20240703361163

FASTIGHETER

Årsredovisning

för

STOCKHOLM GLOBE ARENA FASTIGHETER AB

556206-4914

Styrelsen och verkställande direktören får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

Innehållsförteckning Sida

- Förvaltningsberättelse 3
- Resultaträkning 11
- Balansräkning 12
- Förändring i Eget kapital 14
- Tilläggsupplysningar 16
- Noter 19
- Revisionsberättelse 24
- Granskningsrapport 26

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör intygar härmed att denna kopia av resultat- och balansräkning överensstämmer med originalet som fastställts på årsstämman 2024-04-23. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-06-25

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

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB
Box 10026
121 26 Stockholm-Globen

20240703361634

FASTIGHETER

ÅRSREDOVISNING
2023

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Org.nr 556206-4914

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20240703361165

Innehåll

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 3
Verksamhetens art och inriktning 3
Ägarförhållanden 3
Väsentliga händelser under räkenskapsåret 3
Fastighetsbeståndet 4
Resultat 5
Flerårsöversikt 7
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer 7
Förväntad framtida utveckling 8
Personal 8
Miljö 9
Förslag till vinstdisposition 10
RESULTATRÄKNING 11
BALANSRÄKNING 12
FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL 14
KASSAFLÖDESANALYS 15
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR 16
Allmän information 16
Redovisningsprinciper och värderingsprinciper 16
NOTER 19

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20240703361166

ÅRSREDOVISNING
FÖR STOCKHOLM GLOBE ARENA FASTIGHETER AB

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholm Globe Arena Fastigheter AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB är ett fastighetsbolag med syfte att tillhandhålla och utveckla ändamålsenliga arenor för evenemangsverksamhet av god kvalitet.

Det övergripande uppdraget är att stärka Stockholms internationella konkurrenskraft och aktivt bidra till utvecklingen av Stockholm som en ledande klimatvänlig och inkluderande upplevelsestad.

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. Stockholm Stadshus AB upprättar koncernredovisning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arenor- arenahyresgäst

Gällande kontrakt med arenahyresgäst (från 2022-03-01) ger bolaget ett fast belopp årligen samt ett belopp på omsättning som regleras genom en trappmodell med olika procentsatser. Bolagets intäkter ökar både i förhållande till budget och föregående år.

Tolv Stockholm

Hyresgästerna på Tolv Stockholm, som driver restauranger samt nattklubb är beroende av tillströmning av publik till arenorna. Evenemangsverksamheten i området har pågått enligt plan med bra publiksiffror, till exempelvis fotbollen på Tele2 Arena. Under januari månad 2023 skedde ägarbyte för stor del av uthyrd yta i Tolv Stockholm. Detta påverkade varken kontrakt eller hyresnivåer.

Skyview

Turistattraktionen SkyView drabbades hårt under pandemin och har haft svårt att återhämta sig. En stor del av besökarna under sommaren, som är högsäsong, brukar komma från kryssningsfartyg som besöker Stockholm. Tyvärr har antalet kryssningsfartyg som besöker Stockholm minskat vilket ger

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20240703036167

effekt på besökarantalet.

Modernisering av Avicii arena har fortsatt under 2023 och bolaget arbetar i enlighet med genomförandebeslutet som togs i kommunfullmäktige per 13 juni 2022 med en sammanlagd ram på 830 MSEK. Under 2023 har 127,0 mnkr upparbetats mot gällande beslut.

Projektet innebär att Avicii Arena kommer att hållas stängd under 2024 och evenemangen hanteras i bolagets övriga arenor av arenahyresgästen.

För bolagets **norra byggrätt** har ett samarbetsavtal tecknats med konsortiet (Wallenstam, Castellum och Åke Sundvall) som vann markanvisningstävlingen 2017, tillsammans med dem och Stadsbyggnadskontoret har ett arbete startat för att under kommande 12 månaderna utreda vissa knäckfrågor såsom angöringsfrågor. Detta arbete ska klargöra förutsättningarna för att därefter teckna ett markanvisningsavtal. Samtidigt har bolaget tecknat ett föravtal med Exploateringskontoret samt ett planavtal med Stadsbyggnadskontoret.

Arbetet med att i framtiden avyttra den **södra byggrätten** fortsätter i tät dialog med Stockholm Stadshus AB. Frågan bevakas även i det pågående arbetet med utvecklingen av Slakthusområdet.

Under 2023 har arbetet fortsatt med att planlägga en norra-, men även en södra gångbro mellan arenaområdet och slakthusområdet, för att planskilt och säkert kunna förflytta besökare mellan de olika områdena.

Arbete pågår avseende förberedande arbeten för att kunna bygga ut Tolv Stockholm (preliminärt 4 500 kvm) när Arenavägen flyttats. Arbetet innefattar omläggning av ett antal ledningar för gas, el och fjärrvärme. Bolaget är därigenom involverat i detaljplane-etapp 4a där byggrätten för Tolv Stockholm innefattas. Inom detaljplane-etapp 4 a kommer vissa justeringar av fastighetsgränser mellan Grishuvudet 2 och Stadens allmänna platsmark behöva göras.

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 2023 har Hammarbys och Djurgårdens herrfotbollslag fortsatt att attrahera stora mängder besökare. Även Hammarbys damfotbollslag har spelat matcher på Tele2 Arena. Exempelvis spelades damernas cupfinal mellan Hammarby och Häcken inför 19 000 åskådare under juni månad.
Under 2023 fick arenan besök av världsstjärnan The Weeknd som genomförde två utsålda spelningar. Även Elton John besökte arenan där hans två sista spelningar på hans avskedsturné genomfördes här.

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 2023 har en mängd olika evenemang genomförts. Exempelvis genomfördes fyra NHL-matcher i arenan med nästan 53 000 åskådare på plats totalt.

SkyView som invigdes år 2010, är en attraktion som tar resenärerna upp längs utsidan av Avicii Arena. Attraktionen består av två specialdesignade glasgondoler som har plats för 16 personer vardera. SkyView har inte nått upp till normal beläggning 2023.

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 2023 har 42 stycken evenemang genomförts i arenan.

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20240703361698

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 under 2023.

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.

Övrigt
Under 2023 genomfördes det ca 255 evenemang i de fyra arenorna, med totalt 2,2 miljoner besökare.
Under 2022 genomfördes det ca 260 evenemang i de fyra arenorna, med totalt 1,9 miljoner besökare.

Samtliga arenor hyrs sedan 2008 av arenaoperatören Stockholm Live AB. Hyresperioden sträcker sig till 31 december 2035. 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 med Stockholms Stadshus AB gällande bolagets markinnehav. En del i att kunna frigöra mark till försäljning är bolagets arbete med moderniseringen av Avicii Arena/Globen. Arenans renovering och modernisering för att kunna erbjuda en modern flexibel arena gör att Hovet kan rivas så att SGAF ska kunna sälja marken (den s.k. Norra Byggrätten).

Sammanfattning intäkter:
Bolagets totala intäkter för 2023 uppgår till 95,9 mnkr att jämföra med föregående års intäkter på 81,7 mnkr.

Gällande kontrakt med arenahyresgäst (från 2022-03-01) ger bolaget ett fast belopp årligen samt ett belopp på omsättning som regleras genom en trappmodell med olika procentsatser. Bolagets utfall för hyresintäkter från Arenahyresgäst hamnar 2023 på 58,3 mnkr att jämföra med budgeterade 54,4 mnkr samt intäkt 2022 på 45,1 mnkr.

Bolagets utfall för hyresinbetalningar inklusive tillägg för 2023 är 30,3 mnkr för Tolv Stockholm vilket är i paritet med budget för året och något högre än 2022.

Turistattraktionen SkyView drabbades hårt under pandemin och har haft svårt att återhämta sig. En stor del av besökarna under sommaren, som är högsäsong, brukar komma från kryssningsfartyg som besöker Stockholm. Tyvärr har antalet kryssningsfartyg som besöker Stockholm minskat vilket ger effekt på besökarantalet och bolagets överskott hamnar på 1,7 mnkr att jämföra med budget på 3,0 mnkr.

Bolagets övriga intäkter ökar något till följd av vidarefakturering hyresgäster som skett under året.

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20240703361169

Sammanfattning kostnader:
Verksamhetsnära kostnader såsom drift, service och underhåll har löpt på enligt plan och utfallet hamnar på 43,8 mnkr att jämföra med budgeterade 42,4 mnkr och utfall 2022 på 46,1 mnkr. Överdraget beror till stor del på ökade kostnader för vinterväghållning under slutet av året samt något högre underhållskostnader.

Administrativa kostnader hamnar utfallsmässigt högre än budget. Den ökning som föreligger inom administrativa kostnader kan främst härledas till högre konsultkostnader under året till följd av ett intensivt arbete med utveckling och planarbete för delar inom slakthusområdet utveckling som berör bolaget och som har varit mycket svårt att förutse omfattningen av.

Personalkostnader är drygt 1 mnkr lägre än budgeterad nivå. Orsaken är främst lägre pensionskostnader än beräknat.

Räntekostnaderna för 2023 hamnar på 63,1 mnkr att jämföra med budgeterad nivå på 57,4 mnkr samt utfall 2022 på 23,8 mnkr. Jämförelsen med 2022 visar hur stor effekt ökningen av räntenivå har för Bolaget. Vidare att även små förändringar i räntenivåer ger stort utslag.

Avskrivningarna blev något högre än budgeterat för året. Detta beror främst på projekt som ger ett högre avskrivningsunderlag.

Bolaget kostnadsför 24,8 mnkr under perioden gällande förgävesprojektering modernisering Avicii Arena. Anledningen till denna kostnadsföring som skett i samråd med ägarna Stockholms Stadshus AB det arbete som skedde innan 2020 och som projekterade en lösning som inte visade sig vara möjlig ur en rad aspekter. Bolagets totala omtag därefter är grunden för den lösning som nu genomförs i det pågående projektet modernisering Avicii Arena.

Sammanfattning totalt resultat:
Bolaget redovisar ett resultat på -152,5 mnkr vilket kan jämföras med budgeterat resultat på -122,7 mnkr. Differensen beror främst på den förgävesprojektering som beskrivs ovan. Med den borträknad återstår ett överdrag på 5,0 mnkr som till största del kan härledas till ökade räntekostnader under 2023.

Resultatet är även sämre än 2022 då ett resultat på -100,7 mnkr redovisades. Orsaken är främst räntekostnaderna som är nästan 40 mnkr högre 2023 än 2022 samt den kostnadsföring gällande förgävesprojektering som är utförd.

Under 2023 har bolaget fortsatt arbetet för en ökad kostnadseffektivitet, för att förbättra bolagets resultat. Arbetet med att skapa synergi mellan infört fastighetssystem, förbättrade processer och effektivare arbetssätt och samordning av resurser inom bolagets fastighetsförvaltning inleddes 2022 och har fortsätt under 2023.

Att ha kontroll och kunskap beträffande bolagets hyresgästers ekonomi är av största vikt. Möten hålls regelbundet med både arenaoperatör och hyresgäster Tolv Stockholm.

Projekt:
Bolagets totala investeringar budgetmässigt för 2023 uppgick till 115,3 mnkr där modernisering Avicii Arena uppgick till 92 mnkr och övriga ersättningsinvesteringar såsom färdigställande golv- och toalettpaket i publika ytor till 23,3 mnkr.

Utfallet totalt för investeringar 2023 uppgår till 151,3 mnkr varav projektet modernisering Avicii Arena uppgår till 127,0 mnkr och övriga investeringar till 24,3 mnkr.

