20230531124347

Årsredovisning

för

STOCKHOLM GLOBE ARENA FASTIGHETER AB

556206-4914

Styrelsen och verkställande direktören får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31.

Innehållsförteckning Sida

- Förvaltningsberättelse 3
- Resultaträkning 10
- Balansräkning 11
- Förändring i Eget kapital 13
- Tilläggsupplysningar 15
- Noter 18
- Revisionsberättelse 24
- Granskningsrapport 27

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör intygar härmed att denna kopia av resultat- och balansräkning överensstämmer med originalet som fastställts på årsstämman 2023-03-24. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-05-26

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

FASTIGHETER

ÅRSREDOVISNING
2022

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB
Org.nr 556206-4914

20230821102975

Innehåll

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 3
Verksamhetens art och inriktning 3
Ägarförhållanden 3
Väsentliga händelser under räkenskapsåret 3
Fastighetsbeståndet 4
Resultat 5
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer 6
Förväntad framtida utveckling 7
Personal 7
Miljö 8
RESULTATRÄKNING 10
BALANSRÄKNING 11
FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL 13
KASSAFLÖDESANALYS 14
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR 15
Allmän information 15
Redovisningsprinciper och värderingsprinciper 15
NOTER 18

20230821102976

ÅRSREDOVISNING
FÖR STOCKHOLM GLOBE ARENA FASTIGHETER AB

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholm Globe Arena Fastigheter AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

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

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

Ägarförhållanden

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1 mars 2022 trädde ett nytt konsoliderat avtal i kraft med arenahyresgästen. Detta avtal innebär bättre möjligheter för SGAF att bedöma framtida intäkter samt i förlängningen också högre intäkter.

Verksamheten för arenahyresgästen har påverkats under 2022 beroende på effekter av Covid-19. Startsträcka för att genomföra större evenemang såsom konserter eller företagsevent förelåg vilket gav effekten att något färre evenemang genomfördes under 2022 jämfört med ett normalår. Glädjande nog har publiktillströmningen varit mycket god för Djurgårdens och Hammarbys fotbollsmatcher på Tele2 Arena under 2022 vilket har gynnat bolagets hyresintäkter.

Hyresgästerna på Tolv Stockholm, som driver restauranger samt nattklubb, är beroende av tillströmning av publik till arenorna. När restriktionerna togs bort den 9 februari 2022 innebar det möjlighet till normal verksamhet. Bolagets hyresintäkter enligt kontrakt har löpt på under 2022 och inga hyreslättnader har varit aktuella.

Arbetet gällande modernisering av Avicii arena har fortsatt under 2022 och ett genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige per 13 Juni 2022 med en sammanlagd ram på 830 MSEK. Under 2022 har 48,7 MSEK upparbetats mot gällande beslut på 830 MSEK.

Arbetet med kommande avyttring av den södra byggrätten har fortsatt under 2022 och dess framtid bevakas i det pågående arbetet med utvecklingen av Slakthusområdet.

20230821102977

Bolaget är även djupt involverad i arbetet med detaljplane-etapp 4a genom den byggrätt för Tolv Stockholm, med möjlighet att bygga ut om ca 4 500 kvm som bolaget innehar. Under 2022 har arbetet inom detaljplane-etapp 4a med säkra angöringspunkter till arenatorgsnivån genom trappor fortsatt och ett planeringsarbete är påbörjat. Som ett första led i detta har SGAF, tillsammans med fastighetsägaren Corem (fd Klövern), fått i uppdrag att påbörja projektering av en ny norra gångbro mellan Tele2 Arena och Corems byggnad vid det kommande evenemangstorget.

Bolaget har också i samverkan med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret startat ett arbete med att projektera en södra bro och trappa från Tele2 Arenas sydvästra hörn ned till det framtida Evenemangstorget i syfte att kunna hantera alla besökarflöden till och från kommande ny tunnelbanestation i Slakthusområdet.

Diskussioner pågår, med stöd av Exploateringskontoret, med konsortiet som 2017 vann markanvisningstävlingen för del av Arenan 9 den så kallade "Norra byggrätten", avseende ett kommande markanvisningsavtal för denna del. Under december 2022 antog Stadsbyggnadsnämnden ett start-PM för området. Efter nämndens beslut kan arbetet mot en detaljplan starta.

Planbesked avseende en eventuell utbyggnad av Quality Globe Hotel erhölls i början av 2021. Avsikten är att byggrätten ska säljas till ägaren av det befintliga hotellet som i så fall genomför exploateringen. Förhandling om framtida försäljning pågår.

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 2022 kunde fotbollsallsvenskan inledas med normal publikkapacitet igen vilket innebar större publikmängder än de senaste åren. Exempelvis så slog Hammarby sitt eget publikrekord från 2015 för herrfotboll då 26 372 åskådare i snitt per match köpte biljett under 2022. Även för Djurgården fotboll var 2022 ett bra år med höga publiksiffror och avancemang till åttondelsfinal i Conference League för herrlaget. I juni 2022 fick arenan besök av världsstjärnan Harry Styles som genomförde en utsåld spelning.

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 2022 har en mängd olika evenemang genomförts. Exempelvis genomfördes fem välbesökta föreställningar av Jesus Christ Superstar under maj månad.

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 2022.

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 2022 har en mängd olika evenemang kunnat genomföras i arenan.

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 2022.

20230821102978

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. Efter tuffa år 2020-2021 vände utvecklingen under 2022 då restriktionerna upphörde 9 februari 2022.

Övrigt
Under 2022 genomfördes det ca 260 evenemang i de fyra arenorna, med totalt 1,9 miljoner besökare
Under 2021 genomfördes 151 evenemang med sammanlagt 0,5 miljoner besökare.

Samtliga arenor hyrs sedan 2008 av arenaoperatören Stockholm Live AB (f.d. Stockholm Globe Arenas, bolaget ändrade namn i november 2016). Hyresperioden sträcker sig till 31 december 2033. 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 Stockholm Stadshus AB gällande bolagets markinnehav. En del i att kunna frigöra mark till försäljning är Bolagets arbete med moderniseringen av Avicii Arena/Globen. Arenan har omfattande behov av både renovering och modernisering för att kunna erbjuda en modern flexibel arena, som gör att Hovet kan rivas för att SGAF ska kunna sälja marken (den s.k. Norra Byggrätten).

Sammanfattning intäkter:
Bolagets totala intäkter för 2022 uppgår till 81,7 MSEK att jämföra med budget för 2022 som uppgår till 70,0 MSEK. Differensen består till största del på den periodisering av hyresrabatt på 6,7 MSEK som skett till följd av det nya hyreskontraktet per 1 mars 2022. Övriga delar som har påverkat intäkterna i positiv riktning är den ökade hyran gentemot arenahyresgästen på 4,2 MSEK samt vidarefakturering underentreprenörer på 2,1 MSEK.

Sammanfattning kostnader:
Bolagets kostnader för drift, administration samt lönekostnader har i stor utsträckning följt uppsatt budget. Utfallet 51,6 MSEK kan jämföras med budgeterade 49,5 MSEK. Den ökade kostnaden består huvudsakligen av kostnad för vidarefakturering underentreprenör men som samtidigt inneburit högre intäkter för vidarefakturering entreprenör.

Bolaget har arbetat med de underhållsplaner som bolaget budgeterade avseende 2022. Kostnaderna för underhåll består bland annat av åtgärder kopplat till upprustning Avicii Arena. Dessa budgeterade och planerade åtgärder i verksamhet ger ett utfall för perioden på 27,7 MSEK att jämföra med budget för året på 28,9 MSEK. Det är bland annat försenade leveranser av material, vilket är en konsekvens av kriget i Ukraina, som ger ett lägre utfall än planerat.

Övrigt som påverkar bolagets resultat under året är kostnader för avskrivningar samt räntekostnader. Kostnaderna för avskrivningar ökar med 4,3 MSEK i perioden till följd av att fler projekt är invärderat än budgeterat. Bolagets förbättrade uppföljningsstruktur har också lett till att projekt invärderas helt eller delvis snabbare än tidigare planerat. Räntekostnaderna för 2022 överstiger budgeterad kostnad

20230821102979

med 6,9 MSEK och indikationerna pekar mot ännu högre räntor för 2023. Ränteutvecklingen drabbar bolaget hårt resultatmässigt.

Sammanfattning totalt resultat:
Rörelseresultatet före avskrivningar och räntor är positivt vilket ligger i linje med Bolagets långsiktiga mål om en verksamhet i balans efter avyttring av byggrätter.

Bolagets totala budget för 2022: -100,1 MSEK. Bolaget lämnar nu årsresultat på -100,7 MSEK.

De ökade intäkterna under 2022 parerade de ökade kostnaderna för avskrivningar och räntekostnader som inträffat 2022 nästan till fullo.

Projekt:
Under 2022 har bolagets investeringar totalt uppgått till 78,9 MSEK där Modernisering Avicii Arena utgör 48,7 MSEK. Resterande utfall (30,2 MSEK) består till stor del av projekt gällande golv, toalettpaket, belysning och ventilation i allmänna ytor i Avicii Arena. Bolagets investeringsbudget 2022 uppgick till 28 MSEK och inkluderade ej projektet modernisering Avicii Arena där beslut fattades i kommunfullmäktige 13 juni 2022.

Under 2022 har totalt 18,3 MSEK aktiverats som byggnad.

2021 uppgick investeringarna till 34,8 MSEK.

Flerårsöversikt

(Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	81 662	38 561	31 811	81 771	62 135
Rörelseresultat	-76 907	-125 610	-131 998	-60 543	-70 902
Resultat e. finansiella poster	-100 673	-145 116	-154 180	-84 829	-100 915
Kassaflöde från den löpande Verksamheten	-22 604	-69 499	-76 953	-5 977	-24 168
Balansomslutning	3 540 548	3 595 016	3 611 896	3 580 684	3 639 226
Soliditet (1)	14,3 %	14,1 %	14,0 %	14,2 %	13,7 %
Medelantal anställda	19	19	18	18	15

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Konkurrensen på den marknad som bolaget är verksamt på är hög där konkurrerande verksamhet finns såväl lokalt som regionalt, men också i närliggande nordeuropeiska städer. Därtill är marknaden trend- och konjunkturkänslig. Områdets äldre arenor är i behov av att framtidssäkras. Hovet är tekniskt och kommersiellt uttjänt. Dock har de underhållsåtgärder som genomförts under 2019 och 2020 förlängt livslängden för Hovet.

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

Runt arenorna rör sig vanligtvis mycket människor, i synnerhet vid evenemang. Under 2022 har

20230821102980

frågor kring säkerhet och trygghet i områdena kring arenorna fortsatt att ha hög prioritet. Det förs en ständig dialog med arenahyresgästen för att säkerställa hög säkerhet vid inpassering till evenemang.

Tillsammans med övriga fastighetsägare i området arbetar bolaget för att skapa en trygg mötesplats för Globenområdet. SGA Fastigheter fortsätter, med övriga intressenter, utveckla områdets attraktionskraft. Under 2022 har en rad åtgärder genomförs, exempelvis skyltning, förbättrad 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 2022 identifierat IT-sårbarhet som ett prioriterat område där ett ännu mer systematiskt arbete är inlett och fortsatta åtgärder sker 2023.

Förväntad framtida utveckling

Arbetet med modernisering av Avicii Arena kommer påverka bolaget under de närmaste åren 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.

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

Arbetet för en avyttring av den södra byggrätten, som ingår i utvecklingen av slakthusområdet, fortsätter tillsammans med bolagets ägare, Stockholms Stadshus AB. I utvecklingsplanerna för området finns även möjligheterna att bygga ut Tolv Stockholm vilket bolaget undersöker och planerar vidare för.

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. Förhandling om framtida försäljning beräknas att fortsätta under 2023.

Personal

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

Under 2022 har bolaget startat tre tvärfunktionella fokusgrupper med uppgift att driva frågor vidare om tillgänglighet, trygghet och säkerhet samt medarbetarskap. Detta arbete har varit lyckosamt och fortsätter in i 2023.

20230821102981

Miljö

Under 2022 har bolaget arbetar aktivt med energioptimering i befintliga anläggningar samt att utreda kommande energiåtgärder. Bland annat har åtgärder gällande effektiv belysning i samband med underhållsarbete i Avicii Arena minskat förbrukningen.
Arbetet med planer för utökad solcellsanläggning på Tele2 Arena fortsatte under 2022.

Bolaget klarar lagd budget gällande energiförbrukning men avsevärt fler evenemang 2022 kontra 2021 gör att förbrukningen har ökat mellan dessa två år.

Totalt är förbrukningen 11,7 % lägre mellan år 2022 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 återbrukas genom att idrottsförvaltningen tar över denna och kommer att användas inom staden.

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.

20230821102982

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande ansamlad förlust

Balanserat resultat	-547 606 478
Årets resultat	363 810
	-547 242 669

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	-547 242 669
	-547 242 669

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.

20230821102983

RESULTATRÄKNING
(Tkr)

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1, 17,18	81 662	38 561
		81 662	**38 561**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,18	-56 088	-66 417
Personalkostnader	3	-23 277	-22 268
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-79 205	-75 452
Resultat vid utrangering av anläggningstillgångar		-	-34
Rörelseresultat		**-76 907**	**-125 610**
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	6	1	-
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-23 766	-19 506
Resultat efter finansiella poster		**-100 673**	**-145 116**
Bokslutsdispositioner	8		
Erhållet koncernbidrag		101 000	145 000
Resultat före skatt		**327**	**-116**
Skatt	9,10	36	-335
ÅRETS RESULTAT	19	**364**	**-451**

20230821102984

BALANSRÄKNING

(Tkr)

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	2 729 024	2 755 361
Byggnadsinventarier och andra tekniska anläggningar	5	404 122	438 649
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	130 600	70 003
		3 263 746	**3 264 014**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	200	200
Uppskjuten skattefordran	10	142 818	134 919
		143 018	**135 120**
Summa anläggningstillgångar		**3 406 764**	**3 399 134**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 155	15 606
Fordringar hos koncernföretag		101 109	145 712
Aktuell skattefordran		824	727
Övriga fordringar		5 376	4 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	24 320	29 379
		133 784	**195 882**
Summa omsättningstillgångar		**133 784**	**195 882**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 540 548**	**3 595 016**

20230821102985

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		-547 606	-547 156
Årets resultat	19	364	-451
		-547 243	**-547 606**
Summa eget kapital		**452 973**	**452 610**
Obeskattade reserver	14	**67 734**	**67 734**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		1 164	2 302
Uppskjuten skatteskuld	10	130 186	122 323
Övriga avsättningar		22 860	36 772
		154 209	**161 397**
Kortfristiga skulder			
Checkkredit	15	2 829 211	2 885 711
Leverantörsskulder		23 387	13 606
Skulder till koncernföretag		233	423
Övriga kortfristiga skulder		916	741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	11 884	12 794
		2 865 631	**2 913 275**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 540 548**	**3 595 016**

20230821102986

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 2021	**180**	**1 000 000**	**36**	**-545 962**	**-1 193**	**453 060**
Disposition av föregående års resultat				-1 193	1 193	0
Årets resultat					-451	-451
Utgående balans per 31 december 2021	**180**	**1 000 000**	**36**	**-547 156**	**-451**	**452 610**

Aktiekapital 180 aktier á kvotvärde 1 000 kronor.

	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.

20230821102987

KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-76 907	-125 610
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		79 205	75 452
Förändring avsättning pension/semlöneskuld/		-1 039	299
Nettoresultat utrangering av anläggningstillgångar		-	34
Erhållen ränta		1	-
Erlagd ränta		-23 766	-19 506
Betald inkomstskatt		-97	-168
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-22 603**	**-69 499**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-14 053	-4 755
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		4 141	-7 707
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder		9 592	-2 217
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		-14 746	-9 541
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-9 563**	**-93 718**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-78 937	-46 194
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-78 937**	**-46 194**
Finansieringsverksamheten			
Erhållet koncernbidrag		145 000	154 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**145 000**	**154 000**
Årets kassaflöde		**56 500**	**14 088**
Likvida medel vid årets början		**-2 885 711**	**-2 899 798**
Likvida medel vid årets slut	15	**-2 829 211**	**-2 885 711**
Förändring likvida medel		**-56 500**	**-14 088**

20230821102988

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Allmän information

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

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

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

Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

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

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

Utländsk valuta
Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

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

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

Flertalet bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB har sina pensionsåtaganden försäkrade i St. Erik Livförsäkring AB som har till uppgift att samordna och strukturera hanteringen av pensioner inom bolagskoncernen. Under året har S:t Erik Livförsäkring AB sålts till SPP Pension & Försäkring som from 8 juli övertog ansvaret för pensionsåtagandena. 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.

20230821102989

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

20230821102990

Fönster/dörrar	20-50 år
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.

20230821029913

NOTER

Belopp i tkr om ej annat anges

Not 1 Nettoomsättning	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	81 662	38 561

Not 2 Upplysning om ersättning till revisorn	**2022**	**2021**
Ernst & Young		
revisionsuppdrag	134	376
skatterådgivning	36	13
övriga tjänster	5	-
Summa	174	390

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	**2022**	**2021**
Medelantal anställda	19	19
antal män på balansdagen	12	13
antal kvinnor på balansdagen	6	5
Fördelning ledande befattningshavare på balansdagen		
Styrelseledamöter		
antal män	3	3
antal kvinnor	2	2
Övriga befattningshavare		
antal män	2	4
antal kvinnor	2	1
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	14 584	13 917
varav styrelse, VD och vice VD	2 987	2 388
varav övriga anställda	11 597	11 528
Sociala kostnader	8 312	8 209
varav pensionskostnader inkl. skatter på pensionskostnader och pensionsmedel	3 811	3 799
- VD och vice VD	1 191	1 075
- övriga anställda	2 620	2 723

Pensionskostnader utgår inte till företagets styrelse.

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

20230821102992

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

Not 4 Byggnader och mark	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärden *	3 866 972	3 825 182
Årets inköp	11 698	41 790
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 878 670**	**3 866 972**
Ingående avskrivningar	-1 111 611	-1 077 202
Årets avskrivningar enligt plan	-38 035	-34 409
Utgående ackumulerade av-, ned- och uppskrivningar	**-1 149 646**	**-1 111 611**
Utgående planenligt restvärde	**2 729 024**	**2 755 361**
*** 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	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	1 060 744	1 048 516
Inköp	6 643	13 243
Försäljningar/utrangeringar	-5 980	-1 015
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 061 407**	**1 060 744**
Ingående av- och nedskrivningar	-622 095	-582 033
Försäljningar/utrangeringar	5 980	981
Årets avskrivningar enligt plan	-41 169	-41 043
Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	**-657 284**	**-622 095**
Utgående planenligt restvärde	**404 122**	**438 649**

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	**2022**	**2021**
Ränteintäkter	1	-
Summa	**1**	**-**

Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader	**2022**	**2021**
Räntekostnader och liknande kostnader	-11	-1
Räntekostnader, koncernföretag	-23 755	-19 505
Summa	**-23 766**	**-19 506**

Not 8 Bokslutsdispositioner	**2022**	**2021**
Erhållet koncernbidrag	101 000	145 000
Summa	**101 000**	**145 000**

20230821102993

Not 9 Årets redovisade skattekostnad	2022	2021
Uppskjuten skatt	36	-335
Summa	**36**	**-335**

Avstämning årets skattekostnad	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	327	-116
Skatt enligt gällande skattesats	-67	24
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-240	-240
Justeringar hänförliga till tidigare år	343	-119
Årets redovisade skattekostnad	**36**	**-335**

Not 10 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Ingående uppskjuten skattefordran	134 919	126 138
Förändring uppskjuten skatt, skattemässigt underskott	7 899	8 781
Summa uppskjuten skattefordran	**142 818**	**134 919**
Uppskjuten skatteskuld		
Ingående uppskjuten skatteskuld	-122 323	-113 207
Tillkommande skatteskuld på temporär skillnad	-7 863	-9 116
Summa uppskjuten skatteskuld	**-130 186**	**-122 323**
Förändring uppskjuten skatt	**36**	**-335**

Not 11 Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	70 003	78 843
Omklassificeringar	-18 341	-55 033
Investeringar	78 937	46 194
Utgående redovisat värde	**130 600**	**70 003**

Not 12 Andelar i koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
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 2022-12-31	Redovisat värde 2021-12-31
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

20230821102994

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	297	5 876
Upplupna hyror	18 653	17 425
Upplupna intäkter	5 370	6 079
Summa	**24 320**	**29 379**

Not 14 Obeskattade reserver	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	67 734	67 734
Summa	**67 734**	**67 734**

Not 15 Checkkredit	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel på stadens koncernkonto	-2 829 211	-2 885 711
Summa	**-2 829 211**	**-2 885 711**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner	1 159	1 060
Upplupna sociala avgifter	356	333
Förutbetalda hyror	2 387	2 240
Övriga upplupna kostnader	7 981	9 161
Summa	**11 884**	**12 794**

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 46 762 tkr (13 444 tkr). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2022	2021
Inom ett år	39 188	32 883
Senare än ett år men inom fem år	160 136	98 859
Senare än fem år	136 570	177 813
Summa	**335 894**	**370 606**

Not 18 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag	2022	2021
Försäljningar till andra koncernföretag	818	506
Inköp från andra koncernföretag	-5 835	-4 862
Räntekostnader till andra koncernföretag	-23 748	-19 499
Summa	-28 765	-23 855

Not 19 Förslag till vinstdisposition	2022-12-31	2021-12-31
Till årsstämmans förfogande står följande ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-547 606	-547 156
Årets resultat	364	-451
Summa	**-547 243**	**-547 606**

Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

20230821102995

Not 21 Händelser efter balansdagen

Per 2023-02-16 träffades ett avtal mellan Bolaget och Arenaoperatören gällande hur moderniseringen av Avicii Arena regleras mellan parterna. Avtalet ska godkännas av respektive styrelse.

