med att avyttra Vällingby Centrum under 2022.

Finansiella risker

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

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

Kommunkoncernen Stockholms stad har en stark finansiell ställning och en mycket hög kreditvärdighet. Kreditbedömningen utförs av Standard & Poor's och Stockholms stad har högsta möjliga betyg för både kort och lång upplåning, A-1+ respektive AAA. Kreditbetyget uppdateras halvårsvis och bekräftades den 15 november 2021 med stabil kreditutsikt.

Bolagskoncernens samlade låneskuldportfölj uppgick vid årsskiftet till 89 940 (86 384) mnkr brutto, en ökning om 3 557 mnkr i jämförelse med föregående år. Skuldökningen under året är en effekt av bolagens investeringsnivåer. Bolagens genomförda bostadsrättsombildningar och avyttringar av fastigheter har bidragit till att motverka skuldökningar för bolagskoncernen som helhet. Justerat för bolagskoncernens finansiella placeringar uppgick motsvarande belopp vid årsskiftet till 79940 (75 901)

mnkr netto, vilket är en ökning om 4 040 mnkr för motsvarande period. Kommunkoncernens och bolagskoncernens duration är ett förfinat mått på genomsnittlig räntebindningstid, beräknat inklusive räntesäkringar, som inte ska understiga 1,25 år och inte ska överstiga 3,75 år. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden för kommunkoncernens externa skuldportfölj till 1,6 (1,9) år.

Riskhantering

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

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

Vinstdisposition

Föregående år beslutade årsstämman om utdelning om 1 100 mnkr till Stockholms stad. Under december beslutade kommunfullmäktige i Stockholms stad om ett aktieägartillskott till koncernen om 700 mnkr.

Styrelsen föreslår årsstämman besluta om utdelning med 1 100 mnkr.

Förslag till vinstdisposition

KONCERNEN

Koncernens egna kapital enligt koncernbalansräkningen uppgår till 60 310 mnkr.

MODERBOLAGET

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	12 646 617 763 kr
Överkursfond	7 499 999 000 kr
Årets resultat	186 395 421 kr
Tillsammans	**20 333 012 184 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägaren delas ut per aktie 385,96	1 100 000 000 kr
I ny räkning överföres	19 233 012 184 kr
Tillsammans	**20 333 012 184 kr**

Koncernen i sammandrag

Finansiella nyckeltal (mnkr om ej annat anges)	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelseintäkter	17 329	16 706	16 491	15 742	15 135
Resultat efter finansiella poster	2 845	1 778	2 249	1 897	2 331
Årets resultat	2 400	1 566	1 858	1 596	1 913
Avkastning på totalt kapital %	2,3	1,8	2,2	2,2	2,7
Avkastning på eget kapital %	4,6	3,0	3,8	3,2	4,0
Vinstmarginal %	16,4	10,6	13,6	12,1	15,4
Antal anställda	3 325	3 033	2 950	2 967	2 831
Bruttoinvesteringar	13 325	12 681	12 858	12 582	10 873
Anläggningstillgångar	153 093	145 845	138 729	131 102	122 245
Minoritetsintresse	81	79	74	70	65
Eget kapital	62 313	60 310	59 497	59 143	59 320
Balansomslutning	155 443	148 146	141 124	133 248	124 104
Soliditet %	40,1	40,7	42,2	44,4	47,8

Definition av nyckeltal

Avkastning på totalt kapital
Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella poster dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Vinstmarginal
Resultat efter finansiella poster dividerat med rörelseintäkterna.

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

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

Kommentarer till Koncernen i sammandrag

Koncernen Stockholms Stadshus AB:s omsättning uppgår till 17 329 mnkr år 2021, vilket är 623 mnkr högre än 2020. Flera bolag ökar sin omsättning, bland annat till följd av ökade hyresintäkter, delvis beroende på nyproduktion och ökad efterfrågan på bolagens tjänster.

Koncernens resultat efter finansnetto för koncernen uppgår till 2 845 mnkr. I resultatet ingår resultateffekter efter avyttring av anläggningstillgångar med 1 594 mnkr. Realisationsvinsterna är främst en följd av försäljningar av tomträtter och fastigheter från fastighetsägande . I resultatet ingår resultatandelar från intressebolagen om 146 mnkr, vilket är lägre än år 2020 (268 mnkr).

Årets resultat uppgår till 2 400 mnkr, där årets skattekostnad uppgår till 446 mnkr.

Balansomslutningen uppgår till 155,4 mdkr, vilket är en ökning med cirka 7 mdkr. Ökningen är en följd av den relativt sett höga investeringsvolymen i bland annat nyproduktion av bostäder, nya skolor och infrastruktur.

Det egna kapitalet i koncernen ökar i jämförelse med föregående år och uppgår till 62 313 mnkr. Soliditeten har sjunkit något och uppgår till 40,1 procent. Soliditeten påverkas av bolagens investeringsvolym, som också medför att upplåningen ökar.

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

Koncernbidrag & utdelning koncernen år 2021

tkr	Lämnade koncernbidrag	Erhållna koncernbidrag	Utdelning Stadshus AB koncernen	Utdelning Stockholms stad
Moderbolaget				
Stockholms Stadshus AB	692 000 000	613 000 000		1 100 000 000
Dotterbolagen				
AB Familjebostäder[1]			638 000	
AB Stockholmshem[1]			730 800	
AB Svenska Bostäder[1]			7 377 600	
AB Stokab	433 000 000			
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB				
Kulturhuset Stadsteatern AB		393 000 000		
Micasa Fastigheter i Stockholm AB				
S:t Erik Försäkrings AB				
S:t Erik Livförsäkring AB				
S:t Erik Markutveckling AB	50 000 000			
Skolfastigheter i Stockholm AB				
Stockholm Business Region AB				
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB		145 000 000		
Stockholms Hamn AB		154 000 000		
Stockholm Stads Parkerings AB	130 000 000			
Stockholm Vatten och Avfall AB			1 422 184	
Övriga bolag				
Koncernjusteringar				
Summa	**1 305 000 000**	**1 305 000 000**	**10 168 584**	**1 100 000 000**

[1] Utdelningen är hänförlig till §3 Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Kommentarer till bokslutsdispositioner

Bolagskoncernens samlade resultat efter finansnetto är i likhet med föregående år positivt. De flesta av koncernens bolag redovisar överskott i boksluten men bland annat Kulturhuset Stadsteatern AB och Stockholm Globe Arena Fastigheter AB redovisar underskott. För att täcka dessa underskott erhåller dessa bolag koncernbidrag från andra bolag i koncernen.

Utdelning från bostadsbolagen AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem uppgår till cirka 8 mnkr enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Utdelning från Stockholm Vatten och Avfall AB uppgår till cirka 1,4 mnkr och avser avkastning på bolagets grundkapital. Den budgeterade utdelningen till Stockholms stad år 2022 uppgår till 1 100 mnkr.

Resultaträkningar

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	Not	2021	2020	2021	2020
Rörelsens intäkter	3, 4				
Nettoomsättning		16 233,2	15 574,8		
Aktiverat arbete för egen räkning		262,1	264,2		
Övriga rörelseintäkter		833,8	866,5	58,2	40,5
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER		**17 329,1**	**16 705,5**	**58,2**	**40,5**
Rörelsens kostnader					
Råvaror och förnödenheter		-273,4	-255,8		
Övriga externa kostnader	4, 5	-8 404,5	-7 726,5	-57,8	-47,5
Personalkostnader	6	-2 673,5	-2 440,1	-15,2	-17,4
Avskrivningar	7	-4 661,5	-4 352,0		
Nedskrivningar och återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	8	-74,6	-385,5	-200,0	
Resultat från andelar i intresseföretag	9	145,9	267,7		
Resultat vid försäljning anläggningstillgångar		1 594,5	515,2		
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		**-14 347,0**	**-14 377,0**	**-272,9**	**-64,9**
Rörelseresultat		**2 982,1**	**2 328,5**	**-214,8**	**-24,4**
Resultat från andelar i koncernföretag	10			8,2	13,2
Resultat från andelar i intresseföretag	9			425,0	425,0
Resultat från övriga värdepapper		319,1	-24,6		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	111,4	91,8	34,7	46,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-567,3	-617,9	-0,2	
Resultat efter finansiella poster		**2 845,3**	**1 777,8**	**252,9**	**460,0**
Bokslutsdispositioner	13			-79,0	-2,0
Skatt på årets resultat	14	-445,8	-230,1	12,5	-3,8
Skatt hänförlig till ränteavdragsbegränsning	14	0,0	18,5		
Årets resultat		**2 399,5**	**1 566,3**	**186,4**	**454,2**
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		2 397,3	1 561,8		
Hänförligt till minoritetens ägare		2,2	4,5		