Att projektet modernisering Avicii arena inte håller budgeten för året har naturliga förklaringar som ej påverkar möjligheten att hålla beslutad ram för hela projektet. Dagens situation med långa leveranstider för material gör att en rad inköp har tidigarelagts för projektet vilket påverkar bolagets

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20240703361170

fördelning av investeringskostnad mellan åren. Vidare har vissa förberedande arbeten som exempelvis förstärkningsarbete genomförts under 2023 för att säkerställa tidplanen under 2024.Projektet innebär att Avicii Arena kommer att hållas stängd under 2024 och evenemangen hanteras i bolagets övriga arenor av arenahyresgästen.

Övriga projekt såsom färdigställande av publika ytor i Avicii Arena har löpt på enligt plan.

Under 2023 har totalt 29,4 mnkr aktiverats som byggnad.

2022 uppgick investeringarna till 78,9 mnkr.

Flerårsöversikt

(Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	95 920	81 662	38 561	31 811	81 771
Rörelseresultat	-89 406	-76 907	-125 610	-131 998	-60 543
Resultat e. finansiella poster	-152 510	-100 673	-145 116	-154 180	-84 829
Kassaflöde från den löpande Verksamheten	-71 999	-22 603	-69 499	-76 953	-5 977
Balansomslutning	4 139 216	3 540 548	3 595 016	3 611 896	3 580 684
Justerad soliditet (1)	23,4 %	14,3 %	14,1 %	14,0 %	14,2 %
Medelantal anställda	19	19	19	18	18

(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.

Det omfattande investerings- och underhållsarbete som pågår i Avicii Arena är en pusselbit i behovet att kunna möta framtidens krav. Arenor med god kvalité är nödvändigt för att Globenområdet ska kunna upprätthålla positionen som ett av Europas ledande evenemangsområden och kunna bidra till utvecklingen av Stockholm som en ledande klimatvänlig och inkluderande upplevelsestad.

Runt arenorna rör sig vanligtvis mycket människor, i synnerhet vid evenemang. Bolaget har under många år arbetat med säkerhet likt säkerhetsnivå fyra som säkerhetspolisen beslutade skulle gälla för Sverige från och med 17 augusti. För bolaget innebär säkerhetsarbetet en ständig dialog med arenahyresgästen för att säkerställa hög säkerhet vid inpassering till evenemang samt i området runt arenorna. Tillsammans med samfällighetsföreningen arbetar även bolaget med olika säkerhetsåtgärder i den fysiska miljön såsom påkörningsskydd, pollare, bombsäkra papperskorgar etc. Bolaget identifierar och åtgärdar även risker för attentat likt nyttjande av motorfordon mot folkmassor. Därför är ett stort antal påkörningsskydd utplacerade omkring Tolv Stockholm och nattklubben för att förhindra sådana händelser.

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. Under 2023 har en rad åtgärder genomförts, exempelvis skyltning, förbättrad

Kopians överensstämmelse med originalet intygas:

20240703361711

belysning och fortsatt byte av behållare för skräp inom området till en mer bombsäker utformning för att minska risken för oönskade händelser.

Bolaget har under 2023 arbetat med IT-sårbarhet som ett prioriterat område. Detta arbete har identifierat våra förbättringspotentialer som till viss del har kunnat genomföras under året samt att andra åtgärder nu är inplanerade för 2024.

Förväntad framtida utveckling

Arbetet med modernisering av Avicii Arena kommer påverka bolaget under det närmaste året både ekonomiskt och personalmässigt. Ambitionen är att genom innovativa lösningar kunna modernisera Avicii Arena och framtidssäkra en bra arenaupplevelse, vilket ska bidra till en långsiktigt hållbar besöksnäring för Stockholm.

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. Tillsammans med ett fokus på ökade intäkter och minskade kostnader är målsättningen på sikt att vara ett bolag i ekonomisk balans. De ökade räntenivåerna ger kraftigt ökade räntekostnader för bolaget.

Arbetet med att i framtiden avyttra Bolagets norra byggrätt fortsätter. Se även text under väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Arbetet med att i framtiden avyttra den södra byggrätten fortsätter i tät dialog med Stockholms Stadshus AB. Frågan bevakas även i det pågående arbetet med utvecklingen av Slakthusområdet.

Arbetet med att planlägga en norra, men även en södra gångbro mellan arenaområdet och slakthusområdet, för att planskilt och säkert kunna förflytta besökare mellan de olika områdena fortsätter under 2024.

Arbete pågår avseende förberedande arbeten för att kunna bygga ut Tolv Stockholm (preliminärt 4 500 kvm) när Arenavägen flyttats, arbetet innefattar omläggning av ett antal ledningar för gas, el och fjärrvärme. Bolaget är därigenom involverat i detaljplane-etapp 4a där byggrätten för Tolv Stockholm innefattas.

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. Under 2023 har arbetet gällande denna eventuella utbyggnad varit vilande och i dagsläget är ingen fortsättning från hotellets ägare aktuell.

Personal

SGA Fastigheter har en sjukfrånvaro på 3,5 % för 2023 och sjukfrånvaro dag 1-14 på 2,1 % Motsvarande siffror för 2022 var 5,0 % totalt och dag 1-14 1,7 %. Bolaget har inga anställda med ofrivillig deltidsanställning. Mångfald gällande kön, ursprung och ålder eftersträvas alltid vid nyanställningar.

Under 2022 startade bolaget tre tvärfunktionella fokusgrupper med uppgift att driva frågor vidare om tillgänglighet, trygghet och säkerhet samt medarbetarskap. Detta arbete har fortsatt under 2023 och varit mycket framgångsrikt.

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20240703136172

Under hösten 2023 rekryterades en förvaltare till bolaget som en delvis ersättningsrekrytering. Denna förstärkning av kompetens av viktig för det fortsatta utvecklingsarbetet inom bolaget.

Miljö

Bolagets arbete med publika ytor i Avicii Arena innebär bland annat belysning med kraftigt sänkt energiförbrukning och minskad vattenförbrukning genom effektivare toalettpaket.

För projektet modernisering Avicii Arena är återbruk en prioriterad punkt. Mycket av det som demonteras erbjuds för återbruk och glädjande nog ger detta resultat. Exempelvis kommer ett stort antal läktarstolar från Avicii Arena användas inom staden för en kommande idrottshall.

Totalt är förbrukningen 25,0 % lägre mellan år 2023 och år 2019. Detta resultatmått har varit en av bolagets indikatorer gällande energiförbrukning under de senaste fyra åren.

Under december 2022 togs befintligt konstgräsmatta bort på Tele2 Arena för att ersättas av en uppdaterad och avsevärt mer miljövänlig konstgräsmatta. Den gamla konstgräsmattan har återbrukats under 2023 genom att idrottsförvaltningen tar över den och lägger mattan på en plan i Älvsjö.

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.

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20240703361173

Förslag till vinstdisposition

(kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande ansamlad förlust

Balanserat resultat	-547 242 669
Årets resultat	463 200 438
	-84 042 231

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	-84 042 231
	-84 042 231

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.

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20240703361174

RESULTATRÄKNING
(Tkr)

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1, 17,18	95 920	81 662
		95 920	**81 662**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,18	-82 351	-56 088
Personalkostnader	3	-22 390	-23 277
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-80 672	-79 205
Resultat vid utrangering av anläggningstillgångar		87	-
Rörelseresultat		**-89 406**	**-76 907**
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	6	69	1
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-63 173	-23 766
Resultat efter finansiella poster		**-152 510**	**-100 673**
Bokslutsdispositioner	8		
Erhållet koncernbidrag		741 399	101 000
Resultat före skatt		**588 889**	**327**
Skatt hänförlig till tidigare år		-116	-
Skatt	9,10	-125 573	36
ÅRETS RESULTAT	19	**463 200**	**364**

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20240703361173

BALANSRÄKNING

(Tkr)

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	2 713 661	2 729 024
Byggnadsinventarier och andra tekniska anläggningar	5	368 681	404 122
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	251 938	130 600
		3 334 280	**3 263 746**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	200	200
Uppskjuten skattefordran	10	25 062	142 818
		25 262	**143 018**
Summa anläggningstillgångar		**3 359 542**	**3 406 764**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 377	2 155
Fordringar hos koncernföretag		741 499	101 109
Aktuell skattefordran		953	824
Övriga fordringar		11 966	5 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	20 879	24 320
		779 674	**133 784**
Summa omsättningstillgångar		**779 674**	**133 784**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 139 216**	**3 540 548**

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20240703361176

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		-547 242	-547 606
Årets resultat	19	463 200	364
		-84 042	**-547 243**
Summa eget kapital		**916 174**	**452 973**
Obeskattade reserver	14	**67 734**	**67 734**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		1 410	1 164
Uppskjuten skatteskuld	10	138 003	130 186
Övriga avsättningar		10 742	22 860
		150 155	**154 209**
Kortfristiga skulder			
Checkkredit	15	2 932 498	2 829 211
Leverantörsskulder		37 165	23 387
Skulder till koncernföretag		1 072	233
Övriga kortfristiga skulder		777	916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	33 640	11 884
		3 005 153	**2 865 631**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 139 216**	**3 540 548**

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20240703036177

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 2022	**180**	**1 000 000**	**36**	**-547 156**	**-451**	**452 610**
Disposition av föregående års resultat				-451	451	0
Årets resultat					364	364
Utgående balans per 31 december 2022	**180**	**1 000 000**	**36**	**-547 606**	**364**	**452 973**

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 2023	**180**	**1 000 000**	**36**	**-547 606**	**364**	**452 973**
Disposition av föregående års resultat				364	-364	0
Årets resultat					463 200	463 200
Utgående balans per 31 december 2023	**180**	**1 000 000**	**36**	**-547 243**	**463 200**	**916 174**

Aktiekapital 180 aktier á kvotvärde 1 000 kronor.

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20240703361178

KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-89 406	-76 907
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		80 672	79 205
Förändring avsättning pension/semlöneskuld/		171	-1 039
Reavinst försäljning anläggningstillgångar		-87	-
Erhållen ränta		69	1
Erlagd ränta		-63 173	-23 766
Betald inkomstskatt		-245	-97
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-71 999**	**-22 603**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-2 213	-14 053
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		-3 148	4 141
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder		14 617	9 592
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		9 575	-14 746
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-53 168**	**-9 563**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-151 206	-78 937
Likvid försäljning anläggningstillgångar		87	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-151 119**	**-78 937**
Finansieringsverksamheten			
Erhållet koncernbidrag		101 000	145 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**101 000**	**145 000**
Årets kassaflöde		**-103 287**	**56 500**
Likvida medel vid årets början		**-2 829 211**	**-2 885 711**
Likvida medel vid årets slut	15	**-2 932 498**	**-2 829 211**
Förändring likvida medel		**103 287**	**-56 500**

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20240703036179

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 SPP Pension & Försäkring 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.

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20240703361180

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

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20240703361811

Våtutrymmen	20 år
Lokal	10-30 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	10-20 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.

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20240703361182

NOTER

Belopp i tkr om ej annat anges

Not 1 Nettoomsättning	2023	2022
Nettoomsättning	95 920	81 662

Not 2 Upplysning om ersättning till revisorn		2023	2022
Ernst & Young AB			
	revisionsuppdrag	420	134
	skatterådgivning	80	36
	övriga tjänster	-	5
KPMG AB			
	skatterådgivning	32	-
Summa		532	174

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	2023	2022
Medelantal anställda	19	19
antal män på balansdagen	14	12
antal kvinnor på balansdagen	6	6
Fördelning ledande befattningshavare på balansdagen		
Styrelseledamöter		
antal män	4	3
antal kvinnor	1	2
Övriga befattningshavare		
antal män	2	2
antal kvinnor	2	2
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	14 917	14 584
varav styrelse, VD och vice VD	3 060	2 987
varav övriga anställda	11 857	11 597
Sociala kostnader	7 251	8 312
varav pensionskostnader inkl. skatter på pensionskostnader och pensionsmedel	2 634	3 811
- VD och vice VD	978	1 191
- övriga anställda	1 656	2 620

Pensionskostnader utgår inte till företagets styrelse.