Stockholm 2023-03-09

Ulf Walther
Ordförande

Fredrik Lindstål
Vice ordförande

Tobias Johansson
Ledamot

Anette Hellström
Ledamot

Caroline Silverudd Lundbom
Ledamot

Mats Viker
VD

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-03-09

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 21 Händelser efter balansdagen

Per 2023-02-16 träffades ett avtal mellan Bolaget och Arenaoperatören gällande hur moderniseringen av Avicii Arena regleras mellan parterna. Avtalet ska godkännas av respektive styrelse.

Stockholm 2023-03-09

Ulf Walther
Ordförande

Fredrik Lindstål
Vice ordförande

Tobias Johansson
Ledamot

Anette Hellström
Ledamot

Caroline Silverudd Lundbom
Ledamot

Mats Viker
VD

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-03-09

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

20230823102996

20230821102997

Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 21 Händelser efter balansdagen

Per 2023-02-16 träffades ett avtal mellan Bolaget och Arenaoperatören gällande hur moderniseringen av Avicii Arena regleras mellan parterna. Avtalet ska godkännas av respektive styrelse.

Stockholm 2023-03-09

Ulf Walther
Ordförande

Fredrik Lindstål
Vice ordförande

Tobias Johansson
Ledamot

Anette Hellström
Ledamot

Caroline Silverudd Lundbom
Ledamot

Mats Viker
VD

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-03-09

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

20230821102998

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 2022.

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 2022 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.

20230821102999

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 2022 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.

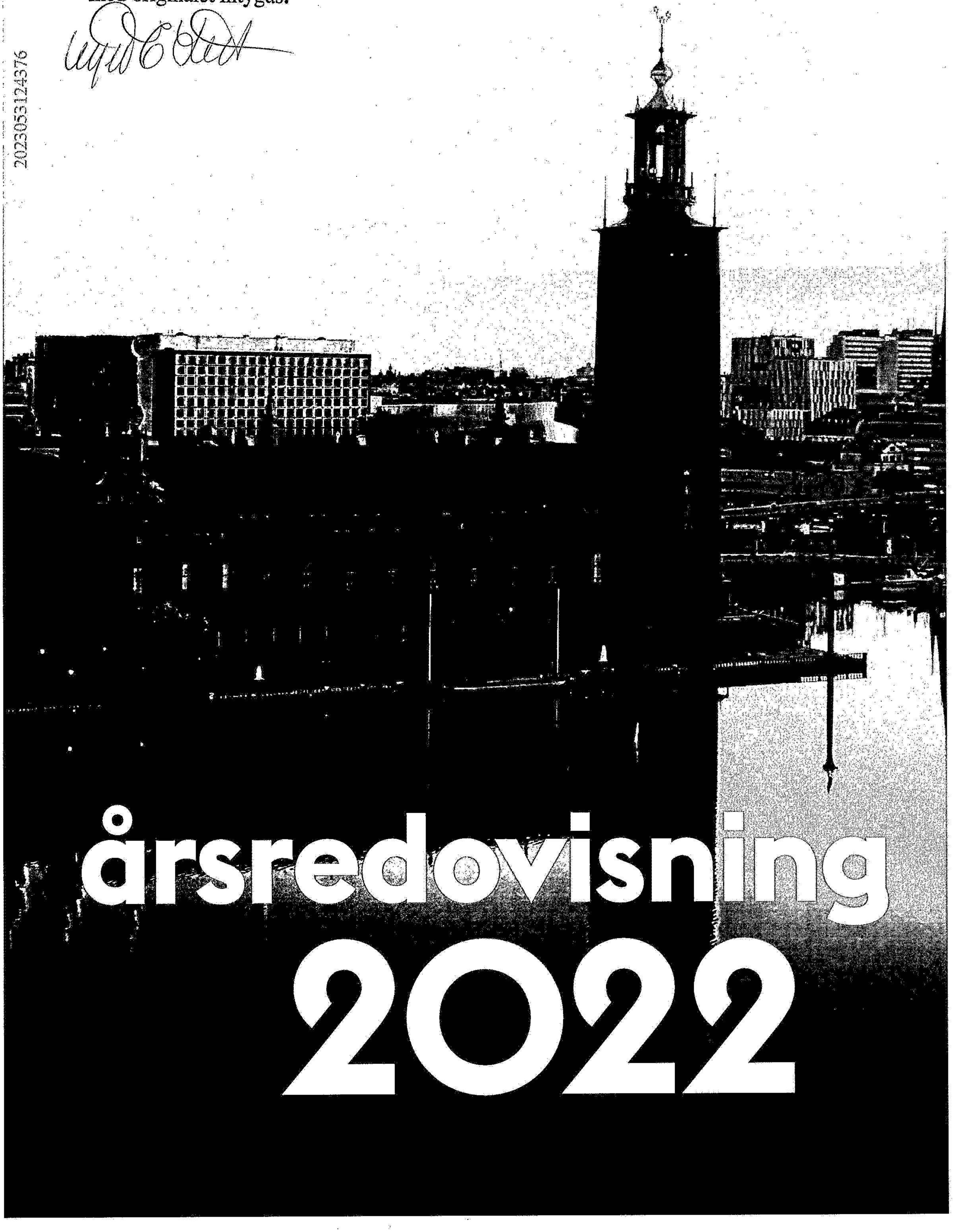
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 9 mars 2023

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

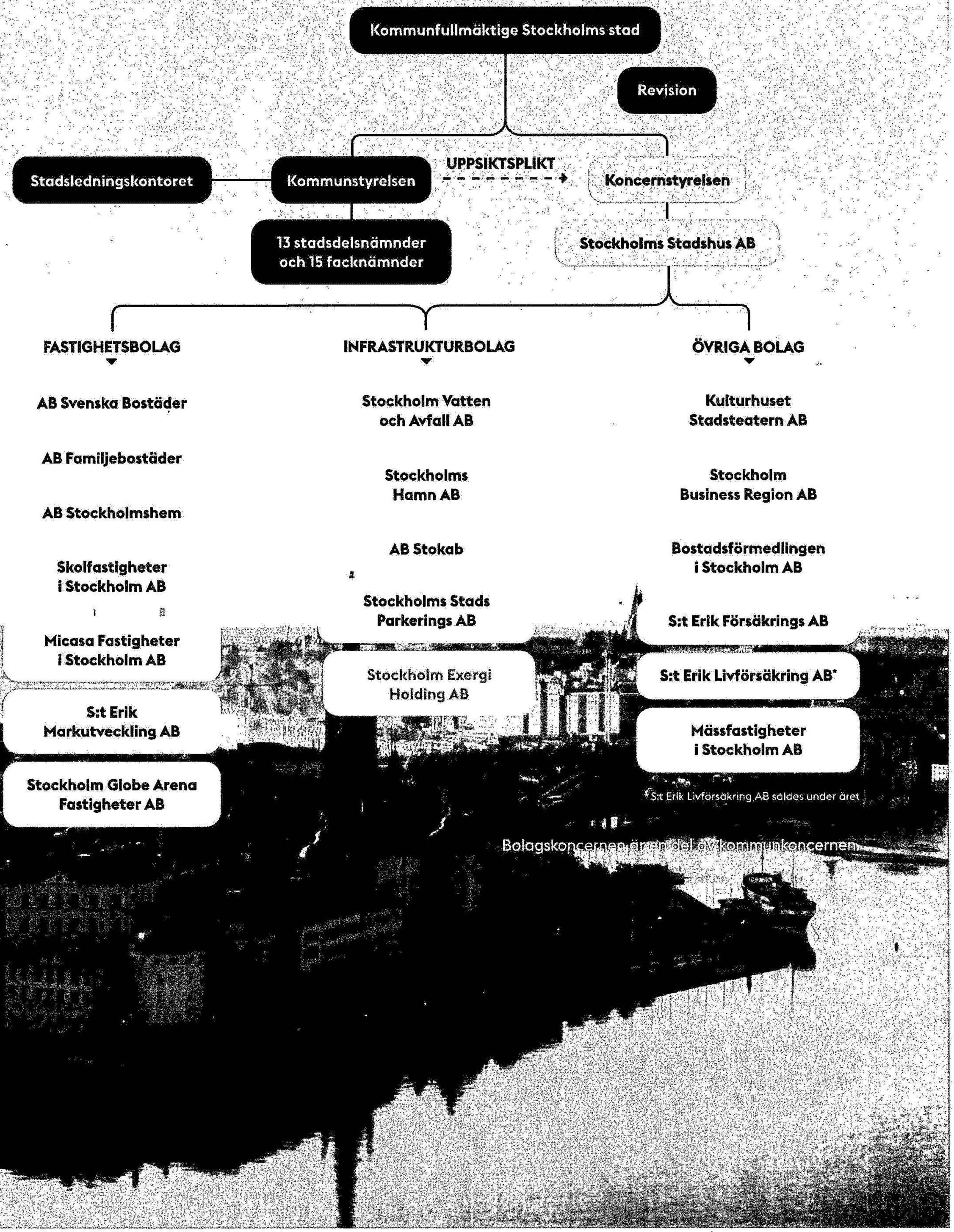
Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

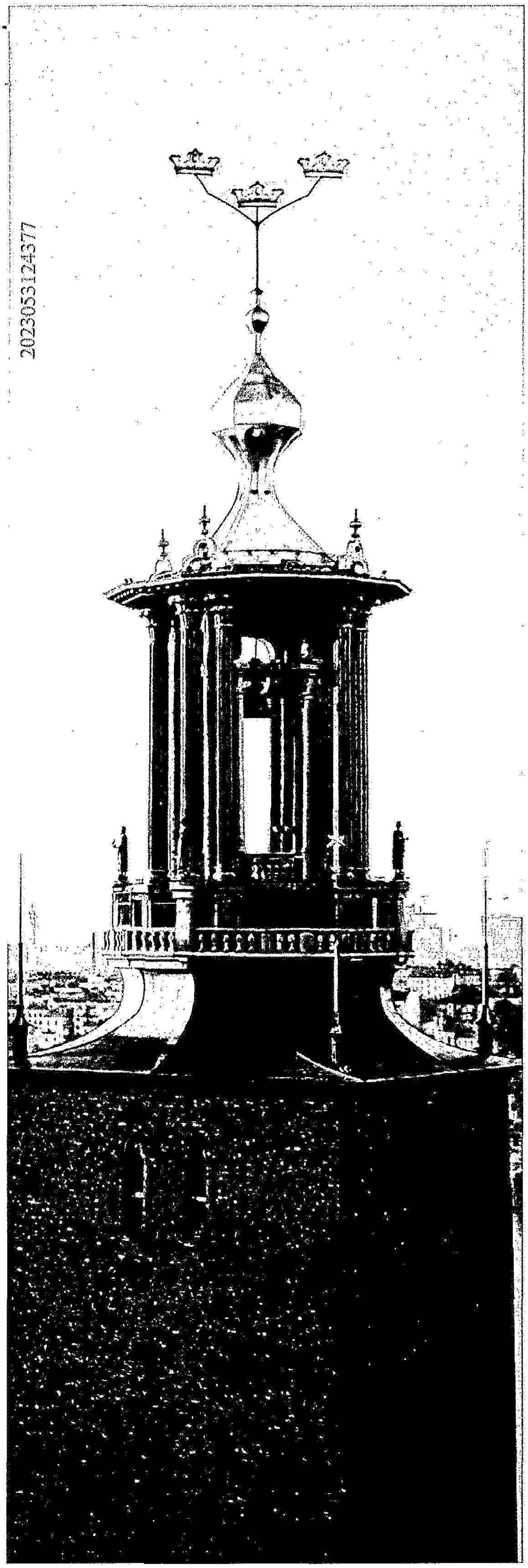
20230531124376



årsredovisning 2022

Stockholms stads organisation utifrån styrning och uppföljning





20230531124377

INNEHÅLL

Ordförande och direktörerna har ordet 5

Delmål 1 – En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla 6

Delmål 2 – En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt 10

Delmål 3 – En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden 16

Organisation och styrning 20

Dotter- och intressebolagen 24

Förvaltningsberättelse 28

Noter 40

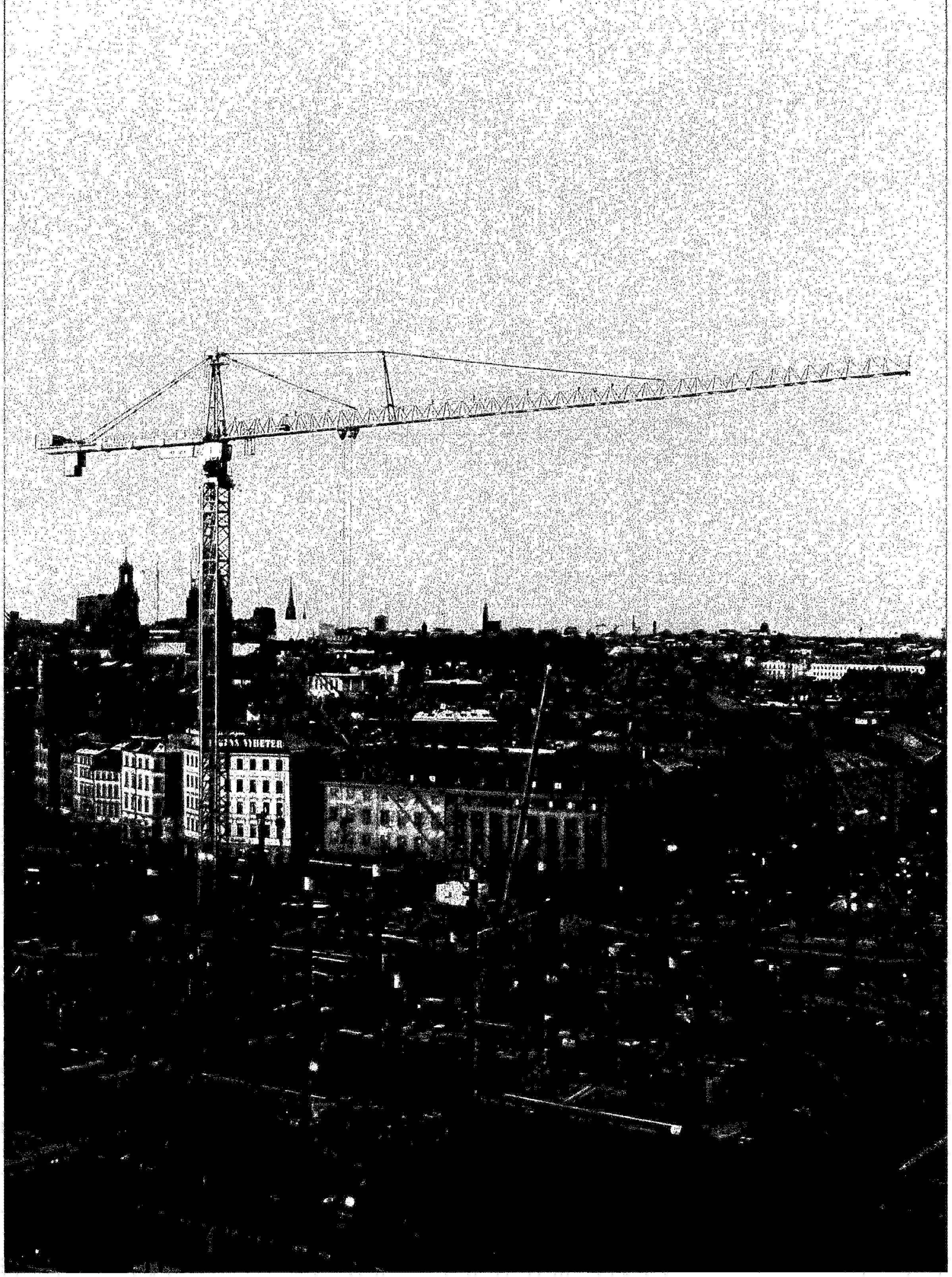
Styrelsens underskrifter 53

Revisionsberättelse 54

Granskningsrapport 57

Styrelse och revisorer 58

Adresser 60



20230531124378

Ordföranden 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 2022.

Stockholm är en fantastisk stad och vi är många som vill bo och leva i Stockholm. År 2024 förväntas vi passera över en miljon invånare. Att Stockholm växer är ett kvitto på att vi är en attraktiv stad. Men att Stockholm växer betyder också att vi har ett gemensamt ansvar mot alla som bor här och har flyttat hit. Kommunkoncernens bolag har en central roll för att förse Stockholm med samhällsnyttiga investeringar i infrastruktur som vatten, avlopp och avfallshantering, nya bostäder för olika behov samt skolor och förskolor. Stadens bolag tillhandahåller och utvecklar även viktiga beståndsdelar i en stad såsom hamnanläggningar, fibernät, omsorgsboenden, kultur och arenor.

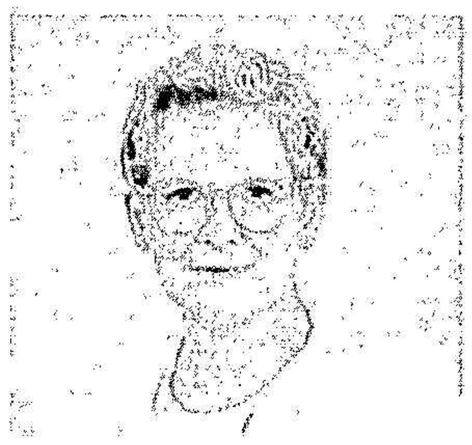
Stockholm ska vara en stad för alla. Den övergripande inriktningen framåt är
- Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden
- Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning
- Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla

Under de kommande åren utgörs bolagskoncernens investeringar främst av nyproduktion av bostäder, skolor och förskolor samt i infrastruktur för vatten, avlopp och avfallshantering. De stora investeringsvolymerna kräver noggrann styrning och uppföljning. En nära samverkan mellan stadens bolag och förvaltningar är en förutsättning när utbyggnad och utveckling görs i samhällsviktiga funktioner för stadens fortsatta utveckling.