Balansräkningar

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	Not	21-12-31	20-12-31	21-12-31	20-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	15	193,0	133,5		
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	16	106 961,6	102 078,4		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	17, 18	11 695,0	9 347,1		
Inventarier	19	2 017,0	1 917,1	0,3	0,3
Pågående nyanläggningar	20	21 887,0	21 814,7		
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar		142 753,5	135 290,8	0,3	0,3
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	21			7 432,6	6 976,6
Fordringar hos Stockholms stad					
Fordringar hos intresseföretag					
Andelar i intresseföretag	22	7 761,4	8 130,7	7 500,8	7 528,8
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	2 533,0	2 411,0		
Uppskjuten skattefordran	14	0,0	0,0	13,3	0,3
Andra långfristiga fordringar		45,0	12,8		
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 339,4	10 554,5	14 946,7	14 505,6
Summa anläggningstillgångar		**153 092,9**	**145 845,2**	**14 946,9**	**14 505,9**
Omsättningstillgångar					
Varulager m.m.					
Råvaror och förnödenheter		39,2	37,6		
Summa varulager m.m.		39,2	37,6	0,0	0,0
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		451,3	359,3		
Fordringar hos Stockholms stad		302,0	400,5	8 881,6	9 646,7
Fordringar hos dotterbolag				634,0	727,5
Fordringar hos intresseföretag		0,0	0,0		
Skattefordringar	14	0,0	29,0	9,5	9,4
Övriga fordringar		578,4	567,7	1,0	1,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	978,3	906,4	10,6	7,5
Summa fordringar		2 310,0	2 262,9	9 536,7	10 392,2
Övriga kortfristiga placeringar					
Likvida medel					
Kassa och bank		0,9	0,4		
Summa likvida medel		0,9	0,4	0,0	0,0
Summa omsättningstillgångar		**2 350,2**	**2 300,9**	**9 536,7**	**10 392,2**
Summa tillgångar		**155 443,1**	**148 146,2**	**24 483,6**	**24 898,1**

Balansräkningar

mnkr	Not	KONCERNEN 21-12-31	KONCERNEN 20-12-31	MODERBOLAGET 21-12-31	MODERBOLAGET 20-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Moderbolagets egna kapital					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital, 2 850 001 aktier				2 850,0	2 850,0
Bundna reserver				570,0	570,0
Summa bundet eget kapital				**3 420,0**	**3 420,0**
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst				12 646,6	12 592,4
Överkursfond				7 500,0	7 500,0
Årets resultat				186,4	454,2
Summa fritt eget kapital				**20 333,0**	**20 546,6**
Summa eget kapital				**23 753,0**	**23 966,6**
Koncernens egna kapital					
Aktiekapital		2 850,0	2 850,0		
Övrigt tillskjutet kapital		8 700,0	8 000,0		
Annat eget kapital inkl. årets resultat		50 681,8	49 381,1		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		**62 231,8**	**60 231,1**		
Minoritetsintresse		81,1	79,0		
Summa eget kapital		**62 313,0**	**60 310,1**	**23 753,0**	**23 966,6**
Avsättningar	25				
Avsatt till pensioner		40,3	40,9	1,8	1,4
Avsatt till pensioner, S:t Erik Livförsäkring		1 987,4	2 074,9		
Uppskjuten skatteskuld	14	1 657,2	1 565,8		
Övriga avsättningar		74,1	84,0		
Summa avsättningar		**3 758,9**	**3 765,2**	**1,8**	**1,4**
Långfristiga skulder					
Övriga långfristiga skulder		139,3	120,1		
Summa långfristiga skulder	26	**139,3**	**120,1**	**0,0**	**0,0**
Kortfristiga skulder					
Förskott från kunder		28,8	23,6		
Leverantörskulder		1 737,7	1 498,1	0,2	2,3
Skulder till koncernföretag				725,3	923,2
Skulder till Stockholms stad		79 940,1	75 900,5		
Aktuella skatteskulder	14	262,7	0,0		
Övriga kortfristiga skulder		984,2	809,5	1,2	3,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	6 278,5	5 719,1	2,1	1,3
Summa kortfristiga skulder		**89 231,9**	**83 950,8**	**728,8**	**930,1**
Summa avsättningar och skulder		**93 130,2**	**87 836,1**	**730,6**	**931,5**
Summa eget kapital och skulder		**155 443,1**	**148 146,2**	**24 483,6**	**24 898,1**

Rapport över förändring i eget kapital

mnkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa	Minoritets-intresse	Totalt eget kapital
KONCERNEN						
Utgående balans 2019-12-31	**2 850,0**	**7 500,0**	**49 146,4**	**59 496,4**	**74,4**	**59 570,8**
Utdelning			-1 325,0	-1 325,0		-1 325,0
Aktieägartillskott		500,0		500,0		500,0
Övrig förändring			-2,1	-2,1		-2,1
Årets resultat			1 561,8	1 561,8	4,5	1 566,3
Utgående balans 2020-12-31	**2 850,0**	**8 000,0**	**49 381,1**	**60 231,1**	**78,9**	**60 310,1**
Utdelning			-1 100,0	-1 100,0		-1 100,0
Aktieägartillskott		700,0		700,0		700,0
Övrig förändring			3,4	3,4		3,4
Årets resultat			2 397,3	2 397,3	2,2	2 399,5
Utgående balans 2021-12-31	**2 850,0**	**8 700,0**	**50 681,8**	**62 231,8**	**81,2**	**62 313,0**

mnkr	Aktiekapital	Bundna reserver	Överkursfond	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt eget kapital
MODERBOLAGET						
Utgående balans 2019-12-31	**2 850,0**	**570,0**	**7 500,0**	**12 953,0**	**464,4**	**24 337,4**
Resultatdisposition				464,4	-464,4	0,0
Utdelning				-1 325,0		-1 325,0
Aktieägartillskott				500,0		500,0
Årets resultat					454,2	454,2
Utgående balans 2020-12-31	**2 850,0**	**570,0**	**7 500,0**	**12 592,4**	**454,2**	**23 966,6**
Resultatdisposition				454,2	-454,2	0,0
Utdelning				-1 100,0		-1 100,0
Aktieägartillskott				700,0		700,0
Årets resultat					186,4	186,4
Utgående balans 2021-12-31	**2 850,0**	**570,0**	**7 500,0**	**12 646,6**	**186,4**	**23 753,0**

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

Kassaflödesanalys

mnkr	Not	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansnetto		2 845,3	1 777,8	452,9	460,0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	4 610,1	4 487,3	0,4	0,7
Nettoresultat försäljning av anläggningstillgångar		-1 672,9	-536,2	0,0	0,0
Betald inkomstskatt		-261,3	-325,5	-0,7	0,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**5 521,1**	**5 403,5**	**452,6**	**461,1**
Förändring av varulager och pågående arbeten		-1,4	-0,4	0,0	0,0
Förändring av kortfristiga fordringar		-33,7	211,9	90,6	-237,7
Förändring av kortfristiga skulder		343,1	392,4	-478,3	225,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**5 829,1**	**6 007,3**	**64,9**	**448,9**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvärv av dotterbolag				-428,0	
Förvärv av immateriella tillgångar			-80,4		
Avyttring av immateriella tillgångar		-10,0	3,2		
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-0,5	-31,1		
Förvärv av fastigheter	30	-1 119,0	-1,6		
Avyttring av fastigheter		2 431,3	998,6		
Investering i pågående nyanläggningar		-11 242,3	-12 656,9		
Förvärv av övriga materiella tillgångar		-65,7	-131,3		
Avyttring av finansiella tillgångar		150,0	330,0		
Erhållen utdelning från intresseföretag		425,0	425,0		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-9 431,2**	**-11 144,5**	**-428,0**	**0,0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Erhållna aktieägartillskott		700,0	500,0	700,0	500,0
Amortering av skuld		-37,0	-28,0	0,0	
Koncernbidrag		0,0	0,0	-2,0	-269,4
Utbetald utdelning		-1 100,0	-1 325,0	-1 100,0	-1 325,0
Nettoförändring checkräkningskredit		4 039,6	5 981,9	0,0	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**3 602,6**	**5 136,9**	**-402,0**	**-1 094,4**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**0,5**	**-0,3**	**-765,1**	**-645,5**
Likvida medel vid årets början		0,4	0,7	9 633,1	10 278,6
Likvida medel vid årets slut		1,0	0,4	8 867,9	9 633,1

I kassaflödesanalysen ingår likvida medel på stadens koncernkonto.