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20240703036183

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

Not 4 Byggnader och mark	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärden *	3 878 670	3 866 972
Årets inköp	23 678	11 698
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 902 348**	**3 878 670**
Ingående avskrivningar	-1 149 646	-1 111 611
Årets avskrivningar enligt plan	-39 040	-38 035
Utgående ackumulerade av-, ned- och uppskrivningar	**-1 188 686**	**-1 149 646**
Utgående planenligt restvärde	**2 713 662**	**2 729 024**
*** 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	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	1 061 407	1 060 744
Inköp	6 189	6 643
Försäljningar/utrangeringar	-200	-5 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 067 396**	**1 061 407**
Ingående av- och nedskrivningar	-657 284	-622 095
Försäljningar/utrangeringar	200	5 980
Årets avskrivningar enligt plan	-41 630	-41 169
Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	**-698 714**	**-657 284**
Utgående planenligt restvärde	**368 681**	**404 122**

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	**2023**	**2022**
Ränteintäkter	69	1
Summa	**69**	**1**

Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader	**2023**	**2022**
Räntekostnader och liknande kostnader	-20	-11
Räntekostnader, koncernföretag	-63 152	-23 755
Summa	**-63 172**	**-23 766**

Not 8 Bokslutsdispositioner	**2023**	**2022**
Erhållna koncernbidrag	741 399	101 000
Summa	**741 399**	**101 000**

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20240703361841

Not 9 Årets redovisade skattekostnad	2023	2022
Justeringar hänförliga till tidigare år	-116	-
Uppskjuten skatt	-125 573	36
Summa	**-125 689**	**36**

Avstämning årets skattekostnad	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	588 889	327
Skatt enligt gällande skattesats	-121 311	-67
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-250	-240
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	3	-
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-4 070	-
Justeringar hänförliga till tidigare år	-61	343
Årets redovisade skattekostnad	**-125 689**	**36**

Not 10 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Ingående uppskjuten skattefordran	142 818	134 919
Förändring uppskjuten skatt, skattemässigt underskott	-117 756	7 899
Summa uppskjuten skattefordran	**25 062**	**142 818**
Uppskjuten skatteskuld		
Ingående uppskjuten skatteskuld	-130 186	-122 323
Tillkommande skatteskuld på temporär skillnad	-7 817	-7 863
Summa uppskjuten skatteskuld	**-138 003**	**-130 186**
Förändring uppskjuten skatt	**125 573**	**36**

Not 11 Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	130 600	70 003
Omklassificeringar	-29 867	-18 341
Investeringar	151 206	78 937
Utgående redovisat värde	**251 938**	**130 600**

Not 12 Andelar i koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
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 2023-12-31	Redovisat värde 2022-12-31
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

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20240702036185

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	304	297
Upplupna hyror	15 652	18 653
Upplupna intäkter	4 923	5 370
Summa	**20 879**	**24 320**

Not 14 Obeskattade reserver	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	67 734	67 734
Summa	**67 734**	**67 734**

Not 15 Checkkredit	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel på stadens koncernkonto	-2 932 498	-2 829 211
Summa	**-2 932 498**	**-2 829 211**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlöner	1 084	1 159
Upplupna sociala avgifter	338	356
Förutbetalda hyror	2 749	2 387
Övriga upplupna kostnader	29 469	7 981
Summa	**33 640**	**11 884**

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 37 194tkr (31 042tkr). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2023	2022
Inom ett år	53 914	45 852
Senare än ett år men inom fem år	182 091	176 095
Senare än fem år	115 867	146 642
Summa	**351 871**	**368 589**

Not 18 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag	2023	2022
Försäljningar till andra koncernföretag	905	818
Inköp från andra koncernföretag	-5 969	-5 835
Räntekostnader till andra koncernföretag	-63 149	-23 748
Summa	-68 213	-28 765

Not 19 Förslag till vinstdisposition	2023-12-31	2022-12-31
Till årsstämmans förfogande står följande ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-547 243	-547 606
Årets resultat	463 200	364
Summa	**-84 042**	**-547 243**

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20240703361186

Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 21 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Stockholm 2024-03-07

Gustav Österman
Ordförande

Jonas Naddebo
Vice ordförande

Anna Sophie Liebst
Ledamot

Hassan Jama
Ledamot

Anders Blom Hartung
Ledamot

Mats Viker
VD

Min revisionsberättelse har avgivits 2024-03-14

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20240917035567

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 räkenskapsåret 2023.

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 2023 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

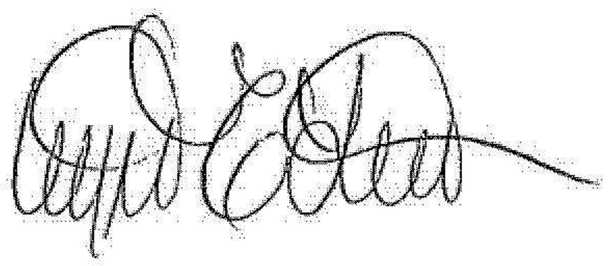
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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.

Kopians överensstämmelse med originalet intygas:



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 räkenskapsåret 2023 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.

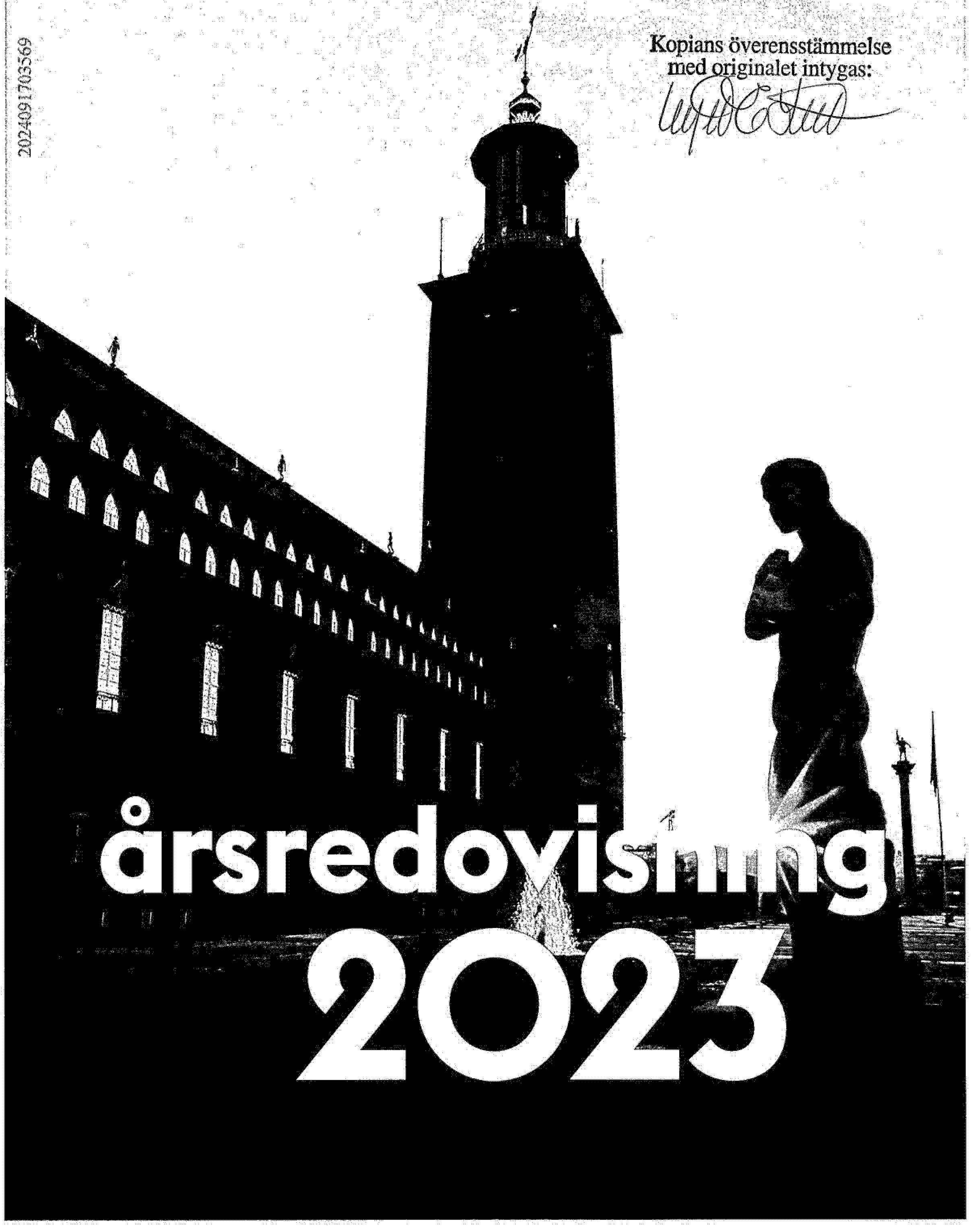
Stockholm den 14 mars 2024

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

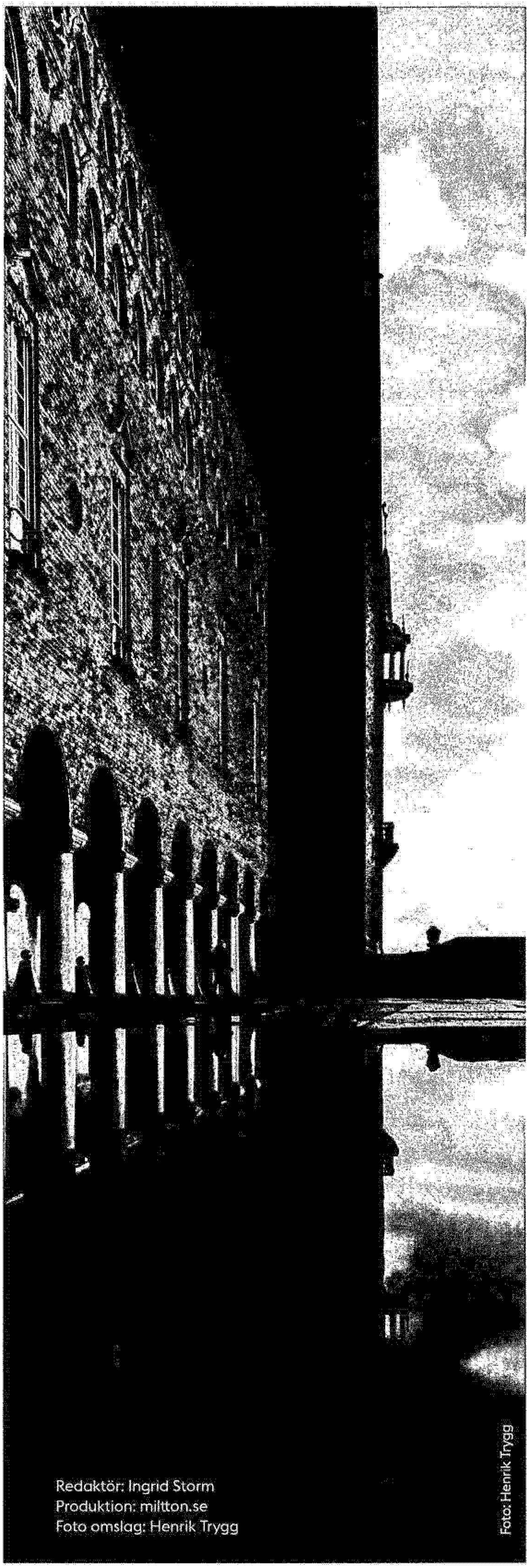
A member firm of Ernst & Young Global Limited

20240917035369

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:



årsredovisning 2023



Redaktör: Ingrid Storm
Produktion: miltton.se
Foto omslag: Henrik Trygg

Foto: Henrik Trygg

INNEHÅLL

Ordförande och direktörerna har ordet **5**

Delmål 1 – Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden **4**

Delmål 2 – Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning **8**

Delmål 3 – Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla **14**

Organisation och styrning **20**

Dotter- och intressebolagen **24**

Förvaltningsberättelse **28**

Noter **39**

Styrelsens underskrifter **52**

Revisionsberättelse **53**

Granskningsrapport **56**

Styrelse och revisorer **57**

Adresser **59**

20240917035570

Ordförande och direktörerna har ordet

Stockholms Stadshus AB ägs av Stockholms kommun (Stockholms stad) och fungerar som en sammanhållande funktion för stadens hel- och delägda bolag. Stockholms Stadshus AB är sedan 1991 moderbolaget i bolagskoncernen, som består av 16 aktiva dotterbolag och ett intressebolag. Stockholms Stadshus AB:s årsredovisning presenterar bolagskoncernens arbete 2023.