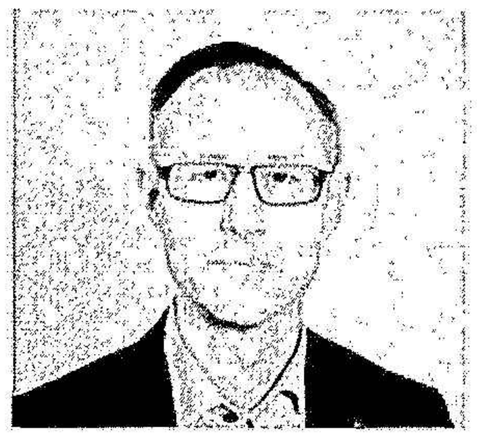
Karin Wanngård
ordförande

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

Mångsidig storstad för alla

Foto: Lennart Johansson

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

Arbetsmarknadsinsatser

Stockholms stad ska som arbetsgivare bidra till att sänka trösklarna till arbete för grupper som står långt från arbetsmarknaden. Det är nödvändigt med ett fortsatt arbete för att få in bland annat fler unga på arbetsmarknaden. Bolagen bidrar till kommunfullmäktiges mål genom olika insatser. Några av dessa är att tillhandahålla platser för feriejobb-, trainee och praktikplatser.

Flera bolag bidrar även till stadens integrationspakt som är ett medlemsnätverk för arbetsgivare och organisationer som vill bidra till en mer inkluderande arbetsmarknad och stad. Genom Integrationspakten och partnerskap med Arbetsmarknadsnämnden har det skapats en tätare dialog och fördjupad samverkan kring mentorskapsprogram, fler arbetstillfällen för människor med utländsk bakgrund, breddad rekrytering och integration. Familjebostäder är en bland flera arbetsgivare som samverkar i ett pågående jobbspår för kvinnor mot yrkesrollen fastighetsvärd, tillsammans med Stockholms stad och Arbetsförmedlingen. Utbildningen möter branschens kompetensbehov och motverkar ojämn könsfördelning. Bolaget erbjuder praktikplats under tio veckor och för dem som klarar utbildningen finns goda möjligheter till anställning.

Bolagen tillhandahöll under året 35 platser för Stockholmsjobbare. Bland annat har Stockholm Vatten och Avfall genomfört ett tillfälligt projekt vid Bornsjön för att bereda fler arbetsplatser. Svenska Bostäders servicevärdar är exempel på Stockholmsjobb med möjlighet till arbetsträning och där de

20230531124379

”Trygghet och säkerhet är två av de viktigaste välfärdsuppdragen.”

anställda i flera fall fortsatt anställning hos bolaget eller andra arbetsgivare. Utöver de Stockholmsjobb stadens helägda bolag bidragit med har intressebolaget Stockholm Exergi erbjudit platser för 15 Stockholmsjobbare under året.

Vad gäller antal feriejobb har bolagen överträffat årsmålet (494 platser) och tillhandahållit drygt 560 platser. Bostadsbolagen tillhandahöll 325 platser varav Stockholmshem erbjöd platser till cirka 120 feriejobbare. SISAB tog emot 10 feriearbetare som arbetade inom Järva där de bidragit till bättre utomhusmiljöer på skolor och förskolor i områden de själva bor i. Stockholm Parkering erbjuder feriejobb med särskild uppmärksamhet mot områden med särskilda socioekonomiska förhållanden. Samarbetet med arbetsmarknadsnämnden och stadsdelsnämnden i Rinkeby-Kista har fortsatt under 2022, då bolaget erbjöd tolv platser till feriearbetare.

Under 2022 etablerades samarbete mellan Stockholmsmässan, som är helägd sedan 2021, arbetsmarknadsnämnden och Jobbtorg Stockholm. Bolaget har dock en period av låg beläggning av mässor under sommarperioden vilket begränsar förutsättningarna att erbjuda feriejobb under denna tid.

Bolagskoncernen har för 2022 uppnått målet helt.

En trygg, säker och välskött stad

Trygghet och säkerhet är två av de viktigaste välfärdsuppdragen. En del i det preventiva trygghetsarbetet är att initiativ som syftar till att öka tryggheten och minska kriminaliteten ska stöttas. Bolagen ska i sin verksamhet ha nolltolerans mot diskriminering och sexuella trakasserier. Bolagen ska även fortsatt bedriva ett aktivt arbete mot våldsbejakande extremism.

Familjebostäder arbetar med fastighetsnära förvaltning med fokus på säkerhetsåtgärder för att minska risken att utsättas för brott och öka tryggheten i gemensamma utrymmen i och omkring det egna bostadshuset. Fysiska åtgärder för att öka tryggheten består av investeringar i källare, förbättrat skalskydd samt skötsel av utemiljö genom att exempelvis tillföra mer belysning. Bolaget vill också säkerställa en välskött växtlighet för att ge möjlighet till fri sikt. Även rena och snygga allmänna utrymmen som tvättstugor, hissar, trapphus och miljöstugor bidrar till ökad trygghet. Ambitionen är att genomföra åtgärder där behoven upplevs som störst. Ett mer inriktat och systematiskt arbete i Järva pågår, vilket avser förbättring och utveckling av utemiljöerna samt trygghetsåtgärder som skalskydd och belysning. Arbetsnamnet är ”Nystart Järva” och Familjebostäder ser positiva effekter i den årliga kundundersökningen som gjordes under våren 2022 där tryggheten har ökat både i Rinkeby och i Tensta.

Stockholmshem har i de särskilt utvalda områdena Hässelby, Skärholmen och Rågsved fokus på att aktivera lokaler på ett affärsmässigt sätt med beaktande av lokal efterfrågan på närservice och lokalt föreningsliv. Från och med hösten 2022 ingår också Skarpnäck i de utvalda områdena.

Samverkan med stadens nämnder och bolag, andra fastighetsägare, polisen och andra externa aktörer är viktiga för att fortsatt främja trygga skolor och förskolor inom Stockholms stads samtliga stadsdelar. SISAB har under 2022 arbetat med ett förebyggande arbete mot skadegörelse, klotter, nedskräpning och annan kriminalitet på flera olika sätt. Ett exempel på detta är dagliga lägesgenomgångar med bolagets bevakningsföretag och andra aktörer kring bolagets skolor och förskolor.

Stockholms Hamnar samarbetar med kunder och aktörer inom stadens organisation för ökad trygghet i och i anslutning till hamnområdena. Bolaget lägger stor vikt vid att innerstadskajer och fastigheter är välskötta och trygga, vilket också är en del av stadens kajstrategi.

Sedan några år arbetar SGA Fastigheter tillsammans med den lokala samfällighetsföreningen med att förnya, utveckla och trygghetssäkra utomhusytorna. Detta sker genom ett program där området under en femårsperiod successivt ska få ny belysning, helt ny skyltning samt förbättrade sitt- och grönytor. Under 2022 har bland annat utökad skyltning med entréportaler till området installerats samtidigt som sittytorna på arenatorgets södra del har förbättrats.

Micasa Fastigheter har under året fortsatt att arbeta med att stärka tryggheten i och runt bolagets fastigheter. Bland annat har bolaget arbetat med utveckling av yttre och inre skalskydd, fönster i källardörrar, belysning, renovering av förrådsutrymmen och avfallsrum enligt underhållsplaner samt behovsanalyser där fastigheterna prioriteras utifrån behov och återkoppling i kundundersökningar.

Bolagskoncernen har för 2022 uppnått målet helt.



Foto: Fredrik Persson

Stockholms skolor och förskolor

Alla elever har rätt till en bra skola. Utbudet att välja skola ska vara gott i hela staden. SISAB ska tillsammans med utbildningsnämnden ha en ledande roll i planeringsarbetet för fortsatt utbyggnad av skolor och förskolor i Stockholm. SISAB säkerställer att skol- och förskolebyggnationen förenar ändamålsenlighet och kostnadseffektivitet. Under året tillkom 3 458 platser, att jämföra med att det i budgeten för året planerades för 2 805 nya platser.

SISAB har fortsatt att delta i utbildningsnämndens arbete för att Stockholms skolgårdar bättre kan rustas för att främja idrott och rörelseinriktad lek med särskilt fokus på att tillvarata utemiljöerna på bästa sätt. Under året påbörjades projekt på Sofia skola, Hjulstaskolan, Hässelbygårdsskolan, Trollbodaskolan samt Alviksskolan och under hösten hölls fem elevgruppsmöten per skola. Elevgruppsmötena är ett forum för kreativt arbete utifrån barnens perspektiv. Vid mötena deltar representanter från utbildningsförvaltningen, landskapsarkitekter och utvald elevgrupp från skolan samt personal. Mellan elevgruppsmötena har projektansvariga, projektägare och marktekniker granskat förslagen. Projektering och upphandling pågår under inledningen av 2023.

Bolagskoncernen har för 2022 uppnått målet helt.

20230531124380

”I seniorbostäderna är möjlighet till social gemenskap, aktiviteter och en vacker utemiljö viktiga aspekter som går i linje med målen för en äldrevänlig stad.”

Stödinsatser i tid

Staden måste alltid finnas till hands för de mest utsatta i samhället. Alla stockholmare oavsett funktionsförmåga ska ha samma möjlighet till delaktighet i samhället. Arbetet mot hemlöshet ska vara långsiktigt och prioritera förebyggande och stödjande insatser. Inga barnfamiljer ska vräkas eller leva i osäkra boendeförhållanden. Våld i nära relationer ska motverkas och arbetet ska stärkas och skapa förutsättningar för den enskilde att ta sig ur en sådan relation.

Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem bidrar i arbetet för att stötta boendeförhållandena för utsatta i staden genom att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter, Bostad-först-lägenheter och genomgångsboenden. Bostadsbolagen har ett nära samarbete med stadsdelsnämnderna för vräkningsförebyggande åtgärder och för att stärka det bostadssociala arbetet. Svenska Bostäder har bland annat månatliga samverkansmöten och gör uppsökande hembesök tillsammans med stadsdelsförvaltningarna.

Bostadsförmedlingen har fortlöpande tillhandahållit lägenheter utifrån beställningar från stadsdelsnämnderna och Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS). Emellertid uppnås inte årsmålet om sammanlagt 600 lägenheter då efterfrågan från stadsdelsnämnderna varit lägre än förväntat. Bolaget sammankallar regelbundna bomöten där det förs en dialog mellan stadens bostadsbolag och stadsdelsförvaltningar om hur samarbetet kan utvecklas med syftet att erbjudna försöks- och träningslägenheter så långt det är möjligt ska motsvara behoven. Detta har under året lett till vissa förbättringar inom bland annat information och gemensamma rutiner.

Utifrån SISAB:s arbete med Stockholms stads Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning bedrivs ett tillgänglighetsprojekt med utbildningsförvaltningen där bolaget successivt tillgänglighetsanpassar publika delar av SISAB:s äldre skolor. SISAB arbetar löpande med att tillgänglighetsanpassa offentliga utrymmen och ytor och under 2022 färdigställdes åtta projekt.

Tillsammans med Bostadsförmedlingen och övriga bostadsbolag har Micasa Fastigheter deltagit i projektet ”Tillgänglig bostad”. Projektet syftar till att information om tillgänglighet i bostaden, allmänna utrymmen och utemiljö ska göras sökbar på Bostadsförmedlingens hemsida.

Bolagskoncernen har för 2022 uppnått målet helt.

Äldres tillvaro, trygghet och självbestämmande

Stockholm ska vara en äldrevänlig stad där alla äldre har rätt till ett liv med självbestämmande, respekt och värdighet. Ofrivillig ensamhet bland äldre ska motverkas, bland annat genom boendeplatser i seniorboenden, kollektivboenden eller generationsboenden, vilka möjliggör social gemenskap. Alla äldre har rätt till ett tryggt åldrande med hög livskvalitet, god tillgång till aktiviteter och mötesplatser som motverkar ensamhet.

Micasa Fastigheter tillhandahåller och tillskapar bostäder för äldre och bolaget deltar i Stockholms stads arbete med handlingsplanen för en äldrevänlig stad. Bland annat färdigställdes 60 seniorlägenheter i Hjorthagen under sommaren. Bolaget har också medverkat i en arbetsgrupp under ledning av stadens exploateringskontor för att arbeta vidare med utveckling av äldrevänliga bostäder med rimlig hyra.

För att öka tillgången av seniorbostäder har arbetet fortsatt utifrån plan för utbyggnad av seniorbostäder. Planen revideras också för att motsvara en ambitionshöjning vad gäller möjligheten att bo i seniorbostad där det nya ramprogrammet för nyproduktion av seniorbostäder är vägledande.

I seniorbostäderna är möjlighet till social gemenskap, aktiviteter och en vacker utemiljö viktiga aspekter som går i linje med målen för en äldrevänlig stad. Micasa Fastigheter har fört dialog med stadsdelsförvaltningarna om att öka gemensamhetsytor och aktivitetscenter. Vid majoriteten av de befintliga seniorbostäderna finns aktivitetscenter och vid flera av de tillkommande seniorbostäderna planerar stadsdelsnämnden att driva ett aktivitetscenter.

Bolagskoncernen har för 2022 uppnått målet helt.

Hållbart växande och dynamisk

Foto: Johan Pontén

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

Företagsklimat och näringsliv

Staden ska vara tillmötesgående, opartisk och effektiv i kontakter med såväl små som stora företag. Stockholm ska vara en stad som erbjuder goda möjligheter för fler att starta företag med särskilt fokus på att underlätta för kvinnliga och utrikesfödda entreprenörer. Staden ska uppmuntra företag som satsar på innovationer och miljösmart teknik. Staden ska agera rättssäkert, effektivt och proaktivt i kontakterna med näringslivet.

Stockholm Business Region fyller en viktig funktion att samordna och utveckla stadens näringslivsarbete. För att Stockholm ska vara den mest attraktiva staden för inhemska och internationella företag att etablera sig och utvecklas krävs att näringslivsperspektivet och insikten om företagens betydelse för staden och dess villkor är en naturlig del av hela stadens arbete. Bolaget har under året fortsatt att utveckla och positionera Stockholm mot investerare, företag, besökare och att attrahera internationell kompetens samt marknadsfört Stockholm utifrån Stockholms varumärkesplattform och positioneringsvarumärke. I mark-

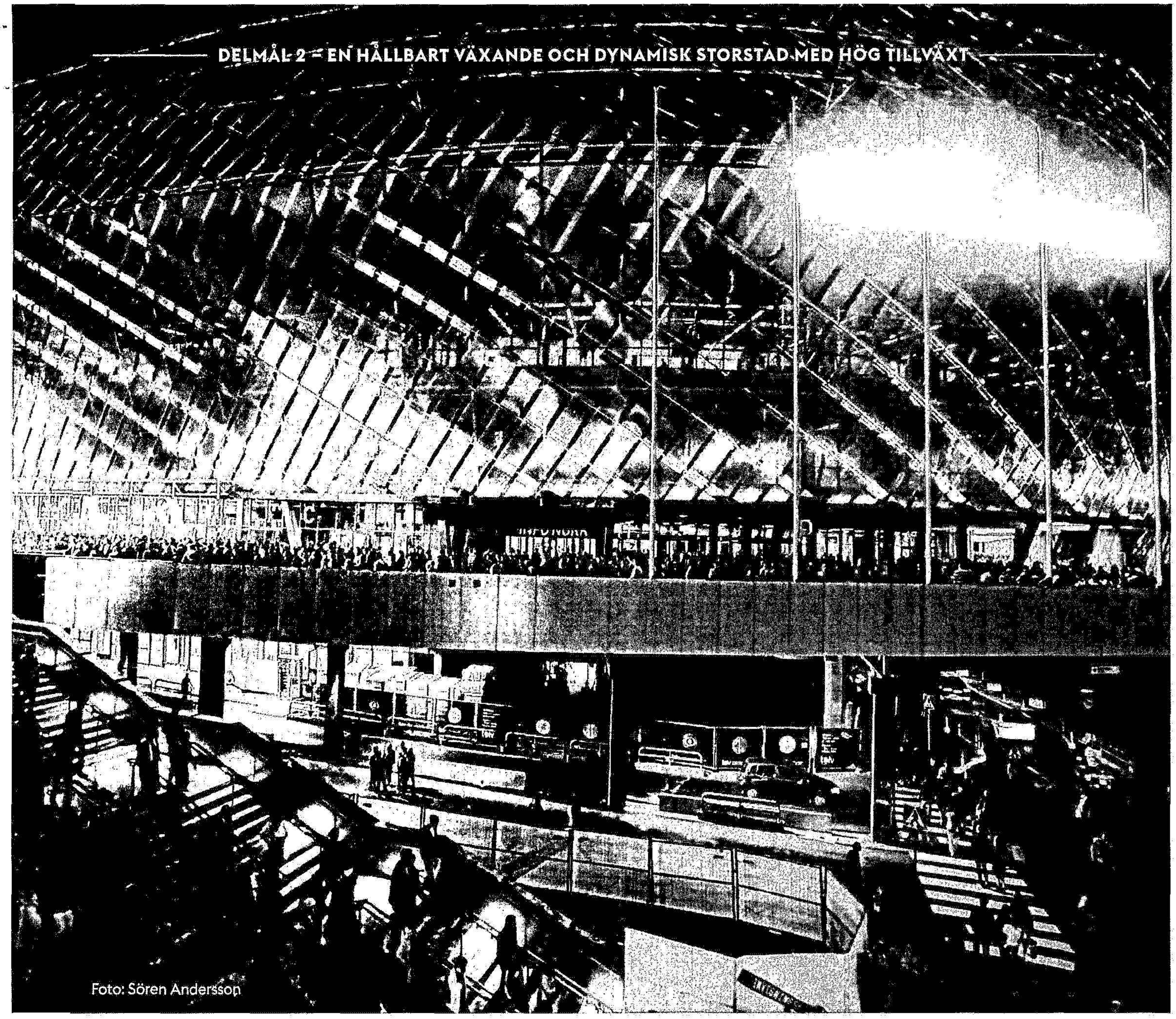


Foto: Sören Andersson

nadsföringen har det kreativa, öppna, hållbara och jämställda Stockholm lyfts fram.

Inom ramen för uppdragen att marknadsföra Stockholm som en hållbar besöksdestination och att verka för ökad internationell tillgänglighet har Stockholm Business Region också fortsatt arbetet för att stärka Stockholm som tågdestination. Bolaget samverkar med olika tågoperatörer och andra aktörer för att öka intresset av att besöka Stockholm via tåg.

Svenska Bostäder eftersträvar att bolagets centrumfastigheter ska vara levande, erbjuda ett brett serviceutbud och vara till för alla. I utvecklingen av centrum och lokaler finns en medveten urvalsprocess gällande nya lokalhyresgäster där bolaget arbetar aktivt för att säkerställa att inga lokaler hyrs ut till aktörer som inte står bakom demokratiska principer, mänskliga rättigheter och jämställdhet. Under 2022 har arbetet fortsatt för att motverka oriktiga hyresförhållanden och bolaget fortsätter att höja kunskapsnivån för att kunna motverka och vidta rätt åtgärder när det gäller svart ekonomi och organiserad brottslighet.

Fokusområdena i stadens näringslivspolicy utgör en naturlig del av Stockholms Hamnars verksamhet. Hamninfrastrukturen och lokalinnehavet i Stockholm, Nynäshamn och Kapellskär skapar förutsättningar för effektiva godstransporter för näringslivet och för tillväxt inom besöksnäringen. Stockholm Norvik Hamn har inneburit ökade förutsättningar för bolaget att tillsammans med kunder och aktörer i regionen skapa välfungerande logistikflöden via sjö, järnväg och väg. Stockholms Hamnar har också vidareutvecklat kontakterna med sjöfartskunder och hyresgäster för att öka kundnöjdheten. Passagerartrafiken har dock varit fortsatt negativt påverkad av såväl återhämtning från pandemin som kriget i Ukraina och därtill hörande effekter. Samverkan med privata intressenter och förvaltningar och bolag inom staden avseende Frihamnspiren ska öka intresset för företagsetableringar på platsen, vilket i sin tur har en positiv effekt på dessa delar av Norra Djurgårdsstaden.

Stokabs beprövade affärsmodell med tillhandahållande av svartfiber öppet för alla, med likvärdiga villkor och låg tröskel för etablering, har historiskt visat sig främja tillväxt, konkurrens

”Under året påbörjade bostadsbolagen 634 lägenheter och cirka 1 200 lägenheter färdigställdes.”

och innovationsförmåga inom Stockholms näringsliv. Bolagets upprätthållande av denna affärsmodell bidrar på så vis även till uppfyllelse av målet i Stockholms stads näringslivspolicy att stimulera tillväxt och företagsamhet genom långsiktiga och goda förutsättningar för företagande i hela Stockholm.

Bolagskoncernen har för 2022 uppnått målet helt.

Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat

Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt. Nya byggnader ska byggas med teknik som utvecklas mot att bli klimatneutral genom hela byggprocessen.

Under året påbörjades 634 lägenheter vilket var i enlighet med uppsatta mål om sammanlagt 600 påbörjade lägenheter för bostadsbolagen. Samtidigt färdigställdes cirka 1 200 lägenheter vilket var högre än årets mål om 1 100 färdigställda lägenheter. Svenska Bostäder och Stockholmshem nådde inte upp till sina bolagsspecifika mål för nyproduktion, på grund av förskjutningar i detaljplaner, beslut och upphandlingar. Koncernens mål om nyproduktion uppnås dock eftersom Familjebostäder påbörjade mer än 400 lägenheter i bolagets stadsutvecklingsområden Älvsjöstaden och Drevvikshöjden samt i Bandhagen. Stockholmshem har inte påbörjat några Stockholmshus, vilket innebär att bostadsbolagens målsättning om att minst hälften av nyproduktionen ska bestå av Stockholmshus inte uppnås. Totalt har 183 lägenheter i Stockholmshus påbörjats av Familjebostäder.

Det rådande läget i ekonomin påverkar byggbranschen med en snabbt ökande prisnivå gällande byggmaterial. Svenska Bostäder har inlett ett internt arbete för att möta kostnadsutvecklingen genom att utvärdera möjligheterna till ändrade arbetssätt för inköp, samverkan och tekniska val.

I enlighet med den stadsövergripande äldreboendeplanen har planeringen fortgått för nybyggnation av vård- och omsorgsboenden där sju nybyggnationer med Micasa Fastigheter som byggherre planeras fram till 2031. Den första nybyggnationen, i Rinkeby, färdigställdes och invigdes under hösten.

Trots att vissa delmål inte uppnåtts helt bedöms målet i sin helhet ha uppnåtts.

Hållbara transporter samt god framkomlighet

Stockholm är en av Europas snabbast växande huvudstäder och det är nödvändigt att bygga en infrastruktur som gör att människor snabbt och smidigt kan resa i hela regionen.

20230531124382


Foto: Lennart Johansson

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.

Hamninfrastrukturen i Stockholm, Kapellskär och Nynäshamn utgör centrala länkar i logistikkedjan och skapar goda förutsättningar för effektiva och hållbara transporter för näringslivet. Stockholms Hamnars container- och roro-hamn i Norvik har inneburit ökade möjligheter att flytta godstransporter från lastbil till sjöfart, vilket leder till mindre trängsel på vägnätet och minskad klimatpåverkan från transportsektorn. Det pågår en omfattande miljöteknikutveckling inom sjöfarten som Stockholms Hamnar stödjer genom miljörabatter.

Stockholm Parkering bygger infrastruktur och bidrar med åtgärder för ökad framkomlighet för transporter. Fler el-laddningsstationer, utökat samarbete med poolbilsföretag och fler mobilitetstjänster ger incitament till en effektivare och mer miljösmart användning av fordon. Bolaget har per årsskiftet nästan 5 200 laddplatser, varav drygt 3 400 är publika. Stockholm Parkering har under året tecknat samarbetsavtal med de allmännyttiga bostadsbolagen och andra fastighetsbolag inom bolagskoncernen. Fler laddplatser och ökat nyttjande innebär dock att laddningskapaciteten minskar till dess att möjligt effektuttag ökar vilket även kräver investeringar av fastighetsägarna.

Stockholmsmässan har etablerat samverkan med Stockholm Parkering för att arbeta fram en effektiv mobilitetslösning för ett framtida utvecklat Älvsjö, inkluderat anpassade parkeringsmöjligheter för såväl Stockholmsmässans som övriga Älvsjös behov.

Bolagskoncernen har för 2022 uppnått målet helt.

En evenemangsstad med en stark besöksnäring

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

Kulturhuset Stadsteatern bidrar till att kulturen finns nära och är tillgänglig för fler. Med närvaro på flera platser runt om i Stockholm och genomgående attraktiv och öppen verksamhet

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

riktad till många olika målgrupper och individer levandegörs staden. Närvaron av kultur i alla stadsdelar, både deltagardriven amatörkultur och professionell konstnärlig verksamhet, bidrar till att skapa en kreativ och inspirerande miljö och medför att en positiv fritidssysselsättning skapas för barn, unga och vuxna. Kulturhusen i Skärholmen, Vällingby och Husby utvecklas i nära dialog med de som bor i närområdet.

Kulturhuset Stadsteatern bidrar också med programverksamhet riktad till barn och unga och utgör en plattform för kreativt skapande där nya talanger och olika kulturuttryck kan utvecklas. Riktad verksamhet till dessa grupper kan utgöra en pedagogisk kraft vid sidan av skolan, kulturskolan och andra aktörer.

SGA-Fastigheter arbetar med projekt för modernisering av Globen/Avicii Arena och genomförandebeslut för projektet antogs i juni 2022. Projektet syftar till att kunna erbjuda en modern arena för framtiden. En dialog sker med hyresgästen och andra intressenter för att säkerställa ett bra resultat. 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.

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

Bolagskoncernen har för 2022 uppnått målet helt.

En hållbar stad med en god livsmiljö

Stockholm ska gå före i klimatarbetet. Målsättningen är att Stockholm ska vara fossilfritt och klimatpositivt senast år 2040 där stadens egen organisation visar vägen och är fossilfri år 2030. Kol för uppvärmning är helt utfasat och eldning med fossil olja ska ha upphört till år 2025. Klimatförändringarna ska motverkas genom koldioxidinlagring och biokolsanläggningar. Staden måste planeras på ett sätt som ger mer motståndskraft mot hetta, torka och översvämningar.

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

Stockholm Vatten och Avfall har i sin verksamhet ett flertal uppdrag som syftar till att bidra till klimat- och miljömål. I detta

20230531124383

Bolagen bedriver flera projekt för att energieffektivisera och för att minska elförbrukningen.

inryms stora delar av bolagets verksamhet så som utveckling av avfallshanteringen, arbete för att minska utsläpp till vatten, satsningar för att påverka stockholmarna till en hållbar livsstil och åtgärder för att effektivisera energianvändningen. Reningen av avloppsvatten sköts på ett klimatsmart sätt med värmeåtervinning av spillvattnet och en hög biogasproduktion och bolaget driver projektet för Stockholms framtida avloppsrening (SFA), vilket kommer att ha stora positiva miljöeffekter genom bättre rening, mindre bräddningar samt mindre utsläpp av växthusgaser. Bolaget arbetar löpande med energieffektiviseringsåtgärder men installation av ny energikrävande reningsteknik, mer intensiva skyfall och en växande stad gör det svårt att uppnå målet om minskad energianvändning.

För att uppnå stadens långsiktiga mål för ökad matavfallsinsamling till biologisk behandling pågår arbete med uppförande av en sorteringsanläggning i Högdalen. Anläggningen planeras att tas i drift under tredje kvartalet 2024. Mängden insamlat matavfall 2022 överstiger motsvarande period år 2021 (27 procent) men utfallet avviker kraftigt från det uppsatta målvärdet om 65 procent då insamlat matavfall för året uppgick till knappt 31 procent. Mätmetoden för insamlat matavfall ska dock uppdateras och ny beräkningsmodell gäller från och med år 2023. Av detta följer att mängden insamlat matavfall sannolikt ska beräknas till en något högre nivå men utfallet når ändå inte kommunfullmäktiges målvärde.

Bostadsbolagen bedriver flera projekt för att energieffektivisera och för att minska elförbrukningen. Exempel på detta är förbättrad isolering, utbyte av äldre ventilationsaggregat, belysningsåtgärder och temperaturstyrning.

Även om några bolag inte uppnått målen om solenergi har ett antal nya anläggningar både påbörjats och tagits i drift under året. El- och värmeproduktion baserad på solenergi har ökat under året för flertalet bolag även om driftsättningen för några anläggningar dröjer trots att installation genomförts.

Bolagskoncernen har för 2022 uppnått målet delvis, främst på grund av att målet för matavfallsinsamling inte uppnås.

Smart och innovativ storstad

Foto: Sören Andersson

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

En budget i balans och hållbara finanser

Staden ska alltid sträva efter att bli mer effektiv och tillhandahålla offentliga tjänster till lägre kostnad och ökad kvalitet. Den stora investeringsvolymen medför ett stort ansvar för bolagen med fokus på styrning, effektivitet, kostnadsmedvetenhet och prioriteringar i de stora projekten samt kontinuerlig översyn av befintligt bestånd för att identifiera strategiskt lämpliga objekt att avyttra. Det är också angeläget att ersättningsinvesteringar inte trängs ut av nyproduktionsprojekt. Det förändrade ekonomiska läget med högre inflation, kostnadsnivåer och ränteläge innebär ett ännu större behov för koncernens bolag att fokusera på kärnverksamheten och att prioritera uppdrag och åtgärder med hänsyn till kostnader och tid.

20230531124384

I moderbolaget Stockholms Stadshus AB:s uppdrag ingår att kontinuerligt följa större investeringsprojekt med särskilt fokus på långsiktiga effekter för stadens tillväxt och ekonomi.

Även år 2022 har flera av koncerns bolag påverkats negativt av pandemin. Till följd av restriktioner har exempelvis inte Kulturhuset Stadsteatern och Stockholmsmässan kunnat bedriva sin verksamhet som önskat och planerat. Vidare påverkas också bolag som Stockholms Hamnar när kryssningstrafik och annan passagerartrafik via färja inte haft samma omfattning som tidigare.

I moderbolaget Stockholms Stadshus AB:s uppdrag ingår att kontinuerligt följa större investeringsprojekt med särskilt fokus på långsiktiga effekter för stadens tillväxt och ekonomi. Moderbolaget har också haft uppdraget att bidra till en aktiv fastighetsförvaltning i koncernen och samarbetat med koncernens fastighetsbolag om avyttring av ej strategiska fastigheter. Ett exempel är att Svenska Bostäder under våren 2022 avyttrade Vällingby Centrum. Under året har koncernens bostadsbolag avslutat uppdraget om att genomföra bostadsrättsombildning av hyresrätter i utvalda områden och fastigheter.

Tillsammans med de investerande bolagen har moderbolaget ett pågående arbete för styrning och prioritering av investeringar. Denna fråga har aktualiserats än mer av höga entreprenadkostnader, kraftig indexuppgång för olika sektorer och stigande räntenivåer. Som en följd av detta har flera bolag anpassat och omprövat samt i vissa fall avbrutit pågående upphandlingar inom fastighetsområdet för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi och för att minska risken för nedskrivning av anläggningstillgångar.

För att fokusera på långsiktigt effektiv kärnverksamhet avyttrades under sommaren 2022 aktierna i dotterbolaget S:t Erik Livförsäkring AB till SPP Pension & Försäkring AB. Detta innebär långsiktigt minskade administrativa kostnader och ytterligare renodling av bolagskoncernens verksamhet.

Bolagskoncernen har för 2022 uppnått målet helt.

Skattemedlen används effektivt

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

Samtliga bolag har också haft i uppdrag att säkerställa att det finns tillräckliga resurser och kompetens för ett ändamålsenligt informationssäkerhetsarbete.

Medarbetare och kompetensutveckling

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

”Stockholm Vatten och Avfall arbetar med flera initiativ för utveckling av socialt och miljömässigt kravställande vid upphandlingar.”

Antalet anställda i bolagen fortsätter att öka. Medelantalet årsarbetare i stadens bolag, enligt avtalad tid, var under året 3 382. Det är en ökning med 57 årsarbetare jämfört med 2021. Vid årets slut arbetade 3 482 månadsavlönade personer varav 53 procent var män och 47 procent var kvinnor. Se faktaruta för definitioner.

Bolagen arbetar med kompetensutveckling i form av internutbildningar, utbildning i IT-verktyg och genom individuella utvecklingssamtal. Insatser gällande chefsutveckling har genomförts på bl.a. Stockholms Hamnar och Bostadsförmedlingen som har ett chefsforum som genomförs regelbundet och utgör en viktig möjlighet för utbyte av erfarenheter om ledningsfrågor. Under 2022 har ett stort ledarutvecklingsprogram startats upp på Stockholm Vatten och Avfall som omfattar bolagets ledare på alla nivåer.

Varje år besvarar bolagens medarbetare stadens medarbetarenkät. Medeltalet för aktivt medskapandeindex för bolagskoncernen ligger på 83, i nivå med kommunfullmäktiges mål, vissa bolag ligger däremot lägre och andra högre. Respektive bolag analyserar sina egna resultat och arbetar med frågor aktuella för dem i syfte att höja resultatet till nästa år.

Den totala sjukfrånvaron under 2022 i bolagskoncernen uppgick till ca 4,18 procent, vilket är en ökning med 0,75 procentenheter jämfört med 2021. Den totala sjukfrånvaron är högre bland kvinnor än män. Sjukfrånvaron på både kort och lång sikt ökar. En förklaring till ökningen kan vara att distansarbetet minskat efter pandemin. Flera bolag arbetar med att fånga upp tidiga signaler på ohälsa och arbetar med hälsofrämjande insatser såsom digital träning, löpgrupper, stegtävlingar, kontorsyoga men även semesterväxling och rehabilitering. På Bostadsförmedlingen har bland annat gruppträning, onlineträning samt hälsoföreläsningar, genomförts. Samtliga medarbetare har under årets erbjudits hälsoundersökning och en friskvårdsgrupp har etablerats på bolaget.

Effektivare lokalanvändning

Familjebostäder har sett över sina kontor i syfte att utveckla och effektivisera nyttjandet. Ett mindre pilotprojekt avseende nya arbetssätt har genomförts och erfarenheterna därifrån tillvaratas i ett fortsatt bolagsövergripande projekt. Under året fastställdes ett gestaltningsprogram och planering för projektering och ombyggnation påbörjades. Målsättningen är att bolagets arbetsplatser ska vara verksamhetsanpassade, attraktiva och effektiva samt stödja ett processorienterat arbetssätt.

För Micasa Fastigheter har lokaleffektiviseringar varit fortsatt viktigt i dialogen med Stockholms stads nämnder avseende deras förhyrningar samtidigt som fastigheterna utvecklas. Bolaget ser alltid över möjligheterna till att hyra ut tomställda lokaler temporärt under en omställningsprocess.

Faktaruta personalstatistik

Personalstatistik innehåller många olika begrepp och mått

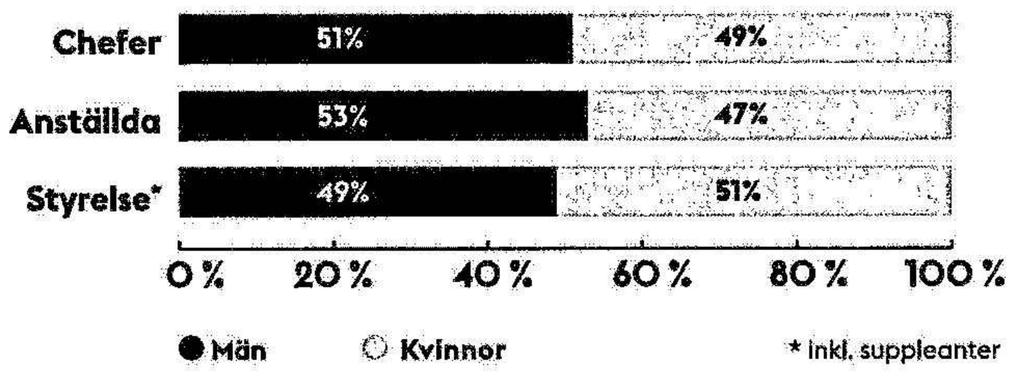
Inom koncernen används måttet "antal anställda", vilket dock kan mätas på flera olika sätt; som "antal månadsavlönade individer" eller som "antal årsarbetare". Koncernen redovisar i enlighet med årsredovisningslagen årsarbetare, d.v.s. de tillsvidare- och visstidsanställdas arbetstid (sysselsättningsgrad)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

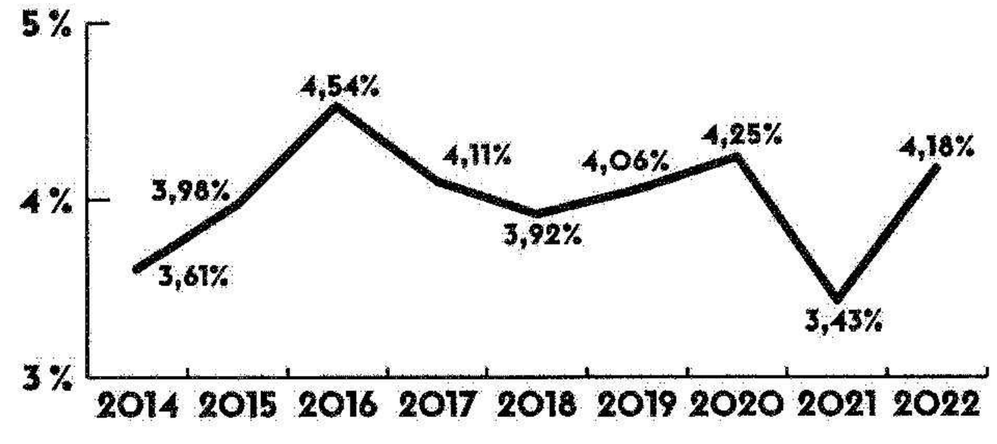
I årsredovisningen är provanställda inkluderade i tillsvidareanställningarna.

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

Könsfördelning i koncernen



Sjukfrånvaroprocent



20230531124385

Investeringar per bolag 2022

mnkr	2022
Moderbolaget	
Stockholms Stadshus AB	0
Dotterbolagen	
AB Svenska Bostäder	1 475
AB Familjebostäder	1 661
AB Stockholmshem	850
Bostadsförmedlingen I Stockholm AB	0
Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)	1 806
Micasa Fastigheter i Stockholm AB	465
S:t Erik Markutveckling AB	29
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB	79
Stockholm Vatten och Avfall AB	3 901
Stockholms Hamn AB	254
AB Stokab	136
Stockholms Stads Parkerings AB	254
Kulturhuset Stadsteatern AB	35
Stockholm Business Region AB	0
S:t Erik Försäkrings AB	0
S:t Erik Livförsäkring AB	0
Mässfastigheter i Stockholm AB	15
Koncernjusteringar	-7
Koncernen	**10 953**

Resultat per bolag 2022

Resultat efter finansiella poster (mnkr)	2022
Moderbolaget	
Stockholms Stadshus AB	-247
Dotterbolagen	
AB Svenska Bostäder (K)	570
AB Familjebostäder (K)	319
AB Stockholmshem (K)	1 163
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB	9
Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) (K)	1 247
Micasa Fastigheter i Stockholm AB (K)	95
S:t Erik Markutveckling AB (K)	825
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (K)	-101
Stockholm Vatten och Avfall AB (K)	-85
Stockholms Hamn AB (K)	-985
AB Stokab (K)	266
Stockholms Stads Parkerings AB	155
Kulturhuset Stadsteatern AB	-431
Stockholm Business Region AB (K)	-1
S:t Erik Försäkrings AB	17
S:t Erik Livförsäkring AB	5
Mässfastigheter i Stockholm AB (K)	-79
Koncernjusteringar, netto	-450
Intressebolag	
Stockholm Exergi Holding AB	374
Resultat koncernen totalt	**2 668**

Notering: Dotterbolag med beteckningen (K) har underkoncerner.
S:t Erik Livförsäkring AB såldes under året.

Upphandling

Bostadsförmedlingen har under året arbetat för att säkerställa att Stockholm stads gemensamma arbetssätt, processer och systemstöd för inköp och upphandling fullt ut används inom bolaget. Särskilda insatser har genomförts för att öka andelen elektroniska inköp. Stockholm Vatten och Avfall arbetar med flera initiativ för utveckling av socialt och miljömässigt kravställande tillsammans med uppföljning och affärsmässighet vid upphandlingar.

Digitalisering och innovation

Som ett led i att bli mer effektiv och att tillhandahålla offentliga tjänster till en lägre kostnad och ökad kvalitet bedriver Stokab ett antal större digitaliseringsprojekt. I projekten görs en översyn av gränssnittet mot kunder och leverantörer samt en genomlysning av intern rapportering. Målsättningen är att frigöra tid för egen personal, kunder och leverantörer genom utveckling av digitala gränssnitt.