Noter

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Koncernredovisning

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

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

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

Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. I koncernens resultaträkning presenteras årets resultat inklusive minoritetens andel. Hur stor del av årets resultat som är hänförligt till minoriteten anges i upplysning som lämnas i anslutning till resultaträkningen. Minoritetens andel i dotterföretags kapital redovisas i separat post inom eget kapital i koncernens balansräkning. I moderbolaget tillämpas samma redovisningsprinciper som i koncernen.

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i koncernredovisningen i sin helhet.

Koncernbidrag

Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Intressebolagsredovisning

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

Intäkter

Försäljning av varor redovisas när väsentliga risker och förmåner övergår från säljaren till köparen. För tjänsteuppdrag redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Intäkter redovisas netto efter moms och rabatter. Försäljning inom koncernen sker till ordinarie priser.

Offentliga bidrag

Kulturhuset Stadsteatern erhåller statligt stöd i form av ett årligt verksamhetsbidrag som utgår till samtliga institutionsteatrar enligt regleringsbrev från regeringen till statens kulturråd. Stödet betalas ut kvartalsvis i förskott och bolaget periodiserar dem så att de intäktsförs per månad. Bolagen har också erhållit stöd för sjuklönekostnader under året.

För ytterligare information hänvisas till respektive dotterbolags årsredovisning.

Lånekostnader

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

Inkomstskatter

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

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

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

Finansiella instrument

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

Stockholms Stadshus AB har valt att värdera de finansiella instrumenten till verkligt värde i enlighet med kapitel 12 i K3. Kundfordringar och övriga fordringar redovisas till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med en ränta som avviker från marknadsräntan och som har en löptid på mer än 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

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

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

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

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

Varulager

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	25–100 år
Byggnadsinventarier	3–50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3–50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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

För närmare detaljer hänvisas till respektive dotterbolags årsredovisning.

Immateriella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivning av icke-finansiella anläggningstillgångar

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

Leasingavtal

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

Leasingavtal där de ekonomiska risker och fördelar som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Avsättningar

En avsättning görs när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader nuvärdesberäknas. Den ökning av avsättningen som är hänförlig till att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Fordringar, skulder och avsättningar

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

Ersättningar till anställda

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

För mer detaljerad beskrivning se not 6.

Kassaflödesanalys

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

Transparensdirektivet

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

Övriga upplysningar

Vid försäljning av fastigheter ska inkomsten i normalfallet bokföras vid dagen för tillträdet. Beviljad checkräkningskredit uppgår per 2021-12-31 till 100 495 mnkr.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Stockholms Stadshus AB gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Styrelser och vd har ett ansvar att fortlöpande följa upp samtliga stora projekt och investeringar. Både bolagskoncernen och stadens förvaltningar ska följa den av kommunfullmäktige beslutade investeringstrategin. Värdering av nyproduktionsprojekt av fastigheter sker fortlöpande i fastighetsbolagen och görs utifrån en marknadsbedömning för aktuell verksamhet. Det innebär att stora förändringar på fastighetsmarknaden kan ha stor påverkan på till exempel nyproduktionsprojekt.

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

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

Tilläggsupplysningar

Not 3 Rörelseintäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2021	2020	2021	2020
Hyror och arrendeintäkter	11 928,9	11 625,5		
Fakturerad försäljning	4 187,4	3 837,2	58,2	40,5
Taxor	116,8	112,0		
Statligt stöd	75,3	63,3		
Aktiverat arbete för egen räkning	262,1	264,2		
Övriga rörelseintäkter	758,5	803,2		
Summa rörelseintäkter	**17 329,1**	**16 705,5**	**58,2**	**40,5**
varav försäljning till Stockholms stad	3 972,2	4 013,2		
varav försäljning till koncernföretag				

Kulturhuset Stadsteatern AB erhåller statligt stöd för sin verksamhet.

Av övriga rörelseintäkter är 237 (24) mnkr hänförliga till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Dessa intäkter består främst av ersättning från Stockholms stad för verksamhetsanpassningar av lokaler med mera.

Stockholm Vattens övriga rörelseintäkter uppgår till 166 (166) mnkr. De största posterna avser intäkter för särskilda arbeten, försäljning av värme i vatten samt ersättning vid omhändertagande av industriavlopp.

Bostadsbolagens övriga intäkter uppgår till sammanlagt 61 (174) mnkr. En stor del av dessa intäkter är hänförliga till försäljning och vidarefakturering av avfallshantering, värme och vatten.

Not 4 Operationella leasingavtal

STOCKHOLMS STADSHUS AB SOM LEASEGIVARE	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2021	2020	2021	2020
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	10 948,9	10 443,0		
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	14 551,8	13 954,7		
Förfaller till betalning senare än fem år	13 775,5	13 662,4		
Summa	**39 276,1**	**38 060,1**	**0,0**	**0,0**
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	8 347,7	8 129,7		

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

STOCKHOLMS STADSHUS AB SOM LEASETAGARE	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2021	2020	2021	2020
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	417,2	408,1		
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	1 055,0	1 091,1		
Förfaller till betalning senare än fem år	2 938,2	3 209,4		
Summa	**4 410,4**	**4 708,6**	**0,0**	**0,0**
Under perioden erlagda leasingavgifter	439,3	420,5		

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

Not 5 Övriga externa kostnader

Koncernföretagens inköp från Stockholms stad uppgår till 907,2 (818,0) mnkr. Koncernföretagens försäljning till Stockholms stad uppgår till 3 961,0 (4 013,2) mnkr.

Moderbolagets inköp från övriga koncernföretag uppgår till 4,8 (6,2) mnkr och inköp från Stockholms stad uppgår till 38,0 (36,4) mnkr.

ERSÄTTNING TILL REVISORER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2021	2020	2021	2020
Ersättning till revisorer ingår med följande värden:				
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	7,3	5,7	0,2	
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,9	0,8	0,4	0,3
Skatterådgivning	0,6	0,9		0,3
Övriga tjänster	6,6	3,8		
Övriga revisorer				
Revisionsuppdrag	0,9	0,6		
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,1	0,0		
Skatterådgivning	0,1	0,0		
Övriga tjänster	0,3	0,3	5,7	3,0
Total ersättning till revisorer	**16,8**	**12,1**	**6,4**	**3,5**

Not 6 Personal

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2021	2020	2021	2020
Medelantal anställda (avtalad tid)	3 325	3 033	8,0	8,0
Varav män, %	55,1	56,0	75,0	62,5
LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER				
Styrelse, vd och vvd				
Löner och andra ersättningar	42,7	39,6	2,3	2,2
Sociala kostnader	13,9	13,1	0,7	0,7
Pensionskostnader	18,6	20,7	0,4	1,5
Övriga anställda				
Löner och andra ersättningar	1782,0	1584,1	5,8	6,9
Sociala kostnader	565,0	508,5	1,9	1,8
Pensionskostnader	210,6	181,4	3,6	3,2
Totalt löner och andra ersättningar	1824,7	1623,8	8,1	9,1
Sociala kostnader	578,9	521,5	2,6	2,5
Pensionskostnader	229,3	202,0	4,0	4,7

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 6 kvinnor och 3 män.
För suppleanterna är fördelningen 2 kvinnor och 7 män.