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

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

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

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

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

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

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

Karin Wanngård
ordförande

Fredrik Jurdell
vd

Anette Scheibe Lorentzi
vice vd

Karin Wanngård,
ordförande Stockholms Stadshus AB tillika finansborgarråd Stockholms stad

Fredrik Jurdell, vd Stockholms Stadshus AB tillika stadsdirektör Stockholms stad

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

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

Jämlika uppväxtvillkor och en rik fritid

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

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

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

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

20240917035711

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

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

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

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

Målet har år 2023 uppnåtts helt.

Utveckling och lärande i förskola och skola

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

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

SISAB genomför verksamhetsanpassningar, ombyggnader av kök och matsalar, underhållsprojekt och nybyggnation av skolor och förskolor för att möta behovet av nya elevplatser. Under året startade upprustningsprojektet i Grimstaskolan där flytt till evakueringsskolan Jacobiskolan i Vällingby inletts. Jacobiskolan, eller S:t Jacobi, blir evakueringsskola för flera kommunala grundskolor i västerort fram till och med 2031.

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

Målet har för år 2023 uppnåtts helt.

Stöd och omsorg där behoven är som störst

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

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

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

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

Bild: Stockholmshem

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

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

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

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

20240917035772

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

En bra stad att åldras i

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

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

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

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

Koncernen har 2023 uppnått målet helt.

Ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv

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

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

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

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

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

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

Koncernen har för 2023 uppnått målet helt.

Ett grönt och fossilfritt Stockholm

Foto: Lennart Johansson

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

Stockholm ska bli klimatpositivt

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

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

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

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

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

Mängden insamlat matavfall har ökat under 2023. Totalt samlades 34 201 ton matavfall in vilket innebär en ökning om drygt 15 procent jämfört med 2022. Utfallet som i nuläget bedöms till cirka 42 procent är dock markant under årsmålet om 75 procent. För att uppnå stadens långsiktiga mål för ökad matavfallsinsamling till biologisk behandling uppförs en sorteringsanläggning i Högdalen, vilken beräknas vara i drift hösten 2024.

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

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

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

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

SISAB arbetar både utifrån att byggnader ska utformas på ett sätt som minskar klimatbelastningen samt att bolagets totala energianvändning ska minska. Utifrån samverkan, inköp, kommunikation och påverkansarbete samt innovation för att uppnå målen genomför bolaget ett antal olika aktiviteter. Bland annat sker samverkan med utbildningsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden i syfte att utvärdera möjligheter för skolkökspersonal att arbeta mer energi- och effekteffektivt. Genom att mäta och visualisera eleffekt och energianvändning i realtid för personalen är det möjligt att se vilka vanor som leder till hög respektive låg elanvändning. Potentialen utifrån erfarenheter i andra skolkök är en minskning av effektbehovet med 30 procent, vilket både minskar kostnaderna och belastningen på elnätet. Bolaget har även startat upp ett återbrukslager, där installationer som exempelvis ventilationsaggregat, fläktar och pumpar förvaras i väntan på återanvändning. Vid rivningar och renoveringar kan därmed tekniska komponenter som fortfarande har kvar teknisk livslängd tas tillvara och användas på andra ställen. SISAB har även i ramavtal skapat incitament för bolagets leverantörer att välja återbrukade komponenter. Därutöver sker optimering av drifttiderna för ventilation.

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

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

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

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

Foto: Thrasallottevagen der Meijs

Den biologiska mångfalden ska öka

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

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

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

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

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

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

Koncernen har för år 2023 uppnått målet helt.

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

Ökad framkomlighet och minskade utsläpp

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

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

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

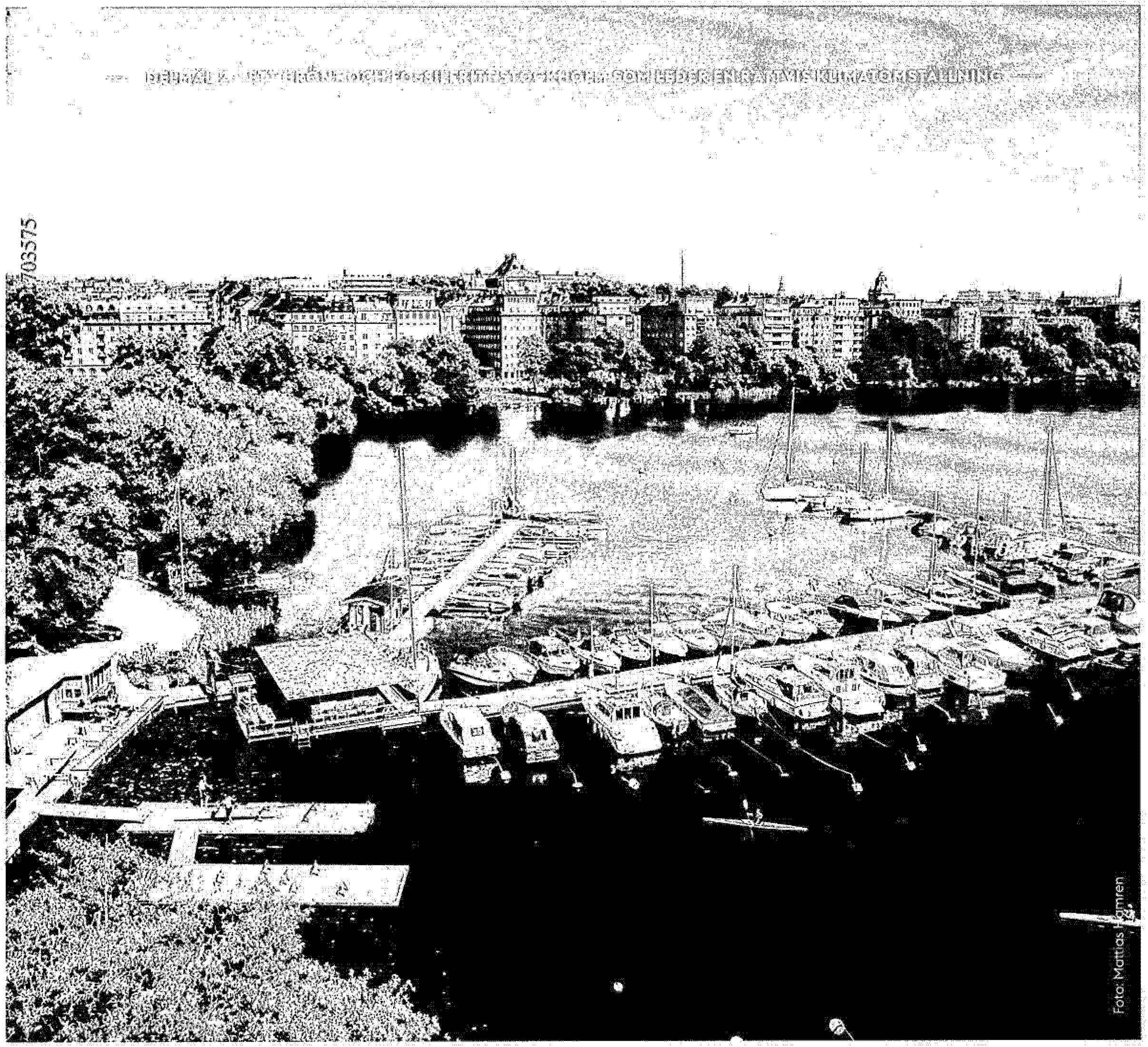
Nuvarande mobilitetstjänster som Stockholm Parkering arbetar med består exempelvis av cykelparkering och utrymmen för bilpooler, lastcyklar och elsparkcyklar.

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

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

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

Koncernen har för 2023 uppnått målet helt.



Ren luft, rent vatten och giftfria miljöer

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

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

Svenska Bostäder arbetar med att styra mot giftfria och miljöanpassade material i entreprenadprojekt och förvaltning. I samband med upphandling ställs kemikaliekrav och Byggvarubedömningen används som verktyg och loggbok. Kontroll av entreprenörers och leverantörers arbete sker genom miljöronder i projekt och revision av ramavtalsleverantörer. Även Micasa Fastigheter, Familjebostäder, Stockholmshem, SISAB och SVOA använder sig av Byggvarubedömningen.

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

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

Koncernen har år 2023 uppnått målet helt.

Stabil och hållbar ekonomi

Foto: Fredrik Persson

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

En stark och hållbar ekonomi

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

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

20240917033576

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

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

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

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

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

Investeringar per bolag 2023

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

Resultat per bolag 2023

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

Notering: Dotterbolag med beteckningen (K) har underkoncerner.

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

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

Möjlighet till eget jobb för alla

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

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

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

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

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

Koncernen har 2023 uppnått målet helt.

En stad alla människor har råd att bo och leva i

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

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

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

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

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

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

20240917035777

Medarbetare

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

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

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

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

Under året har SVOA tillsammans med branschorganisationen Svenskt Vatten och andra parter påbörjat ett arbete med att ta fram ett branschöverskridande traineeprogram. Att ta emot ferieungdomar och praktikanter ses som en viktig del för att säkerställa kompetensförsörjningen på lång sikt. SVOA utvecklar även ledarskapet genom att kontinuerligt tydliggöra och följa upp förväntningar på samtliga ledare samt erbjuda relevanta utvecklingsinsatser.

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

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

Koncernen har 2023 uppnått målet helt.

Faktaruta personalstatistik

Personalstatistik innehåller många olika begrepp och mått

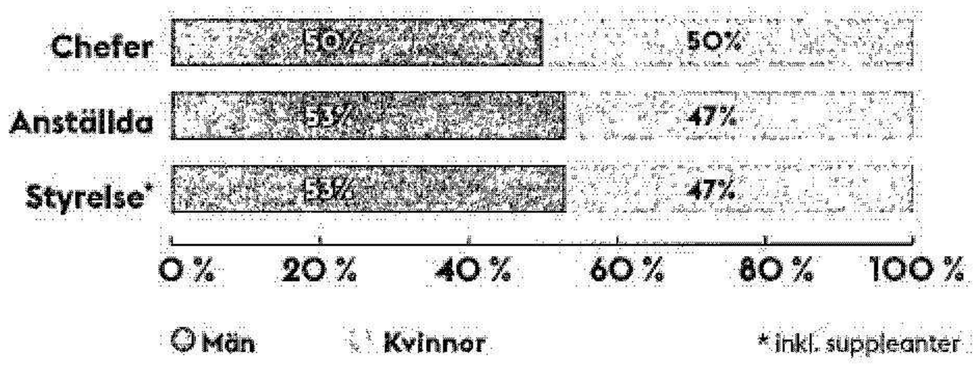
Inom koncernen används måttet "antal anställda", vilket dock kan mätas på flera olika sätt; som "antal månadsavlönade individer" eller som "antal årsarbetare". Koncernen redovisar i enlighet med årsredovisningslagen årsarbetare, d.v.s. de tillsvidare- och visstidsanställdas arbetstid (sysselsättningsgrad) 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.