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

Bolagskoncernen har för 2022 uppnått målet helt.

Organisation och styrning



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

Stockholms stad äger Stockholms Stadshus AB, som sedan 1991 är moderbolag och sammanhållande funktion för stadens bolagskoncern som består av 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 3 000 i bolagen.

Varför en bolagskoncern?

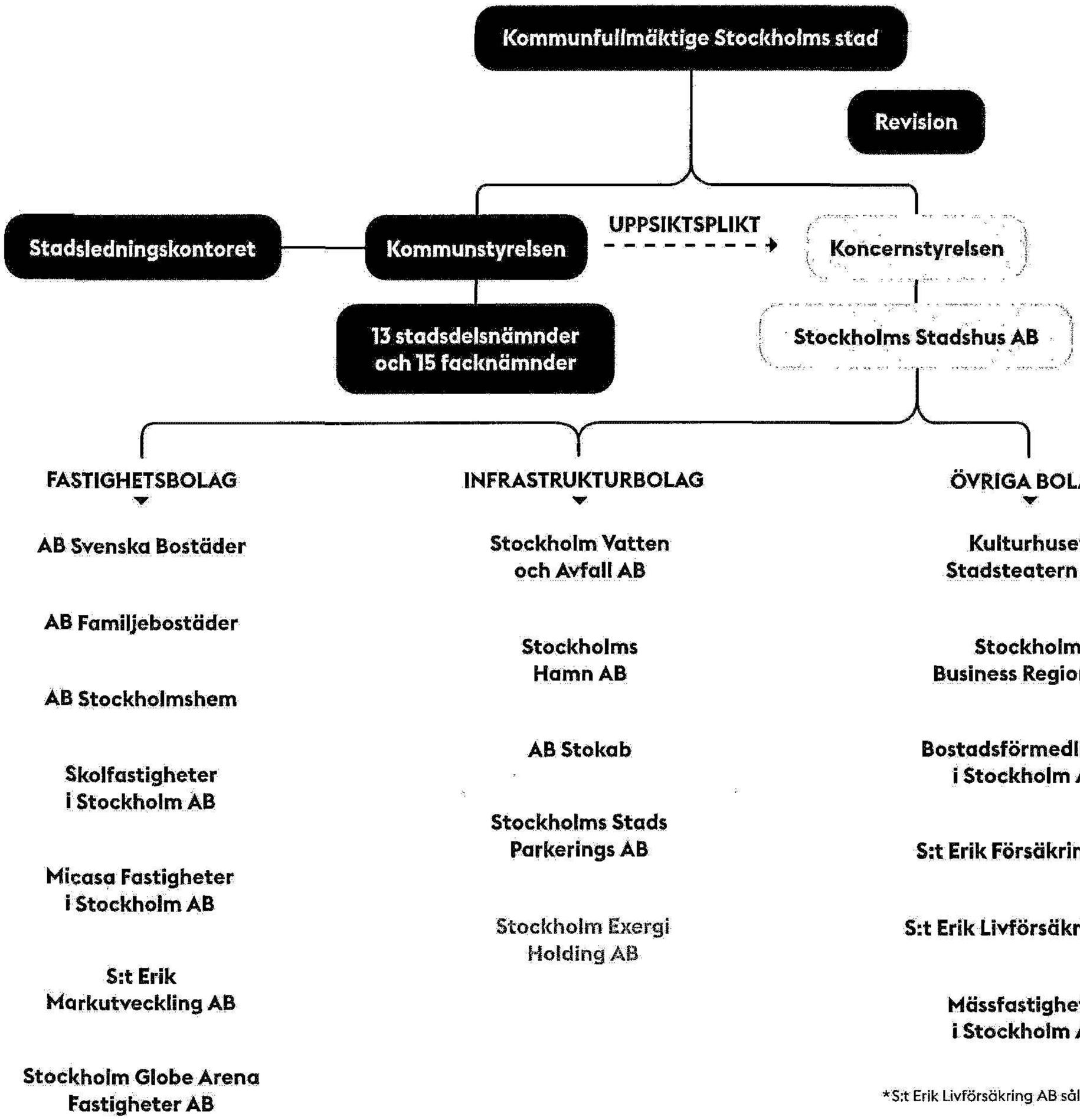
Kommuner får bedriva näringsverksamhet, om den drivs utan vinstsyfte och går ut på att tillhandahålla allmännyttiga anläggningar eller tjänster åt medborgarna. Det finns flera skäl till att Stockholms stad valt att bedriva vissa av stadens verksamheter i aktiebolag. Dels handlar det om det ekonomiska perspektivet, att bolag genererar egna intäkter. 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.

20230531124386

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.

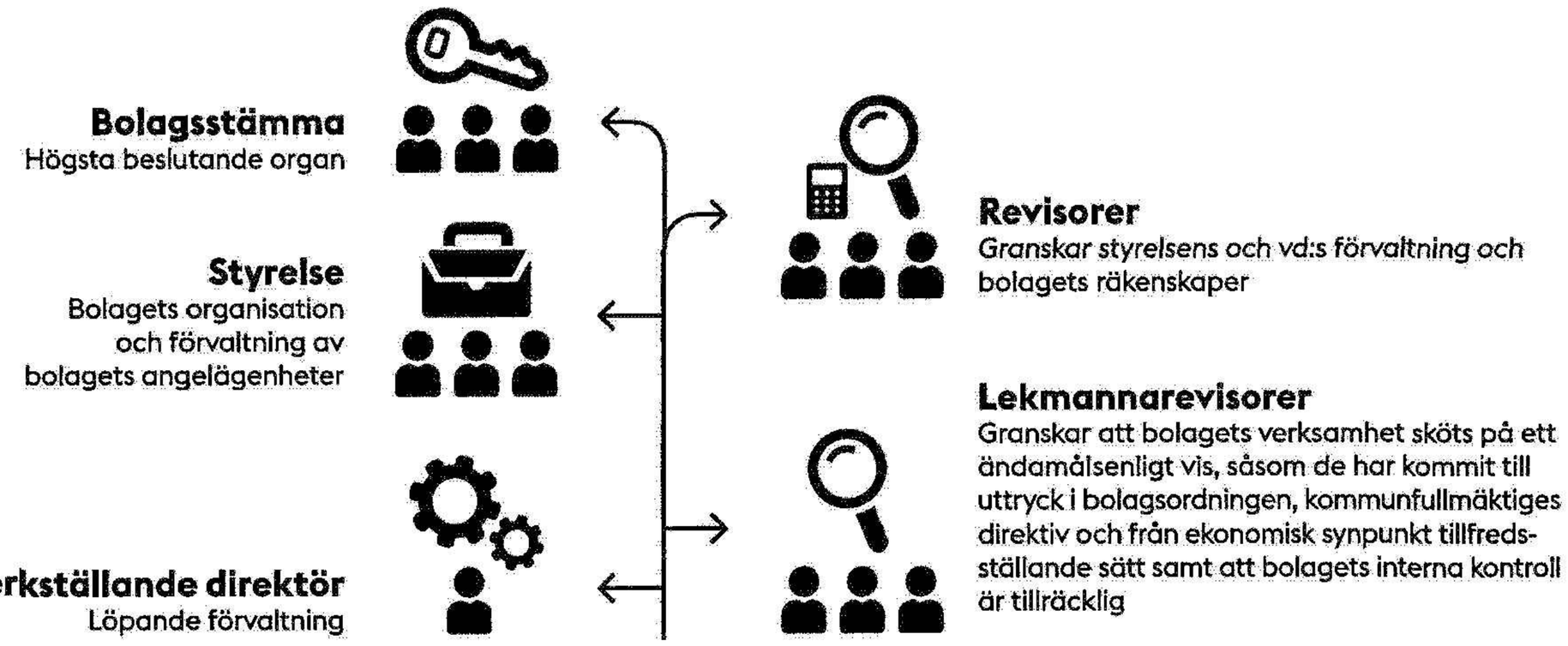
Styrelsen för moderbolaget utser i sin tur ombud till dotterbolagen inom bolagskoncernen. Mer än hälften av dotterbolagen har underkoncerner och utser i sin tur ombud till sina respektive dotterbolag.

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.



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.

Styrning

Stadens vision

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

Kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet

Kommunfullmäktiges uppdrag och ägardirektiv

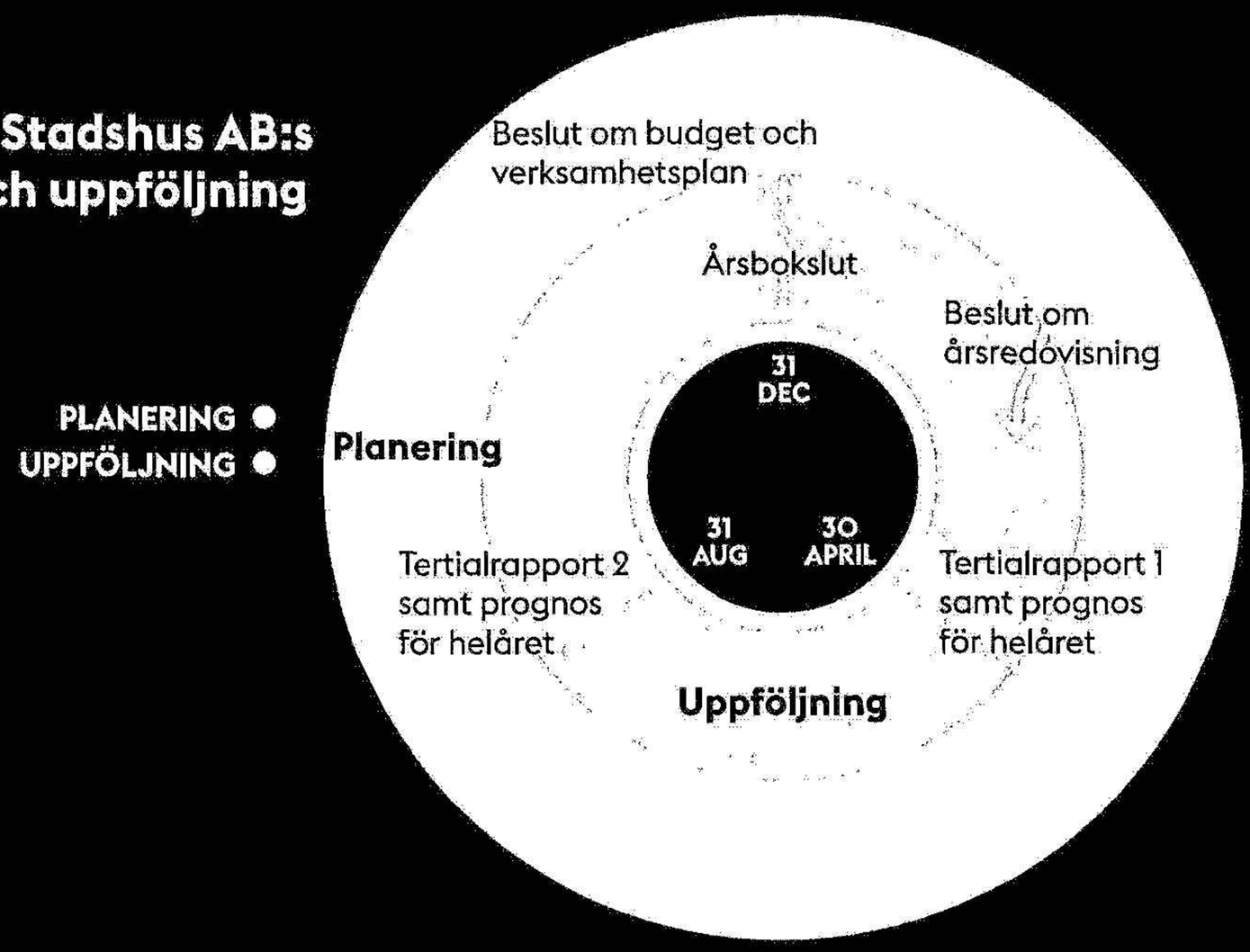
Kommunfullmäktiges indikatorer och aktiviteter

Nämndens/styrelsens mål

Nämndens/styrelsens indikatorer och aktiviteter

Uppföljning och analys

Stockholms Stadshus AB:s planering och uppföljning under året





Dotter-bolagen

Foto: Lennart Johansson

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.

20230531124388

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

	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelseintäkter, mnkr	3 300	3 249	3 147	3 061	2 875
Resultat efter finansnetto, mnkr	570	890	75	310	211
Avkastning totalt kapital, %	2,3	3,4	0,7	1,5	
Soliditet, %	51,0	48,0	46,2	47,0	48,1
Räntetäckningsgrad, ggr	6,4	9,8	1,7	3,7	2,7
Balansomslutning, mnkr	28 614	29 525	29 131	28 513	27 401
Bruttoinvesteringar, mnkr	1 475	1 687	1 862	2 092	2 560
Avskrivningar, mnkr	-914	-926	-889	-833	-777
Medelantalet årsarbetare, st	354	337	311	322	332

Familjebostäder

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



Jonas Schneider, vd

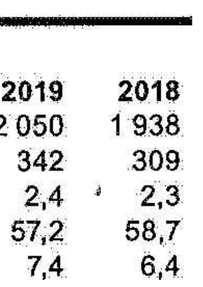
NYCKELTAL FÖR FAMILJEBOSTÄDER

	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsesintäkter, mnkr	2 333	2 236	2 177	2 050	1 938
Resultat efter finansnetto, mnkr	319	729	403	342	309
Avkastning totalt kapital, %	1,9	4,1	2,6	2,4	2,3
Soliditet, %	54,2	56,1	55,8	57,2	58,7
Räntetäckningsgrad, ggr	5,8	16,3	8,5	7,4	6,4
Balansomslutning, mnkr	20 302	19 178	18 250	17 226	16 330
Bruttoinvesteringar, mnkr	1 661	1 577	1 679	1 683	1 515
Avskrivningar, mnkr	-550	-510	-476	-418	-402
Medelantalet årsarbetare, st	348	346	342	331	318

Stockholmshem

Stockholmshem

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



Olle Torefeldt, tf vd

NYCKELTAL FÖR STOCKHOLMSHEM

	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelseintäkter, mnkr	3 004	2 879	2 772	2 662	2 509
Resultat efter finansnetto, mnkr	1 163	850	511	442	361
Avkastning totalt kapital, %	4,9	3,6	2,5	2,3	2,1
Soliditet, %	47,0	42,8	40,8	41,1	41,2
Räntetäckningsgrad, ggr	12,4	10,2	5,8	5,0	3,9
Balansomslutning, mnkr	25 928	26 064	25 639	24 436	23 564
Bruttoinvesteringar, mnkr	850	1 336	1 875	1 622	2 195
Avskrivningar, mnkr	-715	-658	-630	-565	-525
Medelantalet årsarbetare, st	407	405	368	361	348

Bostadsförmedlingen

BOSTADS FÖRMEDLINGEN

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

	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelseintäkter, mnkr	137	130	126	119	113
Resultat efter finansnetto, mnkr	9	4	8	11	1
Avkastning totalt kapital, %	7,6	3,2	7,7	11,8	0,9
Soliditet, %	35,1	34,6	32,5	28,2	22,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4 570,0	253,8	637,5	-5 740,5	76,3
Balansomslutning, mnkr	130	111	110	104	90
Bruttoinvesteringar, mnkr	3	0	0	0	3
Avskrivningar, mnkr	-1	-1	-1	-1	0
Medelantalet årsarbetare, st	128	117	107	99	99

SISAB

Skolfastigheter i Stockholm AB

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



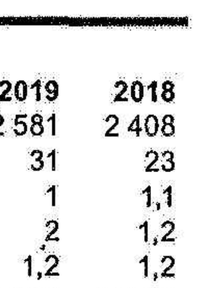
Ebba Agerman, vd

NYCKELTAL FÖR SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM

	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsesintäkter, mnkr	2 928	2 736	2 840	2 581	2 408
Resultat efter finansnetto, mnkr	1 247	3	346	31	23
Avkastning totalt kapital, %	6,9	0,6	4,6	1	1,1
Soliditet, %	9,4	3,5	3,8	2	1,2
Räntetäckningsgrad, ggr	9,1	1,0	3,6	1,2	1,2
Balansomslutning, mnkr	20 661	19 992	18 970	17 882	16 266
Bruttoinvesteringar, mnkr	1 805	2 024	1 981	2 370	2 417
Avskrivningar, mnkr	-963	-943	-896	-791	-693
Medelantalet årsarbetare, st	272	279	260	255	227

Micasa Fastigheter

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



Maria Mannerholm, vd

NYCKELTAL FÖR MICASA FASTIGHETER

	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelseintäkter, mnkr	1 043	1 049	1 112	1 119	1 107
Resultat efter finansnetto, mnkr	97	403	375	503	244
Avkastning totalt kapital, %	2,0	6,5	12,7	8,1	4,3
Soliditet, %	29,5	29,2	23,8	17,5	11,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	15,6	10,7	11,4	4,9
Balansomslutning, mnkr	6 797	6 598	6 537	6 704	6 949
Bruttoinvesteringar, mnkr	465	551	204	270	171
Avskrivningar, mnkr	-296	-291	-304	-291	-325
Medelantalet årsarbetare, st	112	114	106	97	94

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.



Åsa Wigfeldt, vd

NYCKELTAL FÖR S:T ERIK MARKUTVECKLING

	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsesintäkter, mnkr	352	358	297	318	301
Resultat efter finansnetto, mnkr	825	89	134	289	82
Avkastning totalt kapital, %	24,3	3,2	5,3	10,4	3,6
Soliditet, %	32,1	6,1	7,5	8,2	0,9
Räntetäckningsgrad, ggr	48,2	5,7	9,2	14,9	3,9
Balansomslutning, mnkr	3 021	3 917	2 766	2 889	3 079
Bruttoinvesteringar, mnkr	29	1 163	40	58	111
Avskrivningar, mnkr	-72	-91	-76	-78	-71
Medelantalet årsarbetare, st	7	6	5	4	4

Stockholm Globe Arena Fastigheter

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



Mats Viker, vd

NYCKELTAL FÖR SGA FASTIGHETER

	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsesintäkter, mnkr	82	39	32	82	62
Resultat efter finansnetto, mnkr	-101	-145	-154	-85	-101
Avkastning totalt kapital, %	-2,2	-3,5	-3,7	-1,7	-2,0
Soliditet, %	14,3	14,1	14,0	14,2	13,7
Räntetäckningsgrad, ggr	-3,2	-6,4	-6,0	-2,5	-2,4
Balansomslutning, mnkr	3 540	3 594	3 612	3 580	3 638
Bruttoinvesteringar, mnkr	79	46	38	15	33
Avskrivningar, mnkr	-79	-75	-77	-77	-78
Medelantalet årsarbetare, st	19	19	18	18	15

Stockholm Vatten och Avfall

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



Mårten Frumerie, vd

NYCKELTAL FÖR STOCKHOLM VATTEN OCH AVFALL

	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelseintäkter, mnkr	3 064	2 745	2 553	2 415	2 369
Resultat efter finansnetto, mnkr	-85	-149	-15	2	152
Avkastning totalt kapital, %	0,2	-0,2	0,4	0,6	1,8
Soliditet, %	2,3	2,9	3,8	4,6	5,6
Räntetäckningsgrad, ggr	0,4	-0,5	0,8	1,0	2,6
Balansomslutning, mnkr	27 490	23 953	20 874	17 417	14 673
Bruttoinvesteringar, mnkr	3 901	3 631	3 929	2 987	2 111
Avskrivningar, mnkr	-529	-551	-458	-419	-373
Medelantalet årsarbetare, st	707	699	656	607	570

Stockholms Hamnar

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



Magdalena Bosson, vd

NYCKELTAL FÖR STOCKHOLMS HAMNAR

	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelseintäkter, mnkr	713	642	628	889	866
Resultat efter finansnetto, mnkr	-985	223	-122	92	93
Avkastning totalt kapital, %	-13,3	3,6	-1,0	2,1	2,5
Soliditet, %	23,6	19,9	14,1	14,6	16,2
Räntetäckningsgrad, ggr	-21,6	7,0	-1,6	3,2	3,3
Balansomslutning, mnkr	7 177	7 023	7 331	6 795	5 718
Bruttoinvesteringar, mnkr	254	127	632	1 290	1 141
Avskrivningar, mnkr	-220	-230	-208	-179	-176
Medelantalet årsarbetare, st	133	126	164	189	170

Stokab

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



Veronica Thunholm, vd

NYCKELTAL FÖR STOKAB

	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsesintäkter, mnkr	835	803	820	814	819
Resultat efter finansnetto, mnkr	266	240	261	257	247
Avkastning totalt kapital, %	15,6	13,7	14,1	13,3	12,6
Soliditet, %	20,4	28,4	35,7	41,1	39,3
Räntetäckningsgrad, ggr	41,7	53,2	51,3	43,1	35,0
Balansomslutning, mnkr	1 737	1 753	1 824	1 943	2 007
Bruttoinvesteringar, mnkr	136	136	144	151	233
Avskrivningar, mnkr	-235	-243	-249	-246	-245
Medelantalet årsarbetare, st	100	103	104	101	100

Stockholm Parkering

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



Christian Rockberger, vd

NYCKELTAL FÖR STOCKHOLM PARKERING

	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelseintäkter, mnkr	689	621	566	618	607
Resultat efter finansnetto, mnkr	155	135	118	156	164
Avkastning totalt kapital, %	9,1	8,6	8,5	12,5	14,6
Soliditet, %	6,6	6,9	7,2	7,9	8,7
Räntetäckningsgrad, ggr	14,3	17,4	14,5	21,1	20,2
Balansomslutning, mnkr	1 923	1 734	1 601	1 392	1 228
Bruttoinvesteringar, mnkr	254	176	247	229	130
Avskrivningar, mnkr	-58	-48	-48	-47	-45
Medelantalet årsarbetare, st	77	81	81	74	73

20230531243B9

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 samt ansvara för stadens två platser inom stadens fristadsprogram.