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

Ersättningar och övriga förmåner under året

Vd moderbolaget (Magdalena Bosson) avlönas av Stockholms stad
Vice vd moderbolaget (Krister Schultz)
Grundlön vice vd 2 309 (2 248) mnkr

Koncernens personal

I jämförelse med föregående år ökar antalet anställda (medelantalet årsarbetare avtalad tid) i koncernen och uppgår till 3 325 (3 033). Antalet månadsavlönade vid årets slut uppgick till 3 381 (3 160), varav 54 % män och 46 % kvinnor.

Den totala sjukfrånvaron uppgår till 3,43% av ordinarie arbetstid (4,25%). På sida 18 redovisas bland annat könsfördelning för personalen samt ledande befattningar inom koncernen.

Pensionsplaner i koncernen

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

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

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

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

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

Not 7 Avskrivning av immateriella och materiella anläggningstillgångar

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr		2021	2020	2021	2020
Immateriella anläggningstillgångar					
Balanserade utvecklingskostnader	20–33 %	-42,0	-33,5		
Summa		**-42,0**	**-33,5**		
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	2–20 %	-3 823,7	-3 701,8		
Tekniska anläggningar	2–33 %	-500,7	-363,8		
Inventarier	2–33 %	-295,1	-252,9		
Summa		**-4 619,5**	**-4 318,5**	**0,0**	**0,0**
Summa avskrivningar		**-4 661,5**	**-4 352,0**	**0,0**	**0,0**

Not 8 Nedskrivningar och återföringar av tidigare års nedskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2021	2020	2021	2020
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	-74,6	-352,5		
Pågående nyanläggning		-33,0		
Nedskrivning aktier i dotterbolag			-200,0	
Summa nedskrivningar	**-74,6**	**-385,5**	**-200,0**	**0,0**
Återförd nedskrivning				

Skolfastigheter i Stockholm AB: Återförd nedskrivning, 13 mnkr (-8,5 mnkr)
AB Stockholmshem: Nedskrivning projekt, -73 mnkr (-33,0 mnkr)
AB Svenska Bostäder: Nedskrivning fastigheter och projekt, -15 mnkr (-344 mnkr)
Mässfastigheter i Stockholm AB: Nedskrivning fastigheter och projekt, -15 mnkr (-344 mnkr)

Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2021	2020	2021	2020
I koncernen och moderbolaget ingår resultat från andelar i intressebolag enligt nedan:				
Stockholm Exergi Holding AB	146,5	348,6		
Mässfastigheter i Stockholm AB		-81,0		
Sydvästra Stockholmsregionen VA-verks AB, SYVAB	-0,5	0,0		
Utdelning			425,0	425,0
Summa	**145,9**	**267,6**	**425,0**	**425,0**

Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning koncernföretag Svenska bostäder 5,9 (9,6) mnkr, Familjebostäder 0,5 (0,5) mnkr, Stockholmshem 0,6 (0,6) mnkr och Stockholm Vatten och Avfall 1,1 (1,1)

Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2021	2020	2021	2020
Räntor	111,4	91,8	34,7	46,2
Summa	**111,4**	**91,8**	**34,7**	**46,2**
Varav från Stockholms stad	19,0	26,3	46,2	46,2

Moderbolaget står för merparten av koncernens ränteintäkter.

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2021	2020	2021	2020
Räntor	-558,8	-617,3		
Övrigt	-8,5	-0,6	-0,2	
Summa	**-567,3**	**-617,9**	**-0,2**	**0,0**
Varav till Stockholms stad	-579,7	-636,0		

Not 13 Bokslutsdispositioner

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2021	2020	2021	2020
Erhållet koncernbidrag			613,0	715,0
Lämnat koncernbidrag			-692,0	-717,0
Summa			**-79,0**	**-2,0**

Not 14 Skatter

mnkr	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2020	MODERBOLAGET 2020
Upplysning om skatter i resultaträkningen				
Aktuell skatt på årets resultat	-569,6	-285,9	-0,6	
Justeringar hänförliga till tidigare år	-26,3	-4,5		
Uppskjuten skatt	150,3	60,3	13,1	-3,8
Skatt ränteavdrag		18,5		
Total redovisad skatt	**-445,6**	**-211,6**	**12,5**	**-3,8**
Aktuell skatt				
Redovisat resultat före skatt	2 845,3	1 777,8	458,0	458,0
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4 %	-607,0	-380,5	-35,8	-98,0
Skatteeffekter av kostnader som inte är avdragsgilla	7,8	-29,7		
Skatteeffekter av resultatmässiga koncernjusteringar				
Skatteeffekt av intäkter som inte är skattepliktiga	61,4	197,4	48,3	94,2
Utnyttjade, tidigare inte redovisade underskottsavdrag	16,4	0,6		
Aktuell skatt tidigare år	-18,5	-3,5		
Ej inkomstskattepliktig verksamhet (S:t Erik Livförsäkring AB)	88,7	-11,5		
Effekt förändring i skattesats	5,5	0,8		
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-0,1	-4,0		
Skatt ränteavdrag		18,5		
Redovisad skattekostnad	**-445,8**	**-211,6**	**12,5**	**-3,8**
Effektiv skattesats: 11,9 %				
Upplysning om skatter i balansräkningen				
Aktuella skattefordringar	474,4	29,0	13,3	9,4
Aktuella skatteskulder				
Uppskjutna skattefordringar				
Skillnad skattemässiga/bokförings-mässiga värden på fastigheter	60,7	89,8		
Ej skattepliktiga reserveringar	0,4	0,4		
UER investeringar 93/94	13,1	15,2		
Bostadslånepost	16,5	19,5		
Outnyttjade underskottsavdrag	325,4	206,0		
Övriga temporära skillnader	58,4	16,1		0,3
Summa uppskjutna skattefordringar	**474,4**	**347,1**	**13,3**	**0,3**
Omklassificering till uppskjuten skatteskuld	-474,4	-347,1		
Uppskjutna skatteskulder				
Uppskjuten skatt övervärden	-498,2	-263,8		
Obeskattade reserver	-371,2	-552,3		
Övriga uppskjutna skatteskulder	-1 262,2	-1 096,8		
Summa uppskjutna skatteskulder	**-2 131,6**	**-1 912,9**	**0,0**	**0,0**
Omklassificering från uppskjuten skattefordran	474,4	347,1		
Summa uppskjutna skatteskulder	**-1 657,2**	**-1 565,8**		

Not 15 Immateriella anläggningstillgångar

mnkr	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
BALANSERADE UTVECKLINGS-KOSTNADER				
Ingående anskaffningsvärde	**339,6**	**262,7**		
Årets anskaffningar	30,1	79,4		
Omklassificeringar	91,5	5,2		
Utrangeringar		-7,7		
Utgående anskaffningsvärde	**461,3**	**339,6**		**0,0**
Ingående avskrivningar	**-210,6**	**-181,7**		
Årets avskrivningar	-42,4	-33,5		
Årets anskaffningar	-10,4			
Omklassificeringar	-7,5			
Utrangeringar		4,6		
Utgående avskrivningar	**-270,8**	**-210,6**		**0,0**
Utgående nettovärde	**190,4**	**129,1**		**0,0**
HYRESRÄTTER				
Ingående anskaffningsvärde	**27,6**	**27,6**		
Försäljningar	-0,3	-0,6		
Utrangeringar				
Utgående anskaffningsvärde	**27,3**	**27,0**		**0,0**
Ingående avskrivningar	**-26,8**	**-26,8**		
Utrangeringar	-0,5	0,1		
Utgående avskrivningar	**-27,3**	**-26,7**		**0,0**
Utgående nettovärde	**0,0**	**0,3**		**0,0**
GOODWILL				
Ingående anskaffningsvärde	**23,3**	**23,3**		
Årets anskaffningar	12,1			
Utgående anskaffningsvärde	**35,4**	**23,3**		**0,0**
Ingående avskrivningar	**-21,2**	**-21,2**		
Årets anskaffningar	-8,3			
Utgående avskrivningar	**-29,5**	**-21,2**		**0,0**
Ingående nedskrivningar	**-2,1**	**-2,1**		
Årets anskaffningar	-3,8			
Utgående nedskrivningar	**-5,9**	**-2,1**		**0,0**
Utgående nettovärde	**0,0**	**0,0**		**0,0**
Summa immateriella tillgångar	**190,5**	**129,4**		**0,0**
Förskott immateriella tillgångar	2,5	4,1		