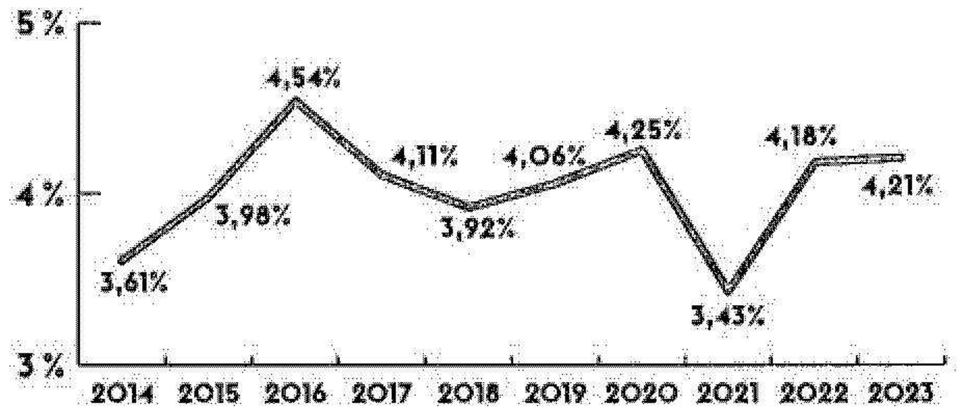
I årsredovisningen är provanställda inkluderade i tillsvidareanställningarna.

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

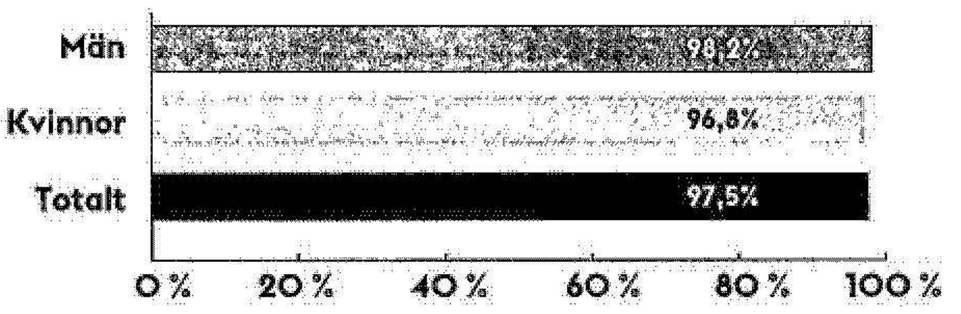
Könsfördelning i koncernen



Sjukfrånvaroprocent



Andel tillsvidareanställda på heltid



Koncernledningen

Fredrik Jurdell
VD*

Anette Scheibe Lorentzi Vice VD**

Peter Kvarnhem
Ekonomidirektör

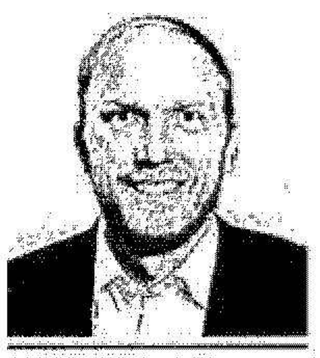
Ingrid Storm
Administrativ chef

Tuula Seger
Administratör

Carolina Tillborg
Koncerncontroller

FOTO: Lennart Johansson, Jann L

Peter Dahlberg
Koncerncontroller



Krister Stralström
Koncerncontroller

Johanna Magnusson
Koncerncontroller

Ömer Oguz
Strateg

Gustaf Swedlund
Bolagsjurist***

*tillika stadsdirektör Stockholms stad
**tillika biträdande stadsdirektör Stockholms stad
***tillika stadsadvokat Stockholms stads juridiska avdelning

Hög beredskap och stark rådighet

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

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

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

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

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

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

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

Koncernen har 2023 uppnått målet helt.

20240917035 78

”Alla ska kunna känna sig trygga överallt”

Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

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

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

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

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

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

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

Koncernen har 2023 uppnått målet helt.

En öppen, jämställd och demokratisk stad

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

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

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

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

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

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

Koncernen har 2023 uppnått målet helt.

Organisation och styrning

Foto: Yanan Li

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

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

Kommunfullmäktige är Stockholms stads högsta politiskt beslutande organ och därunder finns kommunstyrelsen och koncernstyrelsen, nämnder och bolagsstyrelser. Staden har ett 50-tal olika verksamheter fördelade på nämnder och bolag med cirka 45 000 anställda. Av dessa arbetar omkring 42 000 i nämnderna och 3 500 i bolagen.

Varför en bolagskoncern?

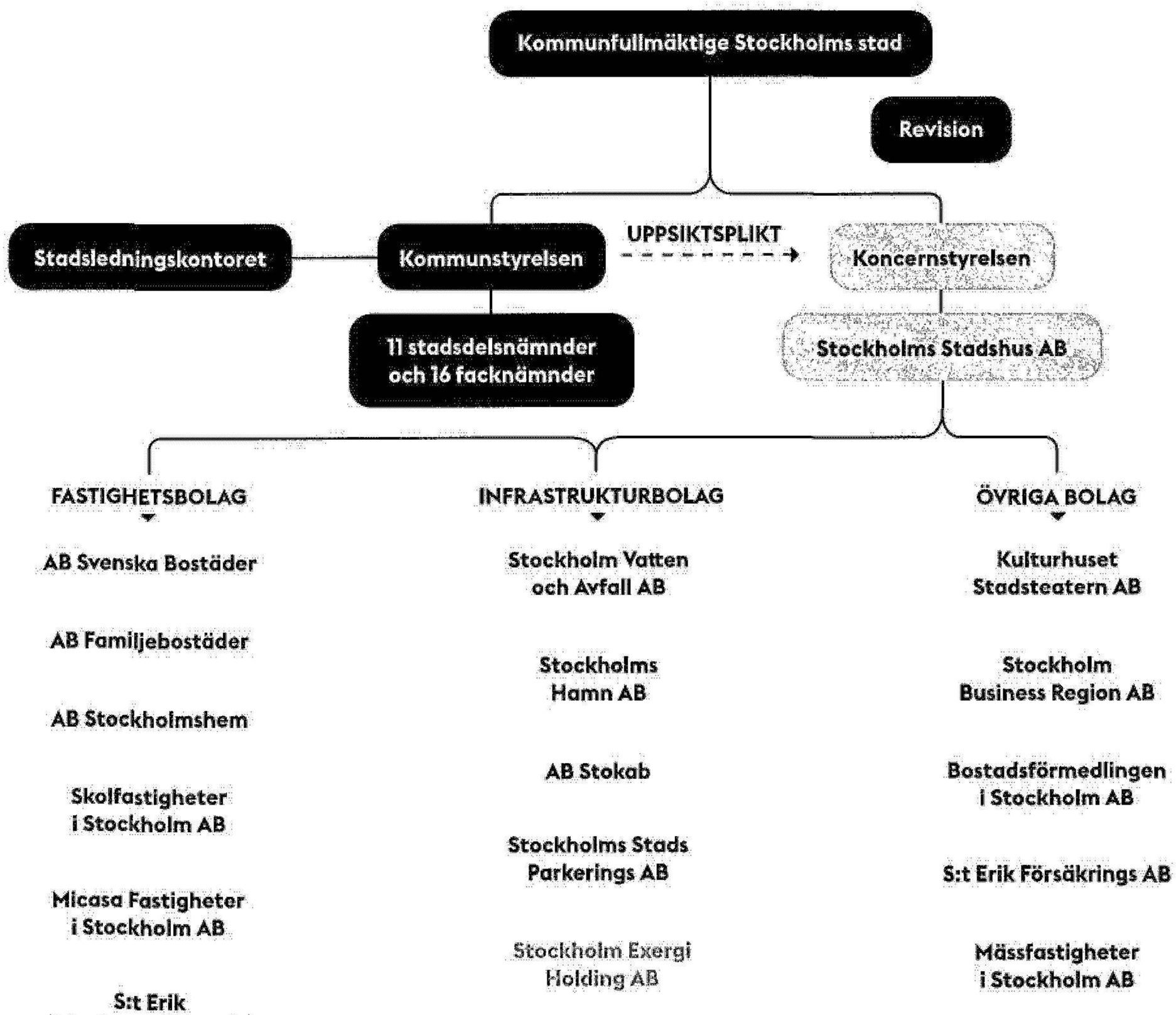
Kommuner får bedriva näringsverksamhet, om den drivs utan vinstsyfte och går ut på att tillhandahålla allmännyttiga anläggningar eller tjänster åt medborgarna. Det finns flera skäl till att Stockholms stad valt att bedriva vissa av stadens verksamheter i aktiebolag. Dels handlar det om det ekonomiska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

Dotterbolagens uppdrag

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

20240917035 79

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.

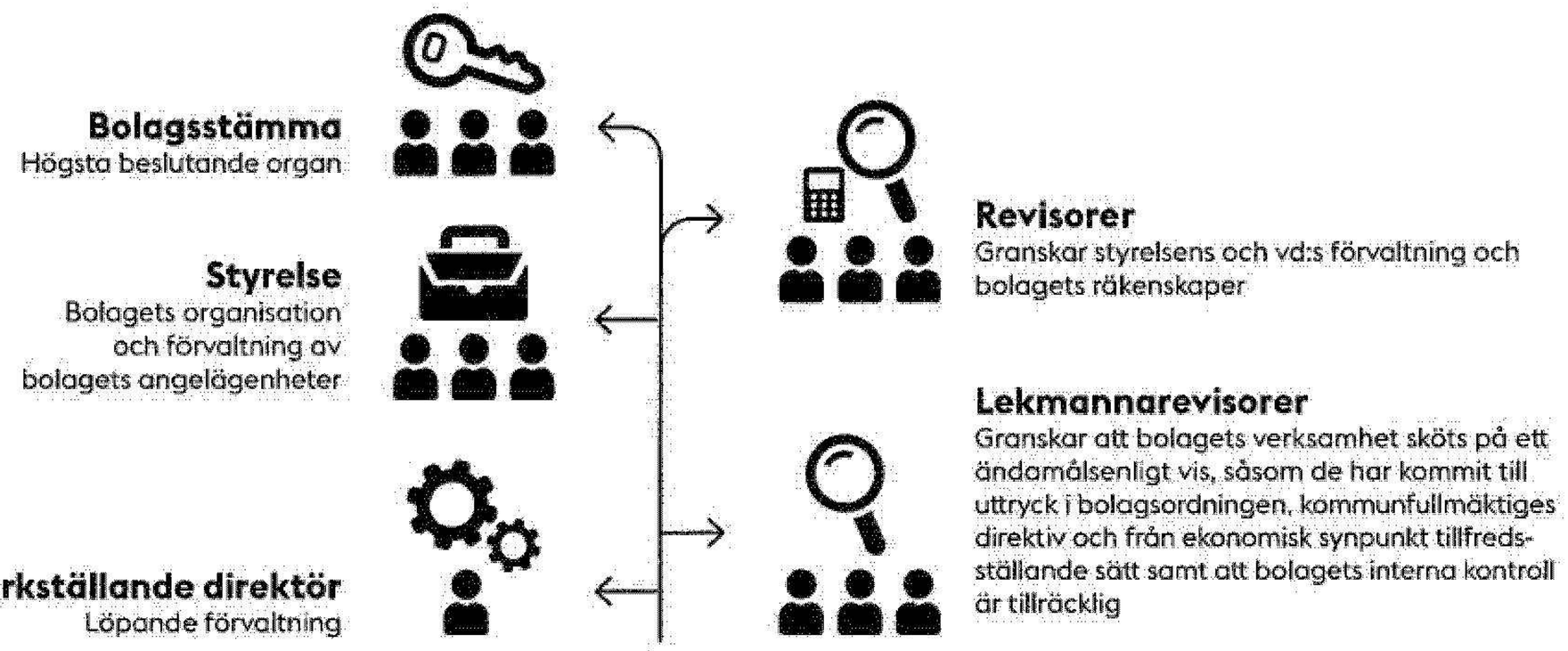
Kommunfullmäktige utser även styrelser för bolagen, vilka får motsvarande mandatfördelning som kommunfullmäktige. Några bolag har tjänstemannastyrelser, något som är tillåtet enligt lag. Bolagens styrelser och verkställande ledningar har det operativa ansvaret för att kommunfullmäktiges beslut verkställs.