Malin Dahlberg, vd

NYCKELTAL FÖR KULTURHUSET STADSTEATERN

	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsesintäkter, mnkr	146	112	117	119	164
Resultat efter finansnetto, mnkr	-431	-433	-374	-376	-363
Avkastning totalt kapital, %	-144,7	-160,8	-86,5	-79,0	-79,0
Soliditet, %	1,5	-22,8	1,3	0,1	0,4
Räntetäckningsgrad, ggr	-552,9	-815,8	-173,5	-176,4	-139,5
Balansomslutning, mnkr	314	170	368	492	455
Bruttoinvesteringar, mnkr	35	21	87	7	12
Avskrivningar, mnkr	-16	-15	-15	-9	-10
Medelantalet årsarbetare, st	468	469	428	412	446

Stockholm Business Region

Stockholm The Capital of Scandinavia

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



Staffan Ingvarsson, vd

NYCKELTAL FÖR STOCKHOLM BUSINESS REGION

	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelseintäkter, mnkr	189	135	133	147	149
Resultat efter finansnetto, mnkr	-1	0	4	3	-1
Avkastning totalt kapital, %	-0,3	0,1	1,8	1,5	-0,3
Soliditet, %	12,9	12,7	14,0	13,6	12,6
Räntetäckningsgrad, ggr	-24,4	9,9	251,3	154,0	-29,9
Balansomslutning, mnkr	226	237	215	198	192
Bruttoinvesteringar, mnkr	0	0	0	0	0
Avskrivningar, mnkr	0	0	0	0	-2
Medelantalet årsarbetare, st	69	63	65	61	60

S:t Erik Försäkring

S:t Erik FÖRSÄKRING

Bolagets uppgift är att förmedla försäkringslösningar och minimera kommunkoncernens försäkringskostnader.



Erik Fischer, tf vd

NYCKELTAL FÖR S:T ERIK FÖRSÄKRING

	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelseintäkter, mnkr	140	133	129	137	134
Resultat efter finansnetto, mnkr	17	-14	-12	23	34
Soliditet, %	38,5	37,2	45,7	50,4	56,1
Balansomslutning, mnkr	388	367	324	313	249
Medelantalet årsarbetare, st	7	7	6	6	6

Mässfastigheter

Stockholmsmässan

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



Christian Clemens, vd

NYCKELTAL FÖR MÄSSFASTIGHETER

	2022	2021
Rörelseintäkter	435	404
Resultat efter finansnetto, mnkr	-73	-42
Avkastning totalt kapital, %	-66,9	-8,1
Soliditet, %	-85,2	22,4
Räntetäckningsgrad, ggr	-17,9	-10,0
Balansomslutning, mnkr	207	943
Bruttoinvesteringar, mnkr	15	1 352
Avskrivningar, mnkr	-55	-58
Medelantalet årsarbetare, st	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 med 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 ägs till 50 procent av Stockholms Stadshus AB. Övrig andel om 50 procent förvärvades under år 2021 av Ankhiale Bidco AB, från Fortum Power and Heat AB. Under året avyttrades dotterbolaget S:t Erik Livförsäkring AB till SPP Pension & Försäkring 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 2 527 (2 400) mnkr. I resultatet ingår realisationsvinster om sammanlagt 3 554 (1 667) mnkr och realisationsförluster om totalt -1 113 (-73) mnkr netto samt nedskrivningar om sammanlagt -1 205 (-74) mnkr netto. Realisationsresultaten är främst hänförliga till försäljningar av fastigheter och tomträtter, där bostadsbolagen ombildat hyresrätter till bostadsrätter, SISAB har sålt skolor och förskolor med externa verksamhetsutövare, S:t Erik Markutveckling har avyttrat kommersiella lokaler och Micasa Fastigheter har avyttrat tomträtter genom bolagsförsäljningar. Moderbolagets försäljning av aktierna i S:t Erik Livförsäkring innebar en realisationsförlust, då bolagets egna kapital i samband med försäljningen omvandlades till pensionsavsättning i syfte att säkerställa att tillräckligt kapital finns för täcka framtida pensionskostnader.

Stockholms Hamnar redovisar nedskrivningar av Stockholm Norvik hamn med 1 000 mnkr. I syfte att säkerställa bolagets egna kapital har aktieägartillskott lämnats från moderbolaget

20230531124390

om motsvarande belopp. Stockholms stad lämnar aktieägartillskott till moderbolaget – detta tillskott redovisas dock inte i resultaträkningen. Stockholms stad lämnar motsvarande aktieägartillskott till moderbolaget men detta redovisas dock inte i resultaträkningen utan direkt mot eget kapital. Även Svenska Bostäder och Stockholmshem redovisar nedskrivningar om totalt 214 mnkr. Nedskrivningarna avser fastigheter och projekt.

Koncernens rörelseintäkter uppgår till 18 711 mnkr och har ökat sedan föregående år (17 329). Flera bolag har ökat sina intäkter, till följd av ökade hyresintäkter, men covid-19-pandemin har fortsatt påverkat resultaten negativt för bland annat Kulturhuset Stadsteatern, och Stockholmsmässan. Koncernens rörelsekostnader uppgår till 15 201 mnkr (14 347).

Koncernens finansnetto har försämrats i jämförelse med år 2021 och uppgår till -842 mnkr (-137). Förändringen är en effekt av såväl högre räntenivåer som att S:t Erik Livförsäkrings resultat av placeringar var positiva under 2021.

Koncernens skattekostnad uppgår till 141 (446) mnkr.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 10 953 (13 325) mnkr. Investeringsvolymen är fortsatt relativt hög men för år 2022 var ändå nivåerna lägre än tidigare år.

Bostadsbolagen svarar för nyproduktion av bostäder och genomför upprustningsinsatser i befintliga fastigheter. Bostadsbolagens investeringar i nyproduktion och upprustning uppgick till cirka 4,1 mdkr. Detta är en något lägre nivå än tidigare år, vilket också följer av att målet för bostadsbyggande sänkts i jämförelse med tidigare. Under året har bostadsbolagen påbörjat byggande av 634 nya lägenheter, vilket är i nivå med årsmålet och högre än år 2021 (362).

SISAB:s investeringar år 2022 uppgår till drygt 2 mdkr. De enskilt största investeringarna avser en ny skola i Midsommarkransen och det pågående projektet i Vasastan och om- och tillbyggnad av Hästhagsskolan i Farsta.

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

Finansiell ställning

Koncernens egna kapital uppgår vid årsskiftet till 64 705 (62 313) mnkr, medan soliditen, beräknad på bokförda värden, uppgick till 41,7 (40,1) procent.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -247 (253) mnkr. I resultatet ingår utdelning med 635 (433) mnkr samtidigt som aktieägartillskott om 1 000 mnkr lämnats till Stockholms Hamnar AB. Årets resultat efter skatt uppgår till -255 (186) mnkr.

Personal

Medelantalet årsarbetare (avtalad tid) i koncernen uppgick under året till 3 382 (3 325), varav 1 566 (1 493) kvinnor och 1 816 (1 832) män. Medelantalet årsarbetare i moderbolaget uppgick till 8 (8) personer, varav 4 kvinnor och 4 män.

Händelser under året

Bostadsbolagen har i uppdrag att bygga och förvalta bostäder och bidra till stadens bostadsförsörjning. Under året påbörjades totalt 634 bostäder, vilket är i nivå med årsmålet om 600 bostäder. Antalet färdigställda hyreslägenheter uppgick under året till cirka 1 200 (1 800) vilket var något högre än det planerade årsmålet om 1 100 lägenheter.

Förseningar i planarbetet och utdragna överklaganden orsakar förskjutningar 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 3 458 (1 630) elevplatser. I arbetet med att säkra behov av elevplatser har SISAB under året haft invigning av flera nya

förskolor och om-, ny-, och tillbyggda grundskolor. SISAB har även sökt efter lämpliga lokaler att hyra eller köpa, samt underlättat för externa aktörer att medverka i skolutbyggnaden.

Bolagen fortsätter att investera i åtgärder som ger både effektiv klimatnytta och synergieffekter i form av lägre driftkostnader och positiva klimateffekter. Stockholm ska vara 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 ska arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder intensifieras.

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

Koncernstyrelsen

Under hösten, efter majoritetsskiftet, skedde flera förändringar i koncernstyrelsen. I slutet av året valde kommunfullmäktige en ny koncernstyrelse vars ordinarie ledamöter bestod av 4 kvinnor och 5 män och bland suppleanterna var fördelningen 2 kvinnor och 6 män.

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

Miljöredovisning

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

Under året har arbetet fortsatt med att implementera och följa upp 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 som är koncernens enskilt största projekt. Projektet genomförs för att uppgradera reningsprocesser och förbättra avloppsreningen.

Framtida utveckling

Investeringarna i bolagskoncernen har under de senaste åren varit höga och kommer enligt nuvarande planer även fortsättningsvis kräva stora ekonomiska resurser. På detta sätt bidrar bolagen till att möta stadens behov av bostäder, infrastruktur och skolor 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

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

20230524091230531243391

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

Kommunkoncernen Stockholms stad har en stark finansiell ställning och en mycket hög kreditvärdighet. Kreditbedömningen utförs av Standard & Poor's och Stockholms stad har högsta möjliga betyg för både kort och lång upplåning, A-1+ respektive AAA. Kreditbetyget uppdateras halvårsvis och bekräftades den 14 november 2022 med stabil kreditutsikt.

Bolagskoncernens samlade låneskuldportfölj uppgick vid årsskiftet till 88 924 (89 940) mnkr brutto, en minskning om 1 016 mnkr i jämförelse med föregående år. Bolagskoncernen har under året genomfört fastighetsförsäljningar. Bolaget S:t Erik Livförsäkring avyttrades även under året. Justerat för bolagskoncernens finansiella placeringar uppgick motsvarande belopp vid årsskiftet till 78 662 (79 940) mnkr netto, vilket är en minskning om 1 278 mnkr för motsvarande period. Bolagskoncernens investeringar har i högre utsträckning finansierats med egna medel istället för lån under 2022. Kommunkoncernens och bolagskoncernens duration är ett förfinat mått på genomsnittlig räntebindningstid, beräknat inklusive räntesäkringar, som inte ska understiga 1,25 år och inte ska överstiga 3,75 år. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden för kommunkoncernens externa skuldportfölj till 1,8 (1,6) år.

Riskhantering

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

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

Vinstdisposition

Föregående år beslutade årsstämman för Stockholms Stadshus AB om utdelning om 1 100 mnkr till Stockholms stad. Under december beslutade kommunfullmäktige i Stockholms stad om ett aktieägartillskott till moderbolaget om 1 000 mnkr.

Styrelsen föreslår årsstämman besluta om utdelning med 1 440 mnkr.

Förslag till Vinstdisposition

KONCERNEN

Koncernens egna kapital enligt koncernbalansräkningen uppgår till 64 663 mnkr.

MODERBOLAGET

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	12 733 013 184 kr
Överkursfond	7 499 999 000 kr
Årets resultat	-254 827 233 kr
Tillsammans	**19 978 194 951 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägaren delas ut per aktie 385,96	1 440 000 000 kr
I ny räkning överföres	18 538 184 951 kr
Tillsammans	**19 978 184 951 kr**

Koncernen i sammandrag

Finansiella nyckeltal (mnkr om ej annat anges)	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelseintäkter	18 711	17 329	16 706	16 491	15 742
Resultat efter finansiella poster	2 668	2 845	1 778	2 249	1 897
Årets resultat	2 527	2 400	1 566	1 858	1 596
Avkastning på totalt kapital %	2,3	2,3	1,8	2,2	2,2
Avkastning på eget kapital %	4,2	4,6	3,0	3,8	3,2
Vinstmarginal %	14,3	16,4	10,6	13,6	12,1
Antal anställda	3 382	3 325	3 033	2 950	2 967
Bruttoinvesteringar	10 953	13 325	12 681	12 858	12 582
Anläggningstillgångar	152 508	153 093	145 845	138 729	131 102
Minoritetsintresse	41	81	79	74	70
Eget kapital	64 705	62 313	60 310	59 497	59 143
Balansomslutning	155 294	155 443	148 146	141 124	133 248
Soliditet %	41,7	40,1	40,7	42,2	44,4

20230531124392

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 18 711 mnkr år 2022, vilket är 1 320 mnkr högre än 2021. Flera bolag ökar sin omsättning, bland annat till följd av ökade hyresintäkter, delvis beroende på nyproduktion och ökad efterfrågan på bolagens tjänster.

Koncernens resultat efter finansnetto för koncernen uppgår till 2 668 mnkr. I resultatet ingår resultateffekter efter avyttring av anläggningstillgångar med 2 473 mnkr. Realisationsvinsterna är främst en följd av försäljningar av tomträtter och fastigheter från fastighetsägande. I resultatet ingår resultatandelar från intressebolag om 374 mnkr, vilket är högre än år 2021 (146 mnkr).

Årets resultat efter skatt uppgår till 2 527 mnkr, där årets skattekostnad uppgår till 141 mnkr.

Balansomslutningen uppgår till 155,3 vilket är i linje med föregående år. Samtidigt som investeringsvolymen är fortsatt hög medför försäljningar och nedskrivningar att balansomslutningen är oförändrad.

Det egna kapitalet i koncernen ökar i jämförelse med föregående år och uppgår till 64 705 mnkr. Soliditeten ökar därmed och uppgår till 41,7 procent.

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

Koncernbidrag och utdelning koncernen år 2022

kr	Lämnade koncernbidrag	Erhållna koncernbidrag	Utdelning Stadshus AB koncernen 2023	Utdelning Stockholms stad 2023
Moderbolaget				
Stockholm Stadshus AB	-613 000 000	613 000 000		1 440 000 000
Dotterbolagen				
AB Svenska Bostäder [1]			7 377 000	
AB Familjebostäder [1]			638 000	
AB Stockholmshem [1]			730 000	
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB				
Skolfastigheter i Stocholm AB				
Micasa Fastigheter i Stockholm AB				
S:t Erik Markutveckling AB	-93 000 000			
Stocholm Globe Arena Fastigheter AB		101 000 000		
Stockholm Vatten och Avfall AB			3 016 011	
Stockholms Hamn AB		100 000 000		
AB Stokab	-445 000 000			
Stockholm Stads Parkerings AB	-145 000 000			
Kulturhuset Stadsteatern AB		395 000 000		
Stockholm Business Region AB				
S:t Erik Försäkrings AB				
S:t Erik Livförsäkring AB				
Mässfastigheter i Stockholm AB		87 000 000		
Summa	**-1 296 000 000**	**1 296 000 000**	**11 761 011**	**1 440 000 000**

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

Kommentarer till bokslutsdispositioner

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

Utdelning från bostadsbolagen AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem uppgår till ca 10,3 mnkr enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Utdelning från Stockholm Vatten och Avfall AB uppgår till cirka 3 mnkr och avser avkastning på bolagets grundkapital. Den budgeterade utdelningen till Stockholms stad år 2023 uppgår till 1 440 mnkr.

Resultaträkningar

20230531124393

mnkr	Not	KONCERNEN 2022	KONCERNEN 2021	MODERBOLAGET 2022	MODERBOLAGET 2021
Rörelsens intäkter	3, 4				
Nettoomsättning		17 577,2	16 233,2		
Aktiverat arbete för egen räkning		282,0	262,1		
Övriga rörelseintäkter		851,6	833,8	56,1	58,2
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER		**18 710,8**	**17 329,1**	**56,1**	**58,2**
Rörelsens kostnader					
Råvaror och förnödenheter		-318,1	-273,4		
Övriga externa kostnader	4, 5	-8 923,3	-8 404,5	-53,4	-57,8
Personalkostnader	6	-2 834,1	-2 673,5	-20,5	-15,2
Avskrivningar	7	-4 730,8	-4 661,5		
Nedskrivningar	8	-1 204,8	-74,6		-200,0
Resultat från andelar i intresseföretag	9	373,6	145,9		
Resultat vid försäljning av dotterföretag				160,0	
Resultat vid försäljning anläggningstillgångar		2 436,6	1 594,5		
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		**-15 201,1**	**-14 347,0**	**86,1**	**-272,9**
Rörelseresultat		**3 509,7**	**2982,1**	**142,2**	**-214,8**
Nedskrivning aktier i dotterföretag				-1 080,0	
Resultat från andelar i koncernföretag	10			210,2	8,2
Resultat från andelar i intresseföretag	9			425,0	425,0
Resultat från övriga värdepapper		-306,8	319,1		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	184,3	111,4	55,4	34,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-719,1	-567,3	-0,1	-0,2
Resultat efter finansiella poster		**2 668,1**	**2 845,3**	**-247,3**	**252,9**
Bokslutsdispositioner	13				-79,0
Skatt på årets resultat	14	-140,7	-445,8	-7,6	12,5
Årets resultat		**2 527,4**	**2 399,5**	**-254,9**	**186,4**
Hänförligt till majoritetens ägare		2 527,4	2 397,3		
Hänförligt till minoritetens ägare		0,0	2,2		

Balansräkningar

	mnkr	Not	KONCERNEN 22-12-31	KONCERNEN 21-12-31	MODERBOLAGET 22-12-31	MODERBOLAGET 21-12-31
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar						
Immateriella anläggningstillgångar		15	167,9	193,0		
Materiella anläggningstillgångar						
Byggnader och mark		16	106 991,3	106 961,6		
Maskiner och andra tekniska anläggningar		17, 18	12 198,5	11 695,0		
Inventarier		19	2 156,9	2 017,0	0,3	0,3
Pågående nyanläggningar		20	23 218,8	21 887,0		
Summa materiella anläggningstillgångar			144 733,4	142 753,5	0,3	0,3
Finansiella anläggningstillgångar						
Andelar i koncernföretag		21			7 252,6	7 432,6
Andelar i intresseföretag		22	7 710,0	7 761,4	7 500,8	7 500,8
Andra långfristiga värdepappersinnehav		23	22,8	2 533,0		
Uppskjuten skattefordran		14	0,0	0,0	5,7	13,3
Andra långfristiga fordringar			42,2	45,0		
Summa finansiella anläggningstillgångar			7 775,1	10 339,4	14 759,1	14 946,7
Summa anläggningstillgångar			**152 508,5**	**153 092,9**	**14 759,4**	**14 946,9**
Omsättningstillgångar						
Varulager m.m.						
Råvaror och förnödenheter			47,4	39,2		
SUMMA VARULAGER M M			47,4	39,2	0,0	0,0
Kortfristiga fordringar						
Kundfordringar			504,8	451,3		
Fordringar hos Stockholms stad			368,6	302,0	9 633,5	8 881,6
Fordringar hos dotterföretag					722,4	644,6
Skattefordringar		14	6,7	0,0	9,8	9,5
Övriga fordringar			757,0	578,4	0,1	1,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24	1 100,4	978,3		
Summa fordringar			2 737,5	2 310,0	10 365,8	9 536,7
Övriga kortfristiga placeringar						
Likvida medel						
Kassa och bank			0,6	0,9		
Summa likvida medel			0,6	0,9	0,0	0,0
Summa omsättningstillgångar			**2 785,4**	**2 350,2**	**10 365,8**	**9 536,7**
Summa tillgångar			**155 293,9**	**155 443,1**	**25 125,2**	**24 483,6**