Not 16

Byggnader och mark

mnkr	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
BYGGNADER				
Ingående anskaffningsvärde	137 995,3	128 066,8		
Årets anskaffningar	2 490,3	0,5		
Försäljningar	-1 602,8	-529,0		
Utrangeringar	-43,9	-161,7		
Omklassificeringar	6 953,6	10 618,7		
Utgående anskaffningsvärde	145 792,5	137 995,3	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	-42 534,4	-39 090,0		
Årets avskrivningar	-3 823,3	-3 702,3		
Förvärvade ackumulerade avskrivningar	-697,9			
Försäljningar	619,6	133,2		
Utrangeringar	25,6	96,6		
Omklassificeringar	1 000,3	28,1		
Utgående avskrivningar	-45 410,2	-42 534,4	0,0	0,0
Ingående uppskrivningar	350,2	357,3		
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-7,0	-7,0		
Utrangeringar				
Utgående uppskrivningar	343,2	350,2	0,0	0,0
Ingående nedskrivningar	-1 726,7	-1 374,2		
Årets nedskrivningar		-353,3		
Reversering nedskrivning	13,4	0,8		
Försäljningar	13,9			
Omklassificeringar	-1,1			
Utrangeringar	0,4			
Utgående nedskrivningar	-1 700,2	-1 726,7	0,0	0,0
Utgående nettovärde byggnader	**99 025,3**	**94 084,4**	**0,0**	**0,0**
MARK				
Ingående anskaffningsvärde	6 994,0	7 060,3		
Årets anskaffningar	27,3	1,1		
Försäljningar	-103,2	-9,9		
Omklassificeringar	18,2	-57,5		
Utgående anskaffningsvärde	6 936,3	6 994,0	0,0	0,0
Ingående uppskrivningar	1 000,0	1 000,0		
Utgående uppskrivningar	1 000,0	1 000,0	0,0	0,0
Ingående nedskrivningar				
Utgående nedskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Utgående nettovärde mark	**7 936,3**	**8 082,6**	**0,0**	**0,0**
Taxeringsvärde byggnader	43 176,0	41 524,9		
Taxeringsvärde mark	35 616,0	32 991,2		
Verkligt värde	237 430,8	213 649,8		
Redovisat värde	93 626,1	89 026,1		

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

Verkligt värde är beräknat enligt följande:

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

AB Familjebostäder: Beståndsvärdering gjord av externa oberoende värderingsföretag.

AB Stockholmshem: Beståndsvärdering gjord av externa oberoende värderingsföretag.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB: Beståndsvärdering i samråd med externa oberoende värderingsföretag.

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

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

Not 17 Maskiner och tekniska anläggningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Ingående anskaffningsvärde	**13 406,6**	**12 079,1**		
Årets anskaffningar	7,0	12,6		
Försäljningar	-8,4	-5,9		
Utrangeringar	-63,7	-24,0		
Omklassificeringar	3 815,1	1 321,3		
Aktiverade leasingavtal	21,6	23,4		
Utgående anskaffningsvärde	**17 178,2**	**13 406,6**	**0,0**	**0,0**
Ingående avskrivningar	**-4 059,5**	**-3 705,2**		
Årets avskrivningar	-488,0	-363,8		
Försäljningar	8,2	4,7		
Utrangeringar	56,0	22,8		
Omklassificeringar	-1 000,0	-18,0		
Utgående avskrivningar	**-5 483,3**	**-4 059,5**	**0,0**	**0,0**
Ingående nedskrivningar	**0,0**	**0,0**		
Utrangeringar	0,0	0,0		
Utgående nedskrivningar	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Utgående nettovärde maskiner och tekniska anläggningar	**11 694,9**	**9 347,1**	**0,0**	**0,0**

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

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

Not 18 Finansiella leasingavtal

STOCKHOLMS STADSHUS AB SOM LEASETAGARE	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	28,1	33,0		
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	37,1	46,7		
Förfaller till betalning senare än fem år				
Summa	**65,1**	**79,7**	**0,0**	**0,0**

En beskrivning av koncernens finansiella leasingavtal finns i not 17.

Not 19 Inventarier

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Ingående anskaffningsvärde	**5 446,7**	**4 703,8**	**1,3**	**1,3**
Årets anskaffningar	826,8	118,7		
Försäljningar	-28,0	-18,8		
Utrangeringar	-44,7	-40,7		
Omklassificeringar	173,6	681,4		
Aktiverade leasingavtal	3,4	2,5		
Utgående anskaffningsvärde	**6 377,8**	**5 446,7**	**1,3**	**1,3**
Ingående avskrivningar	**-3 528,4**	**-3 327,6**	**-1,0**	**-1,0**
Årets avskrivningar	-298,5	-253,0		
Årets anskaffningar	-596,3			
Försäljningar	18,5	17,5		
Utrangeringar	42,4	34,9		
Omklassificeringar	2,6	-0,3		
Utgående avskrivningar	**-4 359,6**	**-3 528,4**	**-1,0**	**-1,0**
Ingående nedskrivningar	**-1,2**	**-2,1**	**0,0**	**0,0**
Årets nedskrivningar				
Försäljningar		1,0		
Utrangeringar				
Utgående nedskrivningar	**-1,2**	**-1,2**	**0,0**	**0,0**
Utgående nettovärde inventarier	**2 017,0**	**1 917,1**	**0,3**	**0,3**

Not 20 Pågående nyanläggningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Ingående anskaffningsvärde	**22 895,4**	**22 874,8**		
Årets anskaffningar	11 252,2	12 758,5		
Försäljning/utrangeringar				
Omklassificeringar	-11 044,6	-12 575,5		
Kostnadsförda investeringar	-9,9	-162,4		
Utgående anskaffningsvärde	**23 093,0**	**22 895,4**	**0,0**	**0,0**
Ingående avskrivningar				
Utgående avskrivningar	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Ingående nedskrivningar	**-1 080,7**	**-1 047,7**	**0,0**	**0,0**
Årets nedskrivningar	-73,0	-33,0		
Återföring, nedskrivning (+)				
Utgående nedskrivningar	**-1 153,7**	**-1 080,7**	**0,0**	**0,0**
Utgående nettovärde	**21 939,3**	**21 814,7**	**0,0**	**0,0**
Förändring förskott materiella	**-52,3**			

Not 21 Andelar i koncernföretag

mnkr	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
Ingående anskaffningsvärde			6 976,6	6 572,9
Lämnade aktieägartillskott/förvärv av bolag			456,0	403,7
Utgående anskaffningsvärden			7 432,6	6 976,6