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.

ORGANISATION OCH STYRNING



BOLAGSORDNINGEN

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 tjänstepersoner vid Stockholms Stadshus AB.

Uppsiktsplikt och internkontroll

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

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

Lagstiftning

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

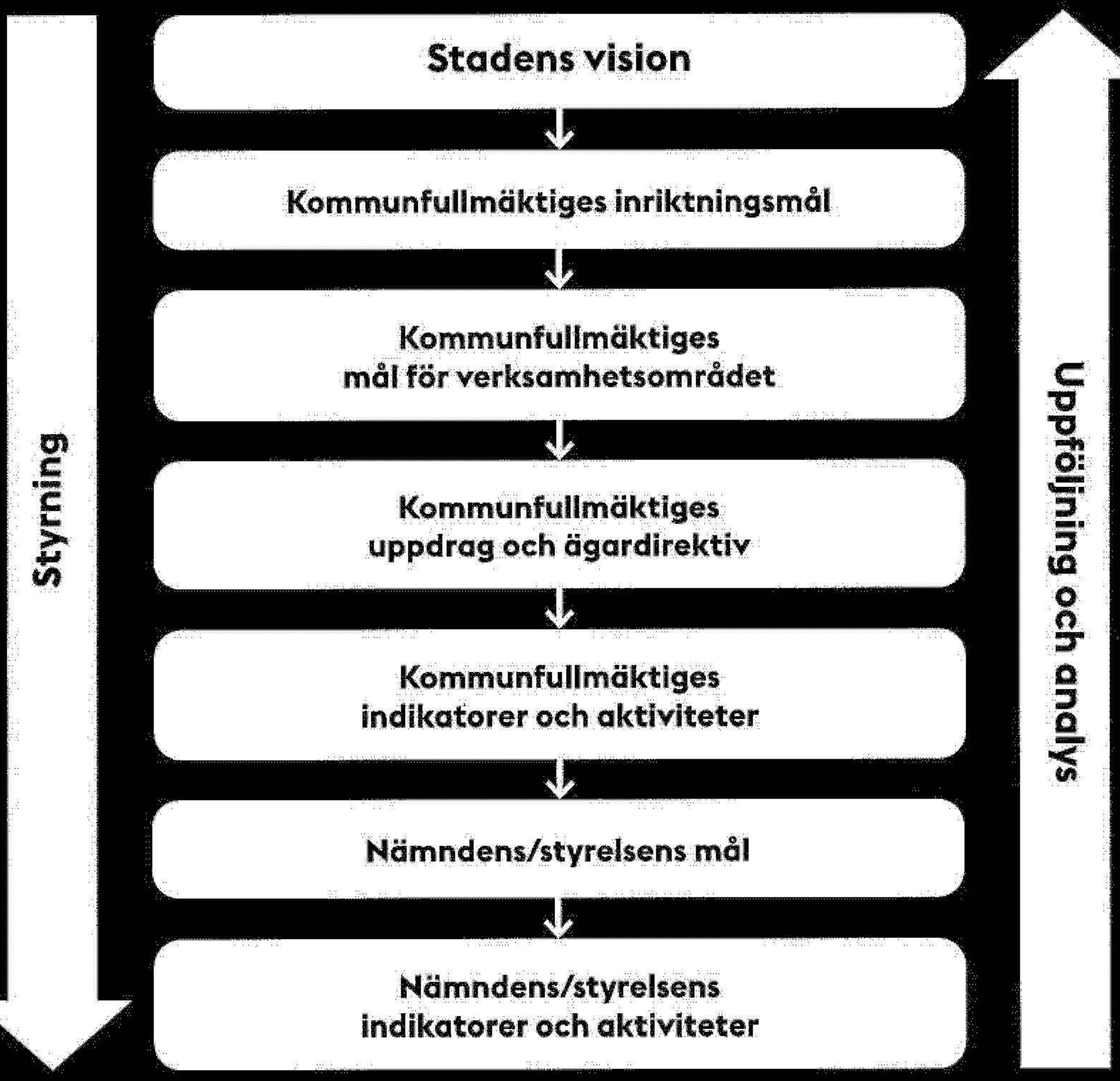
Systematiserad styrning och uppföljning

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

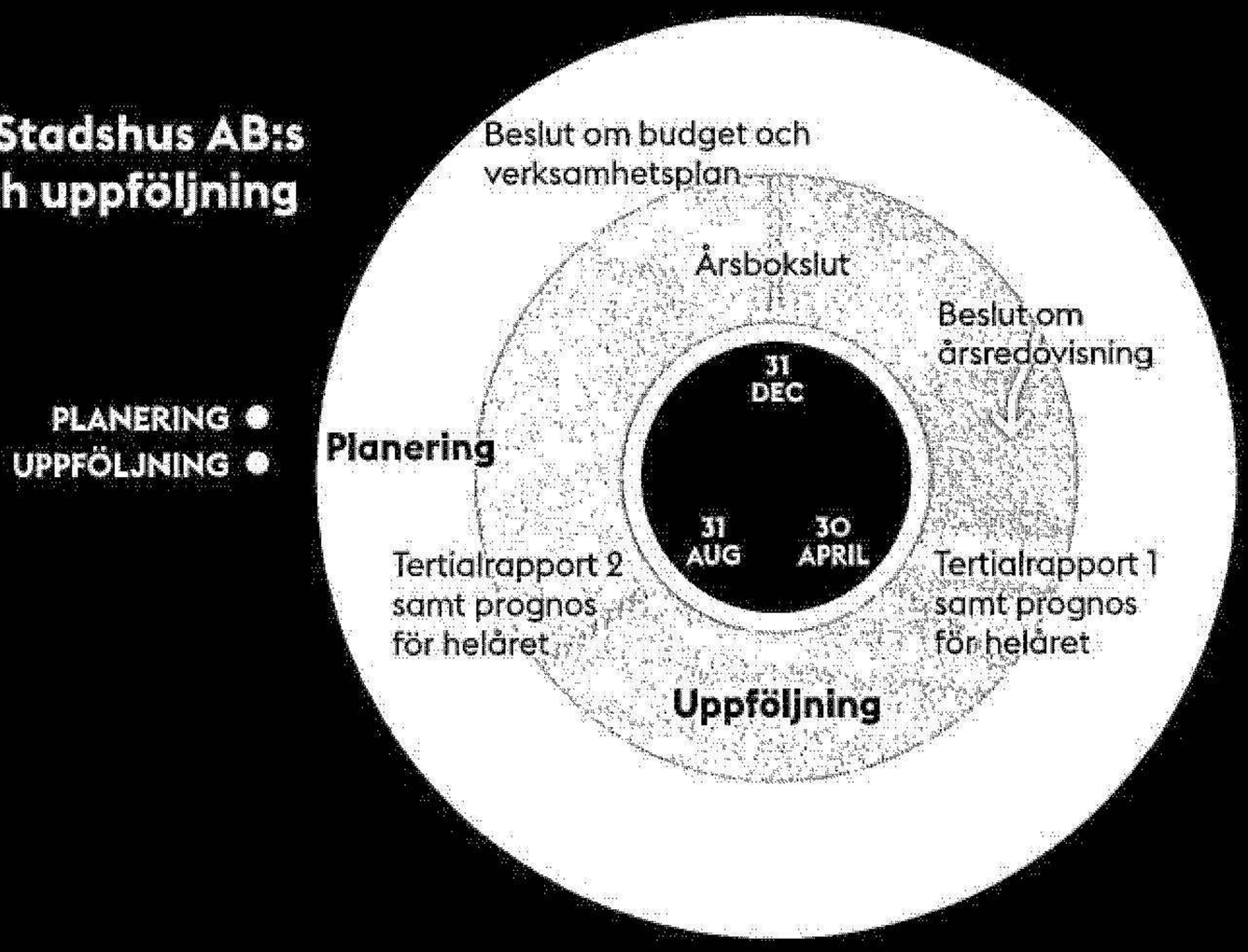
Kommunfullmäktige har på en övergripande nivå och med ett långsiktigt perspektiv beslutat om tre inriktningsmål för staden, som beskriver hur Stockholm ska utvecklas till år 2040. På nästa nivå har inriktningsmålen konkretiserats till mål för respektive verksamhetsområde och vilken effekt som bör uppnås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

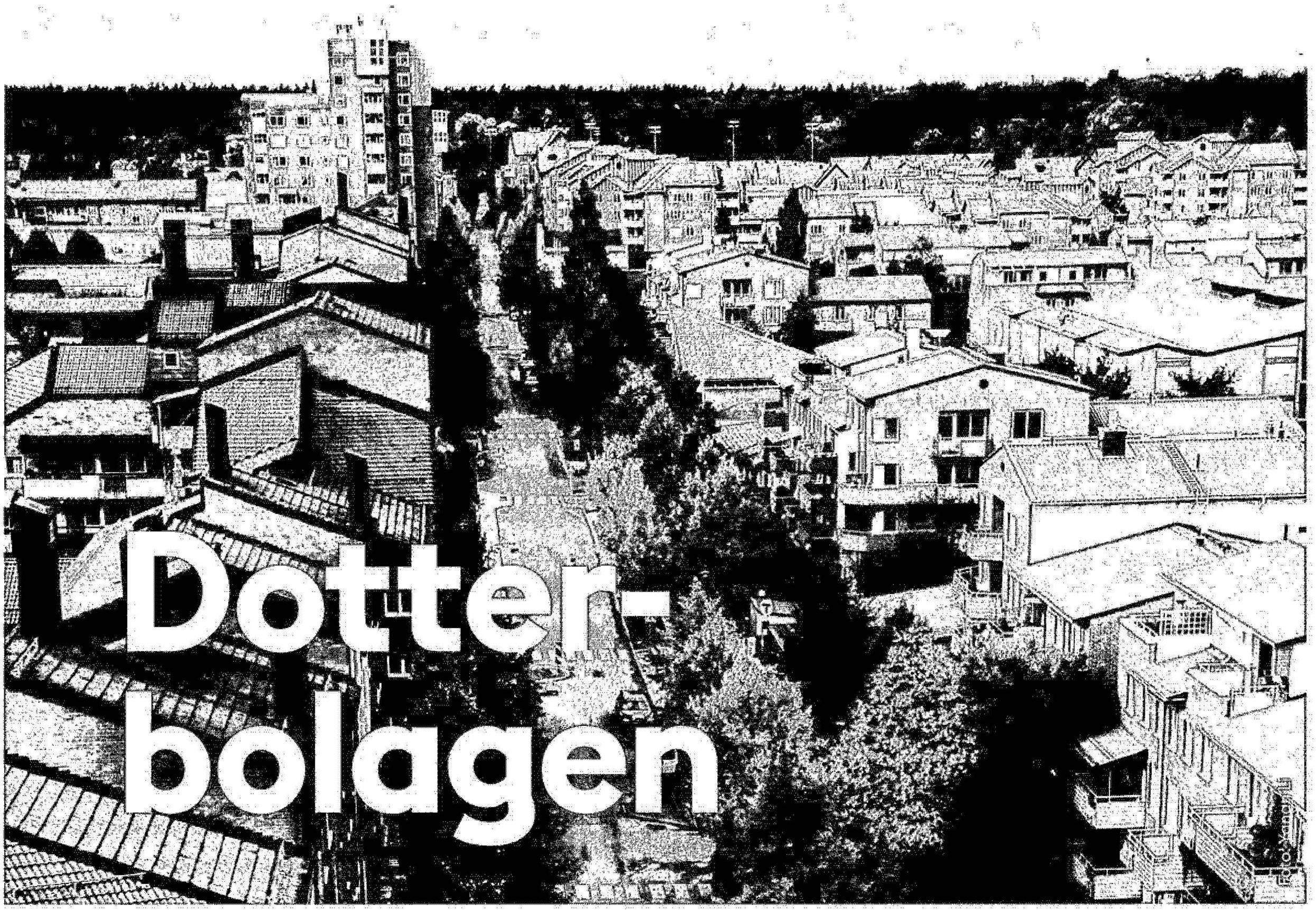
Koncernledning

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



Stockholms Stadshus AB:s planering och uppföljning under året





Dotter-bolagen

Stockholms Stadshus AB är moderbolaget i koncernen som består av 16 aktiva dotterbolag samt ett intresse-bolag. 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.