Balansräkningar

20230531124394

mnkr	Not	KONCERNEN 22-12-31	KONCERNEN 21-12-31	MODERBOLAGET 22-12-31	MODERBOLAGET 21-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Moderbolagets egna kapital					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital, 2 850 001 aktier				2 850,0	2 850,0
Bundna reserver				*570,0*	*570,0*
Summa bundet eget kapital				**3 420,0**	**3 420,0**
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst				12 733,0	12 646,6
Överkursfond				7 500,0	7 500,0
Årets resultat				-254,8	186,4
Summa fritt eget kapital				**19 978,2**	**20 333,0**
Summa eget kapital				**23 398,2**	**23 753,0**
Koncernens egna kapital					
Aktiekapital		*2 850,0*	*2 850,0*	-	-
Övrigt tillskjutet kapital		9 700,0	8 700,0	-	-
Annat eget kapital, inkl årets resultat		52 113,3	50 681,8	-	-
Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		**64 663,3**	**62 231,8**	-	-
Minoritetsintresse		41,5	81,1	-	-
Summa eget kapital		**64 704,8**	**62 313,0**	**23 398,2**	**23 753,0**
Avsättningar	**25**				
Avsatt till pensioner			40,3	2,1	1,8
Avsatt till pensioner		40,8	1 987,4		
Uppskjuten skatteskuld	14	1 396,5	1 657,2		
Övriga avsättningar		109,9	74,1		
Summa avsättningar		**1 547,1**	**3 758,9**	**2,1**	**1,8**
Långfristiga skulder					
Övriga långfristiga skulder		157,4	139,3		
Summa långfristiga skulder	**26**	**157,4**	**139,3**	**0,0**	**0,0**
Kortfristiga skulder					
Förskott från kunder		46,3	28,8		
Leverantörskulder		2 348,5	1 737,7	0,7	0,2
Skulder till koncernföretag				1 719,4	725,3
Skulder till Stockholms stad		78 668,7	79 940,1		
Aktuella skatteskulder	14	91,8	262,7		
Övriga kortfristiga skulder		737,2	984,2	3,8	1,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	6 992,2	6 278,5	1,0	2,1
Summa kortfristiga skulder		**88 884,6**	**89 231,9**	**1 724,9**	**728,8**
Summa avsättningar och skulder		**90 589,1**	**93 130,2**	**1 727,0**	**730,6**
Summa eget kapital och skulder		**155 293,9**	**155 443,1**	**25 125,2**	**24 483,6**

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 2020-12-31	**2 850,0**	**8 000,0**	**49 381,1**	**60 231,1**	**78,9**	**60 310,1**
Utdelning			-1 100,0	-1 100,0		-1 100,0
Uppskrivning				0,0		0,0
Återläggning internvinst				0,0		0,0
Aktieägartillskott		700,0		700,0		700,0
Övrig förändring			3,4	3,4		3,4
Årets resultat			2 397,3	2 397,3	2,2	2 399,5
Utgående balans 2021-12-31	**2 850,0**	**8 700,0**	**50 681,8**	**62 231,8**	**81,1**	**62 313,0**
Utdelning			-1 100,0	-1 100,0		-1 100,0
Uppskrivning				0,0		0,0
Återläggning internvinst				0,0		0,0
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	0,0	2 527,5
Utgående balans 2022-12-31	**2 850,0**	**9 700,0**	**52 113,4**	**64 663,3**	**41,6**	**64 704,9**

mnkr	Aktiekapital	Övriga bundna reserver	Överkursfond	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt eget kapital
MODERBOLAGET						
Utgående balans 2020-12-31	**2 850,0**	**570,0**	**7 500,0**	**12 592,4**	**454,2**	**23 966,6**
Resultatdisposition				454,2	-454,2	0,0
Utdelning				-1 100,0		-1 100,0
Aktieägartillskott				700,0		
Årets resultat					186,4	186,4
Utgående balans 2021-12-31	**2 850,0**	**570,0**	**7 500,0**	**12 646,6**	**186,4**	**23 753,0**
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**

Aktiekapitalet består av 2 850 001 aktier
Kvotvärde per aktie uppgår till 1000 kr

Kassaflödesanalys

20230531124395

mnkr	Not	KONCERNEN 2022	KONCERNEN 2021	MODERBOLAGET 2022	MODERBOLAGET 2021
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansnetto		2 668,1	2 845,3	-247,3	452,9
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	5 688,9	4 610,1	1 080,7	0,4
Nettoresultat försäljning av anläggningstillgångar		-2 549,6	-1 672,9	-160,0	0,0
Betald inkomstskatt		-530,3	-261,3	-0,3	-0,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**5 277,1**	**5 521,1**	**673,2**	**452,6**
Förändring av varulager och pågående arbeten		-8,1	-1,4	0,0	0,0
Förändring av kortfristiga fordringar		-876,8	-33,7	1 606,0	-337,4
Förändring av kortfristiga skulder		1 132,9	343,1	-408,3	-478,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**6 525,0**	**5 829,1**	**1 870,9**	**-363,1**
Investeringsverksamheten					
Avyttring av dotterföretag		260,0		260,0	
Avyttring av immateriella tillgångar		-6,1	-10,0		
Förvärv av fastigheter	30	0,0	-1 119,0	0,0	0,0
Avyttring av fastigheter		6 187,6	2 431,3		
Investering i pågående nyanläggningar		-10 946,9	-11 242,3	0,0	0,0
Förvärv av övriga materiella tillgångar			-65,7	0,0	0,0
Avyttring av finansiella tillgångar		405,3	150,0		
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-460,7	-0,5	0,0	0,0
Erhållen utdelning från intresseföretag		425,0	425,0	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-4 135,7**	**-9 431,2**	**260,0**	**0,0**
Finansieringsverksamheten					
Övrigt tillskjutet kapital		0,0	700,0	0,0	700,0
Amortering av skuld			-37,0	0,0	0,0
Erhållna koncernbidrag				613,0	715,0
Lämnade koncernbidrag		0,0	0,0	-892,0	-717,0
Utbetald utdelning		-1 100,0	-1 100,0	-1 100,0	-1 100,0
Nettoförändring checkräkningskredit		-1 289,7	4 039,6	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-2 389,7**	**3 602,6**	**-1 379,0**	**-402,0**
Årets kassaflöde		**-0,4**	**0,5**	**751,9**	**-765,1**
Likvida medel vid årets början		1,0	0,4	8 867,9	9 633,1
Likvida medel vid årets slut		0,6	1,0	9 619,8	8 867,9

I kassaflödesanalysen ingår likvida medel på stadens koncernkonto.

Noter

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Koncernredovisning

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

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

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

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

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i koncernredovisningen i sin helhet.

Koncernbidrag

Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Intressebolagsredovisning

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

Intäkter

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

Offentliga bidrag

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

För ytterligare information hänvisas till respektive dotterbolags årsredovisning.

20230531124396

Lånekostnader

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

Inkomstskatter

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

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

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

Finansiella instrument

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

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

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

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

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

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

Varulager

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

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

För närmare detaljer hänvisas till respektive dotterbolags årsredovisning.

Immateriella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivning av icke-finansiella anläggningstillgångar

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

Leasingavtal

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

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

Avsättningar

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

Fordringar, skulder och avsättningar

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

Ersättningar till anställda

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

För mer detaljerad beskrivning se not 6.

Kassaflödesanalys

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

20230531243397

Transparensdirektivet

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

Övriga upplysningar

Vid försäljning av fastigheter ska inkomsten i normalfallet bokföras vid dagen för tillträdet. Beviljad checkräkningskredit uppgår per 2022-12-31 till 108 050 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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2022	2021	2022	2021
Hyror och arrendeintäkter	12 357,4	11 928,9		
Fakturerad försäljning	5 096,3	4 187,4	56,1	58,2
Taxor	123,6	116,8		
Statligt stöd	65,7	75,3		
Aktiverat arbete för egen räkning	282,0	262,1		
Övriga rörelseintäkter	785,8	758,5		
Summa rörelseintäkter	**18 710,8**	**17 329,1**	**56,1**	**58,2**
varav försäljning till Stockholms stad	4 164,3	3 972,2		
varav försäljning till koncernföretag				

Kulturhuset Stadsteatern AB erhåller statligt stöd för sin verksamhet.

Av övriga rörelseintäkter är 249 (237) mnkr hänförliga till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Dessa intäkter består främst av ersättning från Stockholms stad för verksamhetsanpassningar av lokaler mm.

Stockholm Vattens övriga rörelseintäkter uppgår till 210 (166) mnkr. De största posterna avser intäkter för särskilda arbeten, försäljning av värme i vatten samt ersättning vid omhändertagande av industriavlopp.

Bostadsbolagens övriga intäkter uppgår till sammanlagt 206 (61) mnkr. En stor del av dessa intäkter är hänförliga till försäljning och vidarefakturering av avfallshantering, värme, vatten.

Not 4 Operationella leasingavtal

STOCKHOLMS STADSHUS AB SOM LEASEGIVARE	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2022	2021	2022	2021
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	11 554,4	10 948,9	0,0	0,0
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	15 896,1	14 551,8	0,0	0,0
Förfaller till betalning senare än fem år	13 802,8	13 775,5	0,0	0,0
Summa	**41 253,3**	**39 276,1**	**0,0**	**0,0**
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	8 685,9	8 347,7	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	2022	2021	2022	2021
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	582,5	417,2	0,0	0,0
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	1 472,9	1 055,0	0,0	0,0
Förfaller till betalning senare än fem år	3 075,5	2 938,2	0,0	0,0
Summa	**5 130,9**	**4 410,4**	**0,0**	**0,0**
Under perioden erlagda leasingavgifter	581,6	420,5		

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

Not 5 Övriga externa kostnader

Koncernföretagens inköp från Stockholms stad uppgår till 1 016,6 (907,2) mnkr. Koncernföretagens försäljning till Stockholms stad uppgår till 4 156,0 (3 961,0) mnkr.

Moderbolagets inköp från övriga koncernföretag uppgår till 4,4 (4,8) mnkr och inköpen från från Stockholms stad uppgår till 32,0 (38,0) mnkr.

ERSÄTTNING TILL REVISORER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2022	2021	2022	2021
Ersättning till revisorer ingår med följande värden:				
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	8,9	7,3	0,2	0,2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,3	0,9	0,4	0,4
Skatterådgivning	0,8	0,6		
Övriga tjänster	7,2	6,6		
Övriga revisorer				
Revisionsuppdrag	0,5	0,9		
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,0	0,1		
Skatterådgivning	0,0	0,1		
Övriga tjänster	0,4	0,3	5,7	5,7
Total ersättning till revisorer	**18,1**	**16,8**	**6,4**	**6,4**

20230531124398

Not 6 Personal

mnkr	KONCERNEN 2022	KONCERNEN 2021	MODERBOLAGET 2022	MODERBOLAGET 2021
Medelantal anställda	3 382	3 325	8	8
Varav män, %	53,7	55,1	50,5	63,9
LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER				
Styrelse, vd och vvd				
Löner och andra ersättningar	44,8	42,7	2,3	2,3
Sociala kostnader	15,0	13,9	1,0	0,7
Pensionskostnader	14,7	18,6	0,4	0,4
Övriga anställda				
Löner och andra ersättningar	1 822,1	1 782,0	6,9	5,8
SOCIALA KOSTNADER	574,1	565,0	3,6	1,9
Pensionskostnader	197,7	210,6	6,2	3,6
Totalt löner och andra ersättningar	1 866,9	1 824,7	9,2	8,1
Totalt sociala kostnader	589,1	578,9	4,6	2,6
Totalt pensionskostnader	212,4	229,3	6,6	4,0

Ersättningar till ledande befattningshavare inom koncernen

Koncernen

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

Moderbolaget

Styrelsens ledamöter är valda av kommunfullmäktige.
Av styrelsens ordinarie ledamöter är 4 kvinnor och 5 män.
För suppleanterna är fördelningen 2 kvinnor och 6 män.

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

Ersättningar och övriga förmåner under året.

VD moderbolaget (Magdalena Bosson/Fredrik Jurdell)
avlönas av Stockholms Stad.
Vice VD moderbolaget (Krister Schultz/
Anette Scheibe Lorentzi)
Grundlön vice vd 2 738 (2 309) mnkr

Koncernens personal

I jämförelse med föregående år ökar antalet anställda (medelantalet årsarbetare avtalad tid) i koncernen och uppgår till 3 382 (3 325). Antalet månadsavlönade vid årets slut uppgick till 3 482 (3 381), varav 53 % män och 47 % kvinnor.

Den totala sjukfrånvaron uppgår till 4,18 % av ordinarie arbetstid (3,43%). På sida 18 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.

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

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

Not 7 Avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr		**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Immateriella anläggningstillgångar					
Balanserade utvecklingskostnader	20–33 %	-36,6	-42,0	0,0	0,0
Hyresrätter	20%	0,0	0,0	0,0	0,0
Goodwill	10–20%	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa		**-36,6**	**-42,0**	**0,0**	**0,0**
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	2–20 %	-3 899,9	-3 823,7	0,0	0,0
Tekniska anläggningar	2–33 %	-492,7	-500,7	0,0	0,0
Inventarier	2–33 %	-301,7	-295,1	0,0	0,0
Summa		**-4 661,5**	**-4 619,6**	**0,0**	**0,0**
Summa avskrivningar		**-4 730,8**	**-4661,5**	**0,0**	**0,0**

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	-1 204,8	-74,6		
Nedskrivning aktier i dotterbolag				-200,0
Summa nedskrivning	**-1 204,8**	**-74,6**	**-200,0**	**-200,0**
Summa nedskrivningar i RR	**-1 204,8**	**-74,6**	**-1 080,0**	**-200,0**

Stockholmshem: Nedskrivning projekt, -157 mnkr (-73 mnkr)
Svenska Bostäder: Nedskrivning fastigheter och projekt, -57 mnkr (-15 mnkr)
Stockholms Hamnar: Nedskrivning Stockholm Norvik Hamn, -1 000 mnkr (-)
Familjebostäder, återförd nedskrivning: 10 mnkr (-)

Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
I koncernen och moderbolaget ingår resultat från andelar i intresseföretag enligt nedan:				
Stockholm Exergi AB	373,8	146,5		
Sydvästra Stockholmsregionens VA-verks AB, SYVAB	-0,3	-0,5		
Utdelning			425,0	425,0
Summa	**373,6**	**145,9**	**425,0**	**425,0**

Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning koncernföretag Svenska bostäder 7,4 (5,9) mnkr, Familjebostäder 0,6 (0,5) mnkr, Stockholmshem 0,7 (0,6) mnkr och Stockholm Vatten 1,4 (1,1)

Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Räntor	184,3	111,4	55,4	34,7
Räntebidrag	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	**184,3**	**111,4**	**55,4**	**34,7**
Varav från Stockholms stad	35,7	19,0	55,4	34,7

Moderbolaget står för merparten av koncernens ränteintäkter.

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Räntor	-718,7	-558,8	0,0	0,0
Övrigt	-0,4	-8,5	-0,1	-0,2
Summa	**-719,1**	**-567,3**	**-0,1**	**-0,2**
Varav till Stockholm Stad	-718,7	-579,7	0,0	0,0

Not 13 Bokslutsdispositioner

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Erhållet koncernbidrag			683,0	613,0
Lämnat koncernbidrag			-683,0	-692,0
SUMMA			**0,0**	**-79,0**

20230531124399

Not 14 Skatter

mnkr	KONCERNEN 2022	KONCERNEN 2021	MODERBOLAGET 2022	MODERBOLAGET 2021
Upplysning om skatter i resultaträkningen				
Aktuell skatt på årets resultat	-348,5	-569,6	-7,6	-0,6
Justeringar hänförliga till tidigare år	-0,9	-26,3		
Uppskjuten skatt	208,8	150,3		13,1
Total redovisad skatt	**-140,6**	**-445,6**	**-7,6**	**12,5**
Aktuell skatt				
Redovisat resultat före skatt	2 668,1	2 845,3	-247,3	458,0
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-549,6	-607,0	50,9	-35,8
Skatteeffekter av kostnader som inte är avdragsgilla	-259,9	7,8	-58,5	
Skatteeffekter av resultatmässiga koncernjusteringar	3,8			
Skatteeffekt av intäkter som inte är skattepliktiga	681,8	61,4		48,3
Utnyttjade, tidigare inte redovisade underskottsavdrag	0,0	16,4		
Aktuell skatt tidigare år	-3,3	-18,5		
Ej inkomstskattepliktig verksamhet (S:t Erik Livförsäkring AB)	-19,3	88,7		
Effekt förändring i skattesats	6,1	5,5		
Ökning av underskottsavdrag motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-0,3	-0,1		
Skatt ränteavdrag tidigare år				
Skatt ränteavdrag 2017				
Redovisad skattekostnad	**-140,6**	**-445,8**	**-7,6**	**12,5**
Effektiv skattesats: 11,9 %				
Upplysning om skatter i balansräkningen				
Aktuella skattefordringar	6,7	474,4		13,3
Aktuella skatteskulder	91,8			
Uppskjutna skattefordringar				
Skillnad skattemässiga/bokförings-mässiga värden på fastigheter	62,3	60,7		
Ej skattepliktiga reserveringar	0,4	0,4		
UER investeringar 93/94	10,9	13,1		
Bostadslånepost	13,0	16,5		
Villkorade fastighetsförsäljningar				
Outnyttjade underskottsavdrag	398,8	325,4		
Övriga temporära skillnader	400,9	58,4	5,7	
Summa uppskjutna skattefordringar	**886,5**	**474,4**	**5,7**	**13,3**
Omklassificering till uppskjuten skatteskuld	-886,5	-474,4		
Uppskjutna skatteskulder				
Uppskjuten skatt övervärden	-443,8	-498,2		
Obeskattade reserver	-276,2	-371,2		
Övriga uppskjutna skatteskulder	-1 563,0	-1 262,2		
Summa uppskjutna skatteskulder	**-2 283,5**	**-2 131,6**	**0,0**	**0,0**
Omklassificering från uppskjuten skattefordran	886,5	474,4		
Summa uppskjutna skatteskulder	**-1 396,5**	**-1 657,2**	**0,0**	**0,0**