	Andel % kapital / röster	Antal andelar	BOKFÖRT VÄRDE 2021	BOKFÖRT VÄRDE 2020	Org nummer	Säte
AB SVENSKA BOSTÄDER	100 %	15 190 000	2 091,0	2 091,0	556043-6429	Stockholm
AB Stadsholmen	91 %				556035-1511	Stockholm
Fastighets AB Centrumhuset Vällingby	100 %				556203-5559	Stockholm
IT-BO i Stockholm AB	100 %				556615-7292	Stockholm
Svenska Bostäder L-Bolag 1 AB	100 %				556748-4141	Stockholm
AB STADSHOLMEN	9 %		0,4	0,4	556035-1511	Stockholm
AB FAMILJEBOSTÄDER	100 %	7 500 000	1 398,5	1 398,5	556035-0067	Stockholm
AB Familjebostäder Fastighetsnät	100 %				556715-5386	Stockholm
Hemmahamnen Kontor AB	100 %				556736-2156	Stockholm
Gyllene Ratten Ny AB	100 %				556876-3196	Stockholm
MICASA FASTIGHETER I STOCKHOLM AB	100 %	150 000	29,9	29,9	556581-7870	Stockholm
Micasa Fastigheter i Stockholm Holding	100 %				559255-4025	Stockholm
AB STOCKHOLMSHEM	100 %	17 640 000	1 630,5	1 630,5	556035-9555	Stockholm
Västertorp Energi AB	100 %				556052-2160	Stockholm
AB Stockholmshem Fastighetsnät	100 %				556715-5394	Stockholm
Mullvadsberget i Stockholm AB	100 %				559320-0156	Stockholm
BOSTADSFÖRMEDLINGEN I STOCKHOLM AB	100 %	1 000	0,1	0,1	556057-8303	Stockholm
SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AB	100 %	50 000	158,3	158,3	556034-8970	Stockholm
STOCKHOLM VATTEN HOLDING AB	100 %	1 000	122,6	122,6	556969-3111	Stockholm
Stockholm Vatten och Avfall AB	100%	1 000			556969-3087	Stockholm
Stockholm Vatten AB	98%	980			556210-6855	Stockholm
Stockholm Vatten VA AB	100%				556175-1867	Stockholm
STOCKHOLMS HAMN AB	100 %	500 000	96,9	96,9	556008-1647	Stockholm
Kapellskärs Hamn AB	91 %				556189-1010	Stockholm
Nynäshamns Hamn AB	100 %				556038-0882	Stockholm
AB STOKAB	100 %	500 000	159,9	159,9	556475-6467	Stockholm
S:t Erik Kommunikation AB	100 %				556738-9951	Stockholm
S:t Erik Fiber AB	100 %				556801-6603	Stockholm
STOCKHOLMS STADS PARKERINGS AB	100 %	40 000	49,8	49,8	556001-7153	Stockholm
KULTURHUSET STADSTEATERN AB	100 %	12 500	401,2	401,2	556026-1553	Stockholm
STOCKHOLM GLOBE ARENA FASTIGHETER AB	100 %	180	369,0	369,0	556206-4914	Stockholm
Arenan 9 Norra Fastigheten AB	100 %				556862-4182	Stockholm
Stockholm Entertainment District AB	100 %				556862-4166	Stockholm
Södra Byggrätten Globen AB	100 %				556862-4174	Stockholm
S:T ERIK FÖRSÄKRINGS AB	100 %	100 000	119,8	119,8	516401-7948	Stockholm
S:T ERIK MARKUTVECKLING AB	100 %	100	232,1	232,1	556064-5813	Stockholm
Fastighets AB G-mästaren	100 %				556605-2170	Stockholm
Stockholm Norra Station AB	100 %				556661-9929	Stockholm
Fastighets AB Charkuteristen	100 %				556745-4862	Stockholm
Fastighets AB Kylrummet	100 %				556862-8142	Stockholm
Fastighets AB Palmfelt Center	100 %				556833-4535	Stockholm
Langobardia AB	100 %				556681-4470	Stockholm
Fastighets AB Godsfinkan	100 %				556969-5314	Stockholm
Fastighets AB Grosshandlarvägen	100 %				556027-2972	Stockholm
STOCKHOLM BUSINESS REGION AB	100 %	21 000	9,1	9,1	556491-6798	Stockholm
Stockholm Visitors Board AB	100 %				556027-5736	Stockholm
Stockholm Business Region Development AB	100 %				556083-1306	Stockholm
S:T ERIK LIVFÖRSÄKRING AB	100 %	100 000	100,0	100,0	516406-0427	Stockholm
AB GLASBRUKSKVARTERET SWF	100 %	40 000	7,5	7,5	556409-1832	Stockholm
MÄSSFASTIGHETER I STOCKHOLM AB	100 %	200 000	456,0		556094-5627	Stockholm
Summa			**7 432,6**	**6 976,6**		

Not 22 Andelar i intressebolag

mnkr	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
Ingående anskaffningsvärde	8 130,7	8 288,6	7 528,8	7 528,8
Årets inköp				
Försäljningar/utrangeringar	-90,3			
Utdelning	-425,0	-425,0	-28,0	
Övrigt		-0,6		
Årets resultatandel	145,9	267,7		
Utgående nettovärde	7 761,4	8 130,7	7 500,8	7 528,8

	Andel % kapital / röster	Antal andelar	BOKFÖRT VÄRDE 2021	BOKFÖRT VÄRDE 2020	Org nummer	Säte:
Sydvästra Stockholmsregionens VA-verks AB, SYVAB	33,0 %	40	0,0	0,0	556050-5728	Stockholm
Nynäshamns Mark AB	50,0 %	2 000	0,0	0,0	556314-3113	Stockholm
Mässfastigheter i Stockholm AB				28,0	556094-5627	Stockholm
Stockholm Exergi Holding AB	50,0 %		7 500,8	7 500,8	556040-6034	Stockholm
Summa			**7 500,8**	**7 528,8**		

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

mnkr	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
Ingående anskaffningsvärde	2 411,0	2 696,6	0,0	0,0
Inköp		31,1		
Värdeförändring	122,7	-38,7		
Försäljning/utrangeringar	-0,6	-278,1		
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 533,1	2 411,0	0,0	0,0
Utgående nettovärde	**2 533,1**	**2 411,0**	**0,0**	**0,0**

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

mnkr	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
Upplupna ränteintäkter	4,8	6,4		
Upplupna hyror	4,9	3,4		
Övriga upplupna intäkter	734,6	635,6		
Övriga förutbetalda kostnader	234,1	261,1	10,6	7,5
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**978,3**	**906,4**	**10,6**	**7,5**

Not 25 Avsättningar

mnkr	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
Avsättningar för pensioner				
Avsättningar för pensioner vid årets ingång	40,9	41,2	1,4	1,4
Årets avsättningar, netto	-0,6	-0,4	0,4	
Avsättningar för pensioner vid årets utgång	40,3	40,9	1,8	1,4
Pensionsavsättningar				
S:t Erik Livförsäkring AB	1 987,4	2 074,5		
Övriga avsättningar				
Övriga avsättningar vid årets ingång	84,1	171,6		
Årets övriga avsättningar		15,0		
Ianspråktaget under året	-5,5	-102,2		
Omklassificering	-4,5			
Övriga avsättningar vid årets utgång	**74,1**	**84,1**	**0,0**	**0,0**

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

Övriga avsättningar avser i allt väsentligt nedskrivningsbehov i fastigheter.

Not 26 Summa långfristiga skulder

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2021	2020	2021	2020
Ingående balans	120,1	121,7		
Omklassificering	-0,9	16,6		
Nyupplåning	31,5			
Amortering	-37,0	-45,8		
Aktivering av finansiella leasingavtal	25,6	27,6		
Summa långfristiga skulder	**139,3**	**120,1**	**0,0**	**0,0**

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

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2021	2020	2021	2020
Semesterlöneskuld	152,9	133,0		
Sociala avgifter	73,1	63,5		
Förutbetalda hyresintäkter	917,9	877,1		
Övriga förutbetalda intäkter	2 696,5	2 059,9	1,3	1,3
Övriga upplupna kostnader	2 438,1	2 585,5		
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**6 278,5**	**5 719,0**	**1,3**	**1,3**

Not 28 Erhållna ränteintäkter och erlagda räntekostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2021	2020	2021	2020
Erhållna ränteintäkter	122,6	105,4	46,2	46,2
Erlagda räntekostnader	579,7	636,6		

Not 29 Poster som inte ingår i kassaflödet

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2021	2020	2021	2020
Avskrivningar	4 664,7	4 352,0		
Nedskrivningar	72,6	385,5		
Avsättningar	-68,3	-26,2	0,4	0,7
Resultat från andelar intresseföretag	-145,9	-267,7		
Värdeförändring placeringstillgångar	122,2	38,7		
Övrigt	-35,2	4,5		
Summa poster	**4 610,0**	**4 487,3**	**0,4**	**0,7**

Not 30 Förvärv av fastigheter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2021	2020	2021	2020
AB Svenska Bostäder		0,9		
Stockholms Stads Parkerings AB		0,2		
Stockholms Hamn AB		0,5		
S:t Erik Markutveckling (koncern)	691,0			
Mässfastigheter i Stockholm AB	428,0			
Summa förvärv	**1 119,0**	**1,6**	**0,0**	**0,0**

Not 31 Eventualförpliktelser

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2021	2020	2021	2020
Borgen och ansvarsförbindelser		–		
Summa ansvarsförbindelser	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**

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

Not 32 Förslag till vinstdisposition

mnkr

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

MODERBOLAGET	2021	2020
Till årsstämmans förfogande står		
Balanserat resultat	12 646 617 763	12 592 381 091
Överkursfond	7 499 999 000	7 499 999 000
Årets resultat	186 395 421	454 235 672
Tillsammans	**20 333 012 184**	**20 546 616 763**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:		
Till aktieägaren delas ut per aktie 385,96	1 100 000 000	1 100 000 000
I ny räkning överföres	19 233 012 184	19 446 616 763
Tillsammans	**20 333 012 184**	**20 546 616 763**

Not 33 Årsstämma

Årsstämma hålls i Stadshuset den 16 maj 2022.