20240917035581

Svenska Bostäder

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

Stefan Sandberg, vd

NYCKELTAL FÖR SVENSKA BOSTÄDER

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

Familjebostäder

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

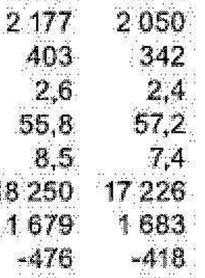
Jonas Schneider, vd

NYCKELTAL FÖR FAMILJEBOSTÄDER

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

Stockholmshem

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



Åsa Wigfeldt, vd

NYCKELTAL FÖR STOCKHOLMSHEM

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

Bostadsförmedlingen

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

Christer Edfeldt, vd

NYCKELTAL FÖR BOSTADSFÖRMEDLINGEN

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

SISAB

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

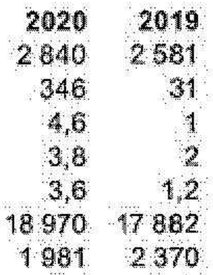
Ebba Agerman, vd

NYCKELTAL FÖR SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM

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

Micasa Fastigheter

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



Marla Mannerholm, vd

NYCKELTAL FÖR MICASA FASTIGHETER

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

S T ERIK MARKUTVECKLING AB

S:t Erik Markutveckling

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

Magnus Thulin, vd

NYCKELTAL FÖR S:T ERIK MARKUTVECKLING

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

Stockholm Globe Arena Fastigheter

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

Mats Viker, vd

NYCKELTAL FÖR SGA FASTIGHETER

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

Stockholm Vatten och Avfall

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

Christian Rockberger, vd

NYCKELTAL FÖR STOCKHOLM VATTEN OCH AVFALL

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

Stockholms Hamnar

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

Magdalena Bosson, vd

NYCKELTAL FÖR STOCKHOLMS HAMNAR

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

Stokab

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

Joakim Larsson , vd

NYCKELTAL FÖR STOKAB

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

Stockholm Parkering

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

Fredrik Söderholm, vd

NYCKELTAL FÖR STOCKHOLM PARKERING

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

20240917035582

Kulturhuset Stadsteatern

KULTURHUSET stadsteatern

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

Malin Dahlberg, vd

NYCKELTAL FÖR KULTURHUSET STADSTEATERN

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

Stockholm Business Region

Stockholm The Capital of Scandinavia

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

Caroline Strand , vd

NYCKELTAL FÖR STOCKHOLM BUSINESS REGION

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

S:t Erik Försäkring

S:t Erik FÖRSÄKRING

Bolagets uppgift är att förmedla försäkringslösningar och minimera kommunkoncernens försäkringskostnader.

Mattias Westerlund, vd

NYCKELTAL FÖR S:T ERIK FÖRSÄKRING

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

Mässfastigheter

Stockholmsmässan

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

Staffan Ingvarsson, vd

NYCKELTAL FÖR MÄSSFASTIGHETER

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

INTRESSEBOLAG

Stockholm Exergi

stockholm exergi

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

Anders Egelrud, vd

Förvaltnings-berättelse

Ägarförhållande

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

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

Bolagens verksamhet

Dotterbolagen verkar inom flera områden till nytta för Stockholms stads invånare. Verksamheterna omfattar tre bostadsbolag; AB Svenska Bostäder, AB 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 (nedan Stockholmsmässan). Stockholm Stadshus AB äger även ett försäkringsbolag; S:t Erik Försäkrings AB med sakförsäkringar för kommunkoncernen.

Verksamhet och resultat i koncernen

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

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

Årets skattekostnad uppgår till 101 (141) mnkr.

20240917033S3

Investeringar

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

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

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

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

Finansiell ställning

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

Moderbolaget

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

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

Personal

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

Händelser under året

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

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

Alla elever har rätt till en bra skola. Tillgången till bra förskolor och skolor med god miljö för barn och elever är viktig och en prioriterad fråga. Takten i utbyggnaden av nya förskolor och skolor är fortsatt hög och SISAB har en ledande roll i planering och genomförandet. Under året tillkom 1 114 (3 458) elevplatser.

Bolagen fortsätter att investera i åtgärder som ger både effektiv klimatnytta och synergieffekter i form av lägre driftkostnader och positiva klimateffekter. Stockholm ska vara klimatpositivt 2030 och staden som organisation ska vara fossilbränslefri år 2030. Ett hållbart växande Stockholm ställer krav på att byggnader, transporter och systemlösningar utformas på ett sätt som minskar klimatbelastningen. För att minska energiförbrukningen har arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder intensifierats.

Stockholm Vatten och Avfall genomför projektet Stockholms framtida avloppsrening (SFA). I projektet sker ombyggnad av Henriksdals reningsverk med ökad kapacitet och ny 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 2023 av 2 kvinnor och 7 män. För suppleanterna var fördelningen 4 kvinnor och 5 män.

Koncernstyrelsen har under året följt den ekonomiska och verksamhetsmässiga utvecklingen, bolagens finansiella ställning samt arbetet med ägardirektiven i budget och tertialrapporter. Koncernstyrelsen har under året tillstyrkt inriktningsbeslut och genomförandebeslut avseende nyproduktion av bostäder hos

de tre bostadsbolagen liksom för om-, ny-, och tillbyggnader av skolor ägda av SISAB. Vidare har beslut tagits om reviderat genomförandebeslut för Stockholms Framtida avloppsrening. Koncernstyrelsen har också beslutat att utreda försäljning av Stockholmsmässan AB.

Miljöredovisning

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

Under året har arbetet fortsatt med Stockholms stads miljöprogram och klimathandlingsplan. Miljöprogrammet är strukturerat utifrån de högst prioriterade målen för Stockholms miljö på lång sikt, det vill säga fram till 2030 eller längre. De prioriterade målen omfattar var för sig ett antal etappmål för programperioden 2020–2023. Sammantaget lägger miljöprogrammet fast sju prioriterade mål för Stockholms livsmiljö, 16 etappmål och förslag på indikatorer. Denna precisering av målen på lång och kort sikt ska ge en tydlig bild av hur staden säkerställer en 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 (SFA) som är koncernens enskilt största projekt. Projektet genomförs för att uppgradera reningsprocesser och förbättra avloppsreningen och beräknas vara slutfört år 2031.

Framtida utveckling

Investeringarna i bolagskoncernen har under de senaste åren varit höga och kommer enligt nuvarande planer även fortsättningsvis kräva stora ekonomiska resurser. På detta sätt bidrar bolagen till att möta stadens behov av bostäder, infrastruktur och skolor m.m. Det nuvarande finansiella läget med hög inflation och högre räntenivåer innebär ökade krav på koncerns bolag vad gäller prioritering och styrning av investeringar, både vad avser bedömningar mellan olika projekt men också tidsmässig avvägning för genomförande.

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

Finansiella risker

Koncernens och kommunkoncernens lånebehov tillgodoses genom en sammanhållen central upplåning huvudsakligen via olika marknadsprogram direkt på kapitalmarknaden. Stockholms stads finansavdelning har ansvaret för den finansiella verksamheten inom kommunkoncernen. Stockholms stads internbank har till uppgift att stödja kärnverksamheten och tillvarata skalfördelarna i den finansiella hanteringen. Detta uppnås genom ett gemensamt koncernkontosystem som innebär att alla flöden nettas i kommunkoncernen innan staden behöver låna externt via kapitalmarknaden. Bolagens finansieringsbehov tillgodoses via en limit i stadens koncernkontosystem.

Kommunkoncernens finanspolicy anger mål och riktlinjer för finansverksamheten inom kommunkoncernen. Det innebär att finansavdelningen har ansvaret för bolagens ränterisk enligt fastställd finanspolicy och bolagen i sin tur ansvarar för sina investeringsbeslut och kapitalstruktur. 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 10 november 2023 med stabil kreditutsikt.

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

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

20240917035842

Riskhantering

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

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

Vinstdisposition

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

Förslag till vinstdisposition

KONCERNEN

Koncernens egna kapital enligt koncernbalansräkningen uppgår till 62 540 mnkr.

MODERBOLAGET

Till årsstämmans förfogande står:

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

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

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

Koncernen i sammandrag

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

20240917035885

Definition av nyckeltal

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

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

Vinstmarginal
Resultat efter finansiella poster dividerat med rörelseintäkterna.

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

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

Kommentarer till Koncernen i sammandrag

Koncernen Stockholms Stadshus AB:s omsättning uppgår till 20 189 mnkr år 2023, vilket är 1 478 mnkr högre än 2022. Flera bolag ökar sin omsättning, bl.a. till följd av ökade hyresintäkter, delvis beroende på nyproduktion och ökad efterfrågan på bolagens tjänster.

Koncernens resultat efter finansnetto för koncernen uppgår till -590 mnkr. I resultatet ingår resultateffekter av nedskrivningar med -884 mnkr. Nedskrivningar har skett i projekt eller nyligen färdigställda fastigheter där det bokförda värdet bedöms överstiga marknadsvärdet. I resultatet ingår inga väsentliga effekter av realisationsvinster. I resultatet ingår resultatandelar från intressebolag om -130 mnkr, vilket är ca 500 mkr lägre än år 2022 (374) mnkr).

Årets resultat efter skatt uppgår till -691 mnkr.

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

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

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

Resultaträkningar

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

20240917035586

Balansräkningar

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

Balansräkningar

mnkr	Not	KONCERNEN 23-12-31	KONCERNEN 22-12-31	MODERBOLAGET 23-12-31	MODERBOLAGET 22-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Moderbolagets egna kapital					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital, 2 850 001 aktier		-	-	2 850,0	2 850,0
Bundna reserver		-	-	570,0	570,0
Summa bundet eget kapital		**-**	**-**	**3 420,0**	**3 420,0**
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst		-	-	11 038,2	12 733,0
Överkursfond		-	-	7 500,0	7 500,0
Årets resultat		-	-	438,4	-254,8
Summa fritt eget kapital		**-**	**-**	**18 976,5**	**19 978,2**
Summa eget kapital		**-**	**-**	**22 396,5**	**23 398,2**
Koncernens egna kapital					
Aktiekapital		2 850,0	2 850,0	-	-
Övrigt tillskjutet kapital		9 700,0	9 700,0	-	-
Annat eget kapital, inkl årets resultat		49 951,0	52 113,3	-	-
Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		**62 501,0**	**64 663,3**	**-**	**-**
Minoritetsintresse		39,1	41,5	-	-
Summa eget kapital		**62 540,1**	**64 704,8**	**22 396,5**	**23 398,2**
Avsättningar	25				
Avsatt till pensioner		-	-	3,3	2,1
Avsatt till pensioner, S:t Erik Livförsäkring		46,0	40,8	-	-
Uppskjuten skatteskuld	14	1 479,3	1 396,5	-	-
Övriga avsättningar		40,7	109,9	-	-
Summa avsättningar		**1 566,1**	**1 547,1**	**3,3**	**2,1**
Långfristiga skulder					
Övriga långfristiga skulder		235,4	157,4	-	-
Summa långfristiga skulder	26	**235,4**	**157,4**	**0,0**	**0,0**
Kortfristiga skulder					
Förskott från kunder		48,2	46,3	-	-
Leverantörskulder		2 480,3	2 348,5	0,8	0,7
Skulder till koncernföretag		-	-	772,6	1 719,4
Skulder till Stockholms stad		85 694,4	78 668,7	-	-
Aktuella skatteskulder	14	28,6	91,8	-	-
Övriga kortfristiga skulder		759,3	737,2	3,0	3,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	7 228,1	6 992,2	0,4	1,0
Summa kortfristiga skulder		**96 239,0**	**88 864,6**	**776,8**	**1 724,9**
Summa avsättningar och skulder		**98 040,5**	**90 589,1**	**780,1**	**1 727,0**
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		**160 580,5**	**155 293,9**	**23 176,7**	**25 125,2**

20240917035387

Rapport över förändring i eget kapital

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

I kassaflödesanalysen ingår likvida medel på stadens koncernkonto.

20240917035888

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.

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

20240917035589

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 SPP Pension & Försäkring AB, som övertagit hanteringen av pensioner inom bolagskoncernen från år 2022 då S:t Erik Livförsäkring AB såldes. De avtal som är försäkrade är KAP-KL (tidigare PFA), PA-KFS, PA-KL och AKAP-KL. De av S:t Erik Livförsäkring försäkrade åtagandena redovisas under posten Avsättning pensioner. Därtill förekommer det att enskilda koncernbolag redovisar enstaka pensionsåtaganden enligt lagen (1967:531) om 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, Stockholm Parkering, Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder, SISAB och Micasa Fastigheter. Dessa bolag lämnar information i anslutning till respektive årsredovisning.

Övriga upplysningar

Vid försäljning av fastigheter ska inkomsten i normalfallet bokföras vid dagen för tillträdet. Beviljad checkräkningskredit uppgår per 2023-12-31 till 108 050 mnkr. Utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 94 023 mnkr.

Not 2

Uppskattningar och bedömningar

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

Styrelser och vd har ett ansvar att fortlöpande följa upp samtliga stora projekt och investeringar. Både bolagskoncernen och stadens förvaltningar ska följa den av kommunfullmäktige beslutade 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.

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

Tilläggsupplysningar

Not 3

Rörelseintäkter

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

Kulturhuset Stadsteatern AB erhåller statligt stöd för sin verksamhet.

Av övriga rörelseintäkter är 233 (249) mnkr hänförliga till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Dessa intäkter består främst av ersättning från Stockholms stad för verksamhetsanpassningar av lokaler mm.

Stockholm Vatten och Avfalls övriga rörelseintäkter uppgår till 262 (210) mnkr. De största posterna avser intäkter för särskilda arbeten, försäljning av värme i vatten samt ersättning vid omhändertagande av industriavlopp.

Bostadsbolagens övriga intäkter uppgår till sammanlagt 300 (206) mnkr. En stor del av dessa intäkter är hänförliga till försäljning och vidarefakturering av avfallshantering, värme, vatten.

20240911703590

Not 4 Operationella leasingavtal

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

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

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

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

Not 5 Övriga externa kostnader

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

Moderbolagets inköp från övriga koncernföretag uppgår till 4,1 (4,4) mnkr och inköpen från från Stockholms stad uppgår till 32.6 (32,0) mnkr.

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

Not 6 Personal

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

Ersättningar till ledande befattningshavare inom koncernen

Koncernen

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

Moderbolaget

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

Verkställande direktören i moderbolaget är samtidigt stadsdirektör i Stockholms stad och avlönas helt av staden. Vice VD är anställd på samma villkor som förvaltningschefer i staden. Dessa villkor innebär tillsvidareanställning med samma pensionsavtal som gäller för förvaltningschefer (KAP-KL eller AKAP-KR). Upp till två årslöners avgångsvederlag föreligger vid uppsägning från bolagets sida. Övriga anställda i moderbolaget är ledande befattningshavare. För dessa utgår ingen tilläggslön. Sen årsskiftet 2023 har de anställda som tidigare omfattades av PA-KFS övergått till pensionsavtalet AKAP-KR.

Ersättningar och övriga förmåner under året

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

Grundlön vice vd 1 892 (2 738) mnkr

Koncernens personal

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

Den totala sjukfrånvaron uppgår till 4,21% av ordinarie arbetstid (4,18%). På sida 19 redovisas bl.a. könsfördelning för personalen samt ledande befattningar inom koncernen.

Pensionsplaner i koncernen

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

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

PFA är en pensionsplan för anställda inom kommuner och landsting som innefattar avgiftsbestämd ålderspension och förmånsbestämd kompletterande ålderspension.

PFA ersattes under 2006 av KAP-KL som också är en avgiftsbestämd ålderspension med kompletterande förmånsbestämda tillägg. Övergångsreglerna kommer att påverka resultatet i koncernen under ett antal år.

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

20240917035931

Not 7 Avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag

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

Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag

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

Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter

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

Moderbolaget står för merparten av koncernens ränteintäkter.

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

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

Mot räntekostnader finns aktiverade räntekostnader på 143,6 mkr.

Not 13 Bokslutsdispositioner

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

Not 14 Skatter

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

Not 15 Immateriella anläggningstillgångar

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

20240917035592

Not 16 Byggnader och mark

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

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

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

Verkligt värde är beräknat enligt följande:

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

Familjebostäder: Beståndsvärdering gjord av externa oberoende värderingsföretag.

Stockholmshem: Beståndsvärdering gjord av externa oberoende värderingsföretag.

Micasa: Beståndsvärdering i samråd med externa oberoende värderingsföretag.

SISAB: En intern avkastningsvärdering baserad på återvinningsvärdet.

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

Not 17 Maskiner och tekniska anläggningar

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

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

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

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

Not 18 Finansiella leasingavtal

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

En beskrivning av koncernens finansiella leasingavtal finns i not 17.

Not 19 Inventarier

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

Not 20 Pågående nyanläggningar

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

20240917035593

Not 21 Andelar i koncernföretag

mnkr	KONCERNEN 2023	KONCERNEN 2022	MODERBOLAGET 2023	MODERBOLAGET 2022
Ingående anskaffningsvärde			7 252,6	7 432,6
Lämnade aktieägartillskott			200,0	
Nedskrivning				-80,0
Sålda bolag				-100,0
Utgående anskaffningsvärden			**7 452,6**	**7 252,6**

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

Not 22 Andelar i intresseföretag

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

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

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Not 25 Avsättningar

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

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

Övriga avsättningar avser i allt väsentligt nedskrivningsbehov i fastigheter.

20240917035394

Not 26 Summa långfristiga skulder

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

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

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 28 Erhållna ränteintäkter och erlagda räntekostnader

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

Erhållna samt erlagda ränteintäkter och räntekostnader är likviditetspåverkande.

Not 29 Poster som inte ingår i kassaflödet

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

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

Not 30 Förvärv av fastigheter

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

Not 31 Eventualförpliktelser

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

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

Not 32 Förslag till vinstdisposition

mnkr

KONCERNEN
Koncernens egna kapital enligt koncernbalansräkningen uppgår till 62 540 mnkr.

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

Not 33 Årsstämma

Årsstämma hålls i Stadshuset den 23 april 2024.

Not 34 Väsentliga händelser efter 2023-12-31

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

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 25 mars 2024

Karin Wanngård
Styrelseordförande

Christofer Fjellner
Vice ordförande

Arvid Vikman Rindevall

Clara Lindblom

Thomas Ehrnström

Martin Hansson

Gustav Johansson

Jan Jönsson

Jonas Naddebo

Fredrik Jurdell
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 25 mars 2024

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

20240917035955

Revisions-berättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncern-redovisningen för Stockholm Stadshus AB för år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning finns på sidorna 30–54 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncern-redovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassa-flöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-berättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncern-redovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträk-ningen 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 årsredo-visningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–29. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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.

20240917035396

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stockholm Stadshus AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport 2023

Till årsstämman i Stockholms Stadshus AB
Organisationsnummer 556415-1727

Till fullmäktige i Stockholms stad för kännedom

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

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorn.

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

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, 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 och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Ett av kommunfullmäktiges tre inriktningsmål bedöms som delvis uppfyllt. Vidare uppnås inte kommunfullmäktiges resultatkrav för bolagskoncernen.

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

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

Stockholm

Bosse Ringholm
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor

20240917035597

Styrelse och revisorer

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

Styrelsen i Stockholms Stadshus AB

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

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

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

Revisorer

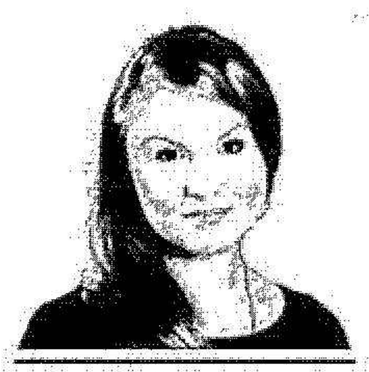
Granskning av koncernens arbete sker av lekmannarevisorer, som är förtroendevalda av kommunfullmäktige, för att följa upp hur bolagen genomfört kommunfullmäktiges uppdrag och direktiv. Auktoriserade externa revisorer granskar även räkenskaperna samt finansiell och viss icke-finansiell information. De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

Styrelseledamöter

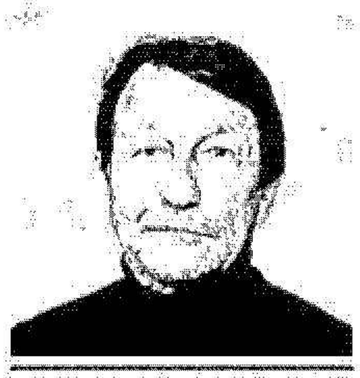
Karin Wanngård (S)
Ordförande

Christofer Fjellner (M)
Vice ordförande

Arvid Vikman Rindevall (S)



Clara Lindblom (V)



Thomas Ehrnström (V)

Martin Hansson (MP)

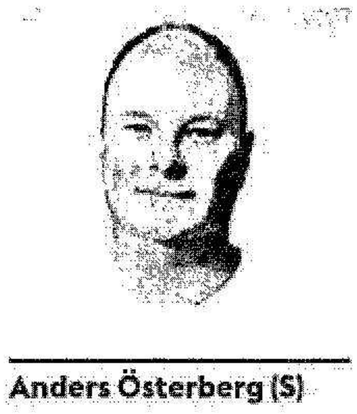
Gustav Johansson (M)

Jan Jönsson (L)

Jonas Naddebo (C)

Styrelsesuppleanter

Maria-Elsa Salvo (S)



Anders Österberg (S)

Emilia Bjuggren (S)

Tina Kratz (V)

Lars Strömgren (MP)

Rita Valanko (M)

Yvonne Fernell-Ingelström (M)

Björn Ljung (L)

Fredrik Bergström (KD)

Fackliga företrädare

Jim Schütt
Ledamot (LO)

Dick Morén
Ledamot (Saco)

Kristin Selander
Ledamot (Vision)

Vakant
Suppleant (LO)

Tibor Muhi
Suppleant (Saco)

Vakant
Suppleant (Vision)

Revisorer

Bosse Ringholm (S), lekmannarevisor

Stefan Kindborg (M), lekmannarevisor, suppleant

Mikael Sjölander, auktoriserad revisor

Fredric Hävrén, auktoriserad revisor, suppleant

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

20240917035398

Adresser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB
Box 100 26, 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

STOCKHOLMS
STADSHUS AB
En del av Stockholms stad