Styrelsens underskrifter

Anna König Jerlmyr
Styrelseordförande

Karin Wanngård
Vice ordförande

Joakim Larsson

Jan Jönsson

Katarina Luhr

Karin Ernlund

Jan Valeskog

Emilia Bjuggren

Clara Lindblom

Magdalena Bosson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår
av min underskrift

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

Revisorns rapport

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stockholms Stadshus AB för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 28–53 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stockholms Stadshus AB för 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 yrkes-etiska 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 föran-leda 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 6 april 2022

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till fullmäktige i Stockholms stad för kännedom
Organisationsnummer 556415-1727

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat Stockholms Stadshus ABs verksamhet under 2021. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorn.

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

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild årsrapport som har överlämnats till bolagets styrelse.

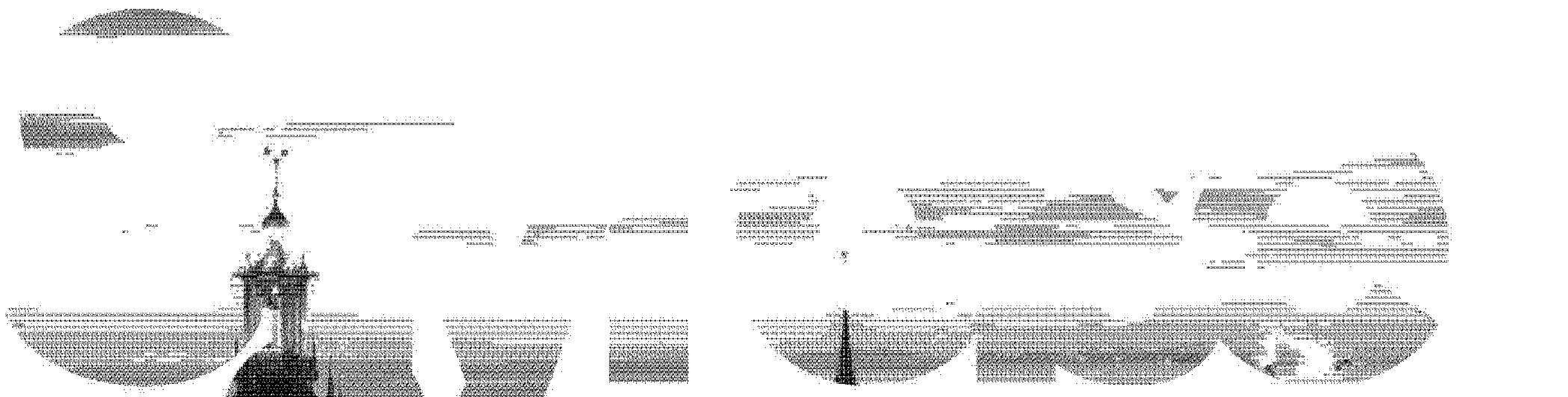
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för min bedömning.

Jag bedömer sammantaget att moderbolaget delvis har bedrivit bolagskoncernens verksamhet på ett ändamålsenligt sätt. Ett av kommunfullmäktiges tre inriktningsmål bedöms som delvis uppfyllt. Jag bedömer att moderbolaget från ekonomisk synpunkt har bedrivit bolagskoncernens verksamhet på ett tillfredsställande sätt.

Jag bedömer att moderbolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Stockholm den 6 april 2022

Lars Riddervik
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor



styrelse & revisorer

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

Styrelsen i Stockholms Stadshus AB

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

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

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

Revisorer

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

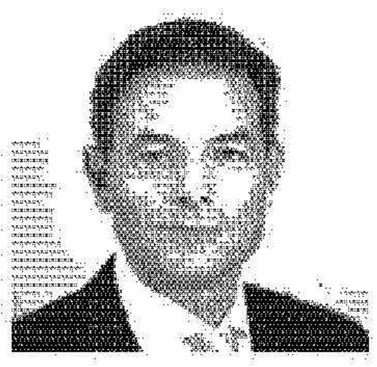
Styrelseledamöter



Anna König Jerlmyr (M)
Ordförande



Karin Wanngård (S)
Vice ordförande



Joakim Larsson (M)



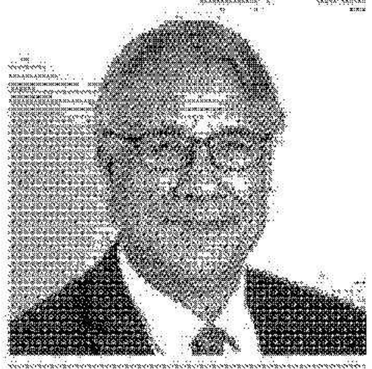
Jan Jönsson (L)



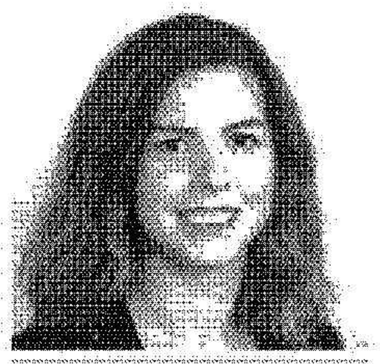
Katarina Luhr (MP)



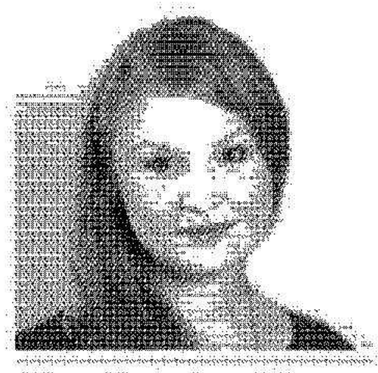
Karin Ernlund (C)



Jan Valeskog (S)



Emilia Bjuggren (S)



Clara Lindblom (V)

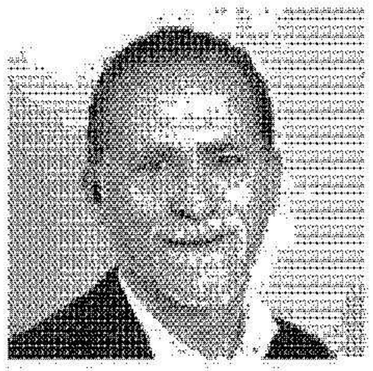
Styrelsesuppleanter



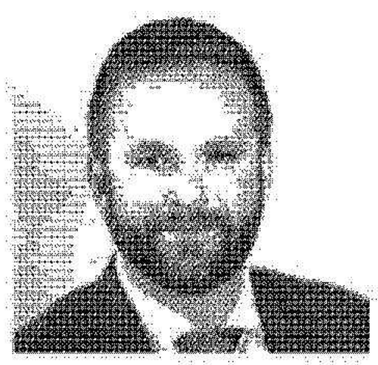
Gustav Johansson (M)



Isabel Smedberg Palmqvist (L)



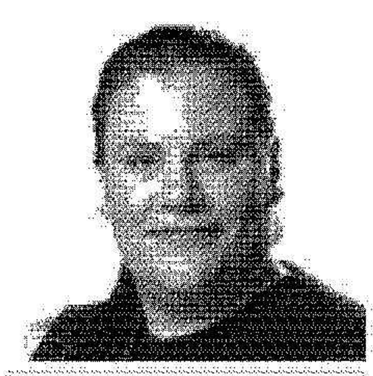
Daniel Helldén (MP)



Jonas Naddebo (C)



Staffan Ericsson (KD)



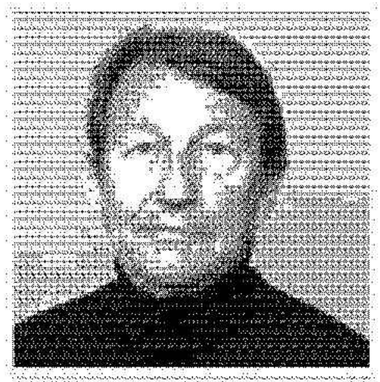
Karin Gustafsson (S)



Salar Rashid (S)



Kadir Kasirga (S)



Thomas Ehrnström (V)

Fackliga företrädare



Jim Schütt
Ledamot (LO)



Dick Morén
Ledamot (Saco)



Kristin Selander
Ledamot (Vision)



Curt Öhrström
Suppleant (LO)



Tibor Muhi
Suppleant (Saco)

Vakant
Suppleant (Vision)

Revisorer

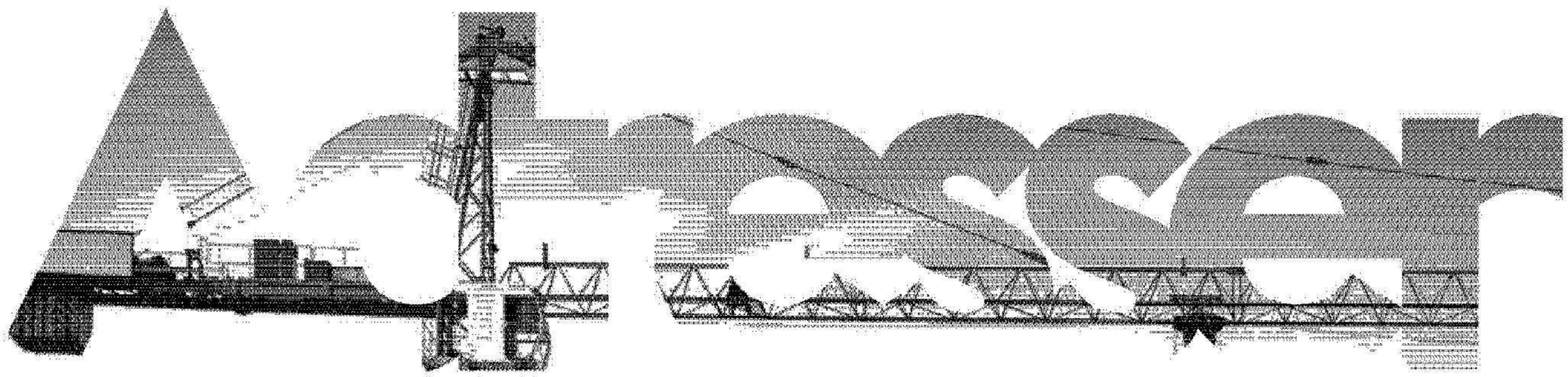
Lars Riddervik (M), lekmannarevisor

Bosse Ringholm (S), lekmannarevisor, suppleant

Mikael Sjölander, auktoriserad revisor

Fredric Hävrén, auktoriserad revisor, suppleant

FOTO Niklas Palmklint, Lieselotte van der Meijs, Hans Alm, Björn Dalin.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

S:t Erik Livförsäkring AB
Box 16153, 103 24 Stockholm | Benny Fredrikssons Torg 1
telefon vx 08-508 29 000 **e-post** info@sterikliv.se
sterikliv.se org nummer 516406-0427

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

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

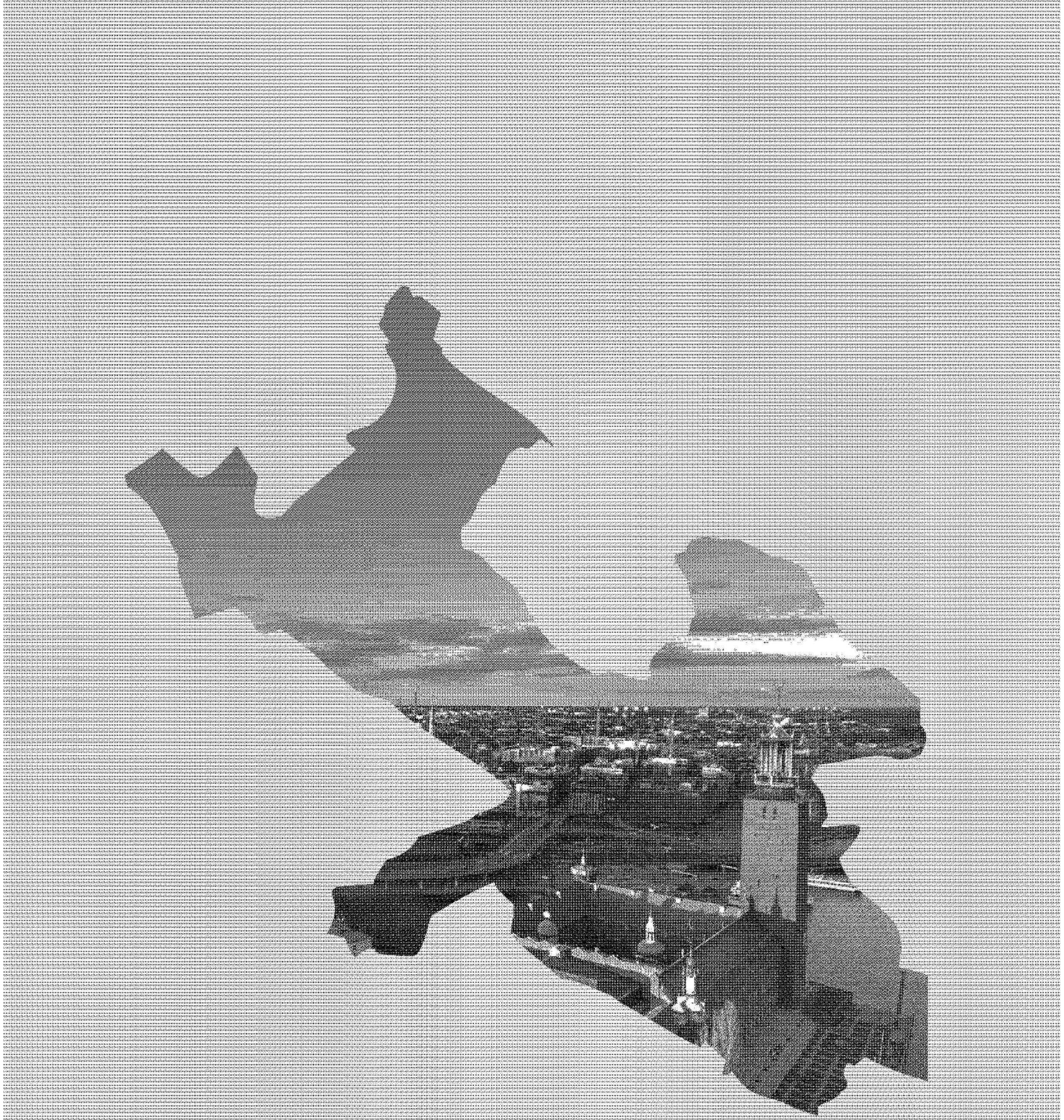
Stockholm Business Region AB
Box 12240, 102 26 Stockholm | Fleminggatan 4
telefon vx 08-508 28 000 **e-post** info.sbr@stockholm.se
stockholmbusinessregion.se org nummer 556491-6798

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

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

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

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



Redaktör Tuula Seger, Peter Kvarnhem
Produktion Blomquist Communication, blomquist.se
Foto omslag: Remus Eserblom