Not 15 Immateriella anläggningstillgångar

mnkr	KONCERNEN 2022	KONCERNEN 2021	MODERBOLAGET 2022	MODERBOLAGET 2021
Balanserade utvecklingskostnader, samt koncessioner, patent och liknande				
Ingående anskaffningsvärden	461,3	339,6	0,0	0,0
Årets anskaffningar	6,1	9,1	0,0	0,0
Förvärvade anskaffningar		21,0		
Försäljningar				
Omklassificeringar	6,3	91,5	0,0	0,0
Utrangeringar	-6,1		0,0	0,0
Utgående anskaffningsvärde	**467,5**	**461,3**	**0,0**	**0,0**
Ingående avskrivningar	-270,8	-210,6	0,0	0,0
Årets avskrivningar	-36,6	-42,4	0,0	0,0
Förvärvade avskrivningar		-10,4		
Försäljningar				
Omklassificeringar		-7,5	0,0	0,0
Utrangeringar	6,1		0,0	0,0
Utgående avskrivningar	**-301,3**	**-270,8**	**0,0**	**0,0**
Utgående nettovärde	**166,3**	**190,4**	**0,0**	**0,0**
Hyresrätter				
Ingående anskaffningsvärde	27,3	27,6	0,0	0,0
Försäljningar		-0,3		
Utrangeringar	-0,3		0,0	0,0
Utgående anskaffningsvärde	**27,0**	**27,3**	**0,0**	**0,0**
Ingående avskrivningar	-27,3	-26,8	0,0	0,0
Utrangeringar	0,3	-0,5		
Utgående avskrivningar	-27,0	-27,3	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
Årets anskaffningar	0,0	0,0		
Utgående anskaffningsvärde	**23,3**	**23,3**	**0,0**	**0,0**
Ingående avskrivningar	-21,2	-21,2	0,0	0,0
Årets anskaffningar	0,0	0,0		
Omklassificeringar	-1,0			
Utgående avskrivningar	**-22,2**	**-21,2**	**0,0**	**0,0**
Ingående nedskrivningar	-2,1	-2,1	0,0	0,0
Årets anskaffningar		0,0		
Omklassificeringar	1,0			
Utgående nedskrivningar	-1,1	-2,1	0,0	0,0
Utgående nettovärde	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Summa immateriella tillgångar	**166,3**	**190,5**	**0,0**	**0,0**
Förskott immateriella tillgångar	1,6	2,5	0,0	0,0

Not 16

Byggnader och mark

mnkr	KONCERNEN 2022	KONCERNEN 2021	MODERBOLAGET 2022	MODERBOLAGET 2021
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärden	145 792,5	137 995,3	0,0	0,0
Årets anskaffningar*	3,9	1 270,5	0,0	0,0
Förvärvade anskaffningar	0,0	1 219,8		
Försäljningar	-5 287,5	-1 602,8	0,0	0,0
Utrangeringar	-212,0	-43,9	0,0	
Omklassificeringar	7 992,9	6 953,6	0,0	0,0
Utgående anskaffningsvärde	148 289,9	145 792,5	0,0	0,0
Ingående avskrivningar	-45 410,1	-42 534,4	0,0	0,0
Årets avskrivningar	-3 892,8	-3 823,3	0,0	0,0
Förvärvade ackumulerade avskrivningar	0,0	-697,9	0,0	0,0
Försäljningar	2 203,0	619,6	0,0	0,0
Utrangeringar	156,5	25,6	0,0	
Omklassificeringar	-62,6	1 000,3	0,0	0,0
Utgående avskrivningar	-47 006,0	-45 410,1	0,0	0,0
Ingående uppskrivningar	343,2	350,2	0,0	0,0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-7,0	-7,0	0,0	0,0
Utgående uppskrivningar	336,1	343,2	0,0	0,0
Ingående nedskrivningar	-1 700,2	-1 726,7	0,0	0,0
Årets nedskrivningar	-1 206,5		0,0	0,0
Återläggning avskrivningar	123,6	13,4		
Försäljningar	629,6	13,9	0,0	0,0
Omklassificeringar	-73,0	-1,1	0,0	0,0
Utrangeringar	1,0	0,4		
Utgående nedskrivningar	-2 225,5	-1 700,2	0,0	0,0
Utgående nettovärde byggnader	**99 394,5**	**99 025,3**	**0,0**	**0,0**

mnkr	KONCERNEN 2022	KONCERNEN 2021	MODERBOLAGET 2022	MODERBOLAGET 2021
Mark				
Ingående anskaffningsvärden	6 936,3	6 994,0	0,0	0,0
Årets anskaffningar	0,2	20,2	0,0	0,0
Årets förvärvade anskaffningar		7,1		
Försäljningar	-439,6	-103,2	0,0	0,0
Omklassificeringar	99,9	18,2	0,0	0,0
Utgående anskaffningsvärde	6 596,8	6 936,3	0,0	0,0
Ingående uppskrivningar	1 000,0	1 000,0	0,0	0,0
Utgående uppskrivningar	1 000,0	1 000,0	0,0	0,0
Utgående nettovärde mark	**7 596,8**	**7 936,3**	**0,0**	**0,0**
Taxeringsvärde byggnader	52 890,4	43 176,0		
Taxeringsvärde mark	47 448,6	35 616,0		
Verkligt värde	236 365,3	237 430,8		
Redovisat värde	93 516,3	93 626,1		

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. För Vällingby City har en extern värdering gjorts.

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.

20230531244400

Not 17 Maskiner och tekniska anläggningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	**17 178,2**	**13 406,6**	**0,0**	**0,0**
Årets anskaffningar	23,1	7,0	0,0	0,0
Försäljningar	-1,2	-8,4	0,0	0,0
Utrangeringar	-95,5	-63,7	0,0	0,0
Omklassificeringar	939,4	3 815,1	0,0	0,0
Aktiverade leasingavtal	35,2	21,6	0,0	0,0
Utgående anskaffningsvärde	**18 079,2**	**17 178,2**	**0,0**	**0,0**
Ingående avskrivningar	**-5 483,3**	**-4 059,5**	**0,0**	**0,0**
Årets avskrivningar	-483,4	-488,0	0,0	0,0
Försäljningar	1,1	8,2	0,0	0,0
Utrangeringar	84,8	56,0	0,0	0,0
Omklassificeringar		-1 000,0	0,0	0,0
Utgående avskrivningar	**-5 880,7**	**-5 483,3**	**0,0**	**0,0**
Utgående nettovärde maskiner och tekniska anläggningar	**12 198,5**	**11 694,9**	**0,0**	**0,0**

Koncernen har genom dotterföretaget Stockholm Vatten 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	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2022	2021	2022	2021
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	29,5	28,1	0,0	0,0
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	41,1	37,1	0,0	0,0
Förfaller till betalning senare än fem år	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	**70,6**	**65,1**	**0,0**	**0,0**

En beskrivning av koncernens finansiella leasingavtal finns i not 17.

Not 19 Inventarier

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	**6 377,8**	**5 446,7**	**1,3**	**1,3**
Årets anskaffningar	101,1	63,5	0,0	0,0
Förvärvade anskaffningar	0,0	763,3		
Försäljningar	-66,8	-28,0	0,0	0,0
Utrangeringar	-71,3	-44,7	0,0	0,0
Omklassificeringar	328,9	173,6	0,0	0,0
Aktiverade leasingavtal	1,2	3,4		
Utgående anskaffningsvärde	**6 670,9**	**6 377,8**	**1,3**	**1,3**
Ingående avskrivningar	**-4 359,7**	**-3 528,4**	**-1,0**	**-1,0**
Årets avskrivningar	-301,7	-298,5	0,0	0,0
Förvärvade avskrivningar		-596,3		
Försäljningar	60,4	18,5	0,0	0,0
Utrangeringar	69,6	42,4	0,0	0,0
Omklassificeringar	18,3	2,6	0,0	0,0
Utgående avskrivningar	**-4 513,0**	**-4 359,7**	**-1,0**	**-1,0**
Ingående nedskrivningar	**-1,2**	**-1,2**	**0,0**	**0,0**
Utrangeringar	0,2		0,0	0,0
Utgående nedskrivningar	**-1,0**	**-1,2**	**0,0**	**0,0**
Utgående nettovärde inventarier	**2 156,9**	**2 017,1**	**0,3**	**0,3**

Not 20 Pågående nyanläggningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	**23 093,0**	**22 895,4**	**0,0**	**0,0**
Årets anskaffningar	10 853,6	11 248,4		
Förvärvade anskaffningar		3,8		
Försäljningar/Utrangeringar	101,3			
Omklassificeringar	-9 488,2	-11 044,6		
Kostnadsförda investeringar	-35,1	-9,9		
Utgående anskaffningsvärde	**24 322,0**	**23 093,0**	**0,0**	**0,0**
Ingående nedskrivningar	**-1 153,7**	**-1 080,7**	**0,0**	**0,0**
Årets nedskrivningar	86,9	-73,0		
Försäljningar/utrangeringar				
Omklassificeringar				
Återföring, nedskrivning (+)	73,0			
Utgående nedskrivningar	**-1 167,7**	**-1 153,7**	**0,0**	**0,0**
Utgående nettovärde	**23 154,3**	**21 939,3**	**0,0**	**0,0**
Förändring förskott materiella	**64,5**	**-52,3**		

Not 21 Andelar i koncernföretag

mnkr	KONCERNEN 2022	KONCERNEN 2021	MODERBOLAGET 2022	MODERBOLAGET 2021
Ingående anskaffningsvärde			7 432,6	6 976,6
Lämnade aktieägartillskott/förvärv av bolag				456,0
Nedskrivning aktier Kulturhuset Stadsteatern, AB			-80,0	
Sålda bolag			-100,0	
Utgående anskaffningsvärden			7 252,6	7 432,6

	Andel % kapital / röster	Antal andelar	BOKFÖRT VÄRDE 2022	BOKFÖRT VÄRDE 2021	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
Gyllenen Ratten Ny AB	100%				556876-3196	Stockholm
Micasa Fastigheter i Stockholm AB	100%	150 000	29,9	29,9	556581-7870	Stockholm
Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB	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
Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB	100%				559321-4868	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
S:t Erik Kommunikation AB	100%				556738-9951	Stockholm
S:t Erik Fiber AB	100%				556801-6603	Stockholm
Stockholms Stads Parkerings AB	100%	40 000	49,8	49,8	556001-7153	Stockholm
Kulturhuset Stadsteatern AB	100%	12 500	321,2	401,2	556026-1553	Stockholm
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB	100%	180	369,0	369,0	556206-4914	Stockholm
Arenan 9 Norra Fastigheten AB	100%				556862-4182	Stockholm
Stockholm Entertainment District AB	100%				556862-4166	Stockholm
Södra Byggrätten Globen AB	100%				556862-4174	Stockholm
S:t Erik Försäkrings AB	100%	100 000	119,8	119,8	516401-7948	Stockholm
S:t Erik Markutveckling AB	100%	100	232,1	232,1	556064-5813	Stockholm
Fastighets AB G-mästaren	100%				556605-2170	Stockholm
Stockholm Norra Station AB	100%				556661-9929	Stockholm
Fastighets AB 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%			100,0	516406-0427	Stockholm
AB Glasbrukskvarteret SWF	100%	40 000	7,5	7,5	556409-1832	Stockholm
Mässfastigheter i Stockholm AB	100%	200 000	456,0	456,0	556094-5627	Stockholm
Stockholmsmässan AB	100%				556272-4491	Stockholm
Summa			**7 252,6**	**7 432,6**		

20230531244401

Not 22 Andelar i intresseföretag

mnkr	KONCERNEN 2022	KONCERNEN 2021	MODERBOLAGET 2022	MODERBOLAGET 2021
Ingående anskaffningsvärde	7 761,4	8 130,7	7 500,8	7 528,8
Försäljningar/utrangeringar		-90,3		
Utdelning	-425,0	-425,0		
Övrigt				-28,0
Årets resultatandel	373,7	145,9		
Utgående nettovärde	**7 710,0**	**7 761,4**	**7 500,8**	**7 500,8**

	Andel % kapital / röster	Antal andelar	BOKFÖRT VÄRDE 2022	BOKFÖRT VÄRDE 2021	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 2022	KONCERNEN 2021	MODERBOLAGET 2022	MODERBOLAGET 2021
Ingående anskaffningsvärde	2 533,1	2 411,0	0,0	0,0
Värdeförändring		122,7	0,0	0,0
Försäljning/Utrangering	-2 510,2	-0,6	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22,8	2 533,1	0,0	0,0
Utgående nettovärden	**22,8**	**2 533,1**	**0,0**	**0,0**

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

mnkr	KONCERNEN 2022	KONCERNEN 2021	MODERBOLAGET 2022	MODERBOLAGET 2021
Upplupna ränteintäkter		4,8		
Upplupna hyror	1,9	4,9		
Övriga upplupna intäkter	798,6	734,6		
Övriga förutbetalda kostnader	299,9	234,1	16,3	10,6
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 100,4**	**978,3**	**16,3**	**10,6**

Not 25 Avsättningar

mnkr	KONCERNEN 2022	KONCERNEN 2021	MODERBOLAGET 2022	MODERBOLAGET 2021
Avsättningar för pensioner				
Avsättningar för pensioner vid årets ingång	40,3	40,9	1,4	1,4
Årets avsättningar, netto	0,5	-0,6	0,4	0,4
Avsättningar för pensioner vid årets utgång	40,8	40,3	1,8	1,8
Pensionsavsättningar				
S:t Erik Livförsäkring	0,0	1 987,4		
Övriga avsättningar				
Övriga avsättningar vid årets ingång	74,1	84,1		
Årets övriga avsättningar	87,0			
Ianspråktaget under året	-51,2	-5,5		
Omklassificering		-4,5		
Övriga avsättningar vid årets utgång	**109,9**	**74,1**	**0,0**	**0,0**

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

Övriga avsättningar avser i allt väsentligt nedskrivningsbehov i fastigheter.

Not 26 Summa långfristiga skulder

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2022	2021	2022	2021
Ingående balans	139,3	120,1	0,0	0,0
Omklassificering	-5,8	-0,9	0,0	0,0
Nyupplåning	22,9	31,5	0,0	0,0
Amortering	-36,5	-37,0	0,0	0,0
Aktivering av finansiella leasingavtal	37,5	25,6	0,0	0,0
Summa långfristiga skulder	**157,4**	**139,3**	**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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2022	2021	2022	2021
Semesterlöneskuld	151,1	152,9		
Sociala avgifter	71,7	73,1		
Förutbetalda hyresintäkter	905,9	917,9		
Övriga förutbetalda intäkter	3 011,1	2 696,5	0,3	1,0
Övriga upplupna kostnader	2 852,3	2 438,1	0,7	1,1
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**6 992,2**	**6 278,5**	**1,0**	**2,1**

Not 28 Erhållna ränteintäkter och erlagda räntekostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2022	2021	2022	2021
Erhållna ränteintäkter	154,7	122,6	50,9	46,2
Erlagda räntekostnader	718,7	579,7		

Erhållna samt erlagda ränteintäkter och räntekostnader är likviditetspåverkande.

Not 29 Poster som inte ingår i kassaflödet

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2022	2021	2022	2021
Avskrivningar	4 730,8	4 664,7		
Nedskrivningar/uppskrivningar	1 204,8	72,6	1 080,0	
Avsättningar	-211,4	-68,3	0,7	0,4
Förändring av räntefordran				
Resultat från andelar i intresseföretag	-373,6	-145,9		
Värdeförändring placeringstillgångar	278,9	122,2		
Övrigt	59,2	-35,2		
Summa poster	**5 688,8**	**4 610,1**	**1 080,7**	**0,4**

Moderbolaget har under året erhållit utdelning från intressebolag på 425 (425) samt utdelning från dotterbolag på 210,2 (8,0).

Not 30 Eventualförpliktelser

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2022	2021	2022	2021
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 AB, Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, Skolfastigheter i Stockholm AB, Stockholms Hamn AB, Mässfastigheter i Stockholm AB samt S:t Erik Försäkring AB. Kapitaltäckningsgarantierna är oberoende av belopp och ingår inte i ansvarsförbindelserna.

Not 31 Förslag till vinstdisposition

mnkr

KONCERNEN
Koncernens egna kapital enligt koncernbalansräkningen uppgår till 64 663 mnkr.

MODERBOLAGET	2022	2021
Till årstämmans förfogande står		
Balanserat resultat	12 733 013 184	12 646 617 763
Överkursfond	7 499 999 000	7 499 999 000
Årets resultat	-254 827 233	186 395 421
Tillsammans	**19 978 184 951**	**20 333 012 184**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:		
Till aktieägaren delas ut per aktie 421,05	1 440 000 000	1 100 000 000
I ny räkning överföres	18 538 184 951	19 233 012 184
Tillsammans	**19 978 184 951**	**20 333 012 184**

Not 32 Årsstämma

Årsstämma hålls i Stadshuset den 5 april 2023.

Not 33 Väsentliga händelser efter 2022-12-31

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

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 20 mars 2023

Karin Wanngård
Styrelseordförande

Christofer Fjellner
Vice ordförande

Jan Valeskog

Emilia Bjuggren

Clara Lindblom

Martin Hansson

Gustav Johansson

Jan Jönsson

Karin Ernlund

Fredrik Jurdell
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 20 mars 2023

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

20230531124402

Revisions-berättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stockholms Stadshus AB för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 28-53 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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.

20230531124403

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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma gransk-ningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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. Våra 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 vi 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 vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stockholms Stadshus AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

20230531244404

Granskningsrapport 2022

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 2022.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorn.

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

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

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

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

Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Stockholm

Lars Riddervik
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor

Styrelse och revisorer

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

Styrelsen i Stockholms Stadshus AB

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

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

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

Revisorer

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

Styrelseledamöter



Karin Wanngård (S)
Ordförande



Christofer Fjellner (M)
Vice ordförande



Jan Valeskog (S)



Emilia Bjuggren (S)



Clara Lindblom (V)



Martin Hansson (MP)



Gustav Johansson (M)



Jan Jönsson (L)



Karin Ernlund (C)

Styrelsesuppleanter



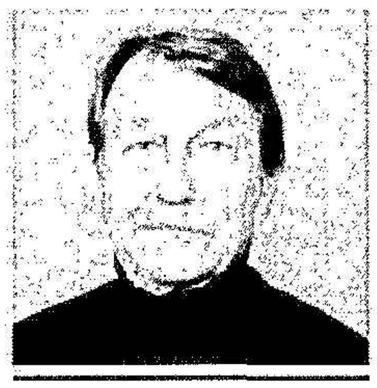
Maria-Elsa Salvo (S)



Anders Österberg (S)



Arvid Vikman (S)



Thomas Ehrnström (V)



Lars Strömgren (MP)

Vakant (M)



Isabel Smedberg Palmqvist (L)

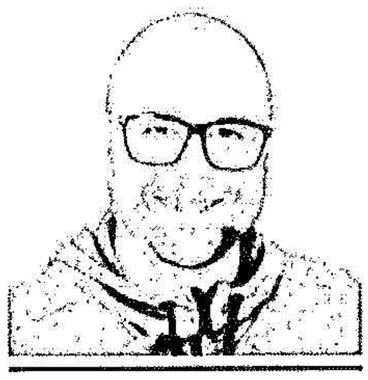


Jonas Naddebo (C)

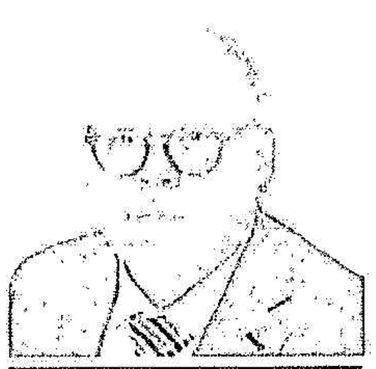


Staffan Ericsson (KD)

Fackliga företrädare



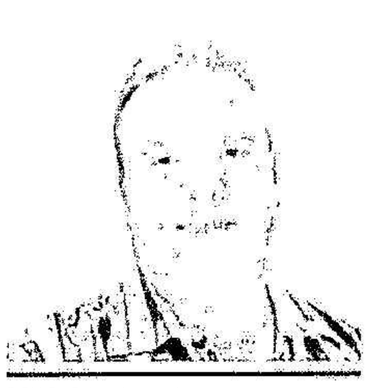
Jim Schütt
Ledamot (LO)



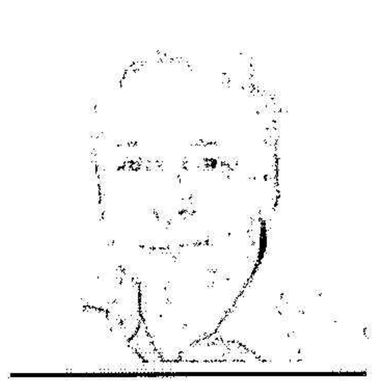
Dick Morén
Ledamot (Saco)



Kristin Selander
Ledamot (Vision)



Kai Cseresnyes
Suppleant (LO)



Tibor Muhi
Suppleant (Saco)

Vakant
Suppleant (Vision)

Revisorer

Lars Riddervik (M), lekmannarevisor

Bosse Ringholm (S), lekmannarevisor, suppleant

Mikael Sjölander, auktoriserad revisor

Fredric Hävrén, auktoriserad revisor, suppleant

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

20230531244405

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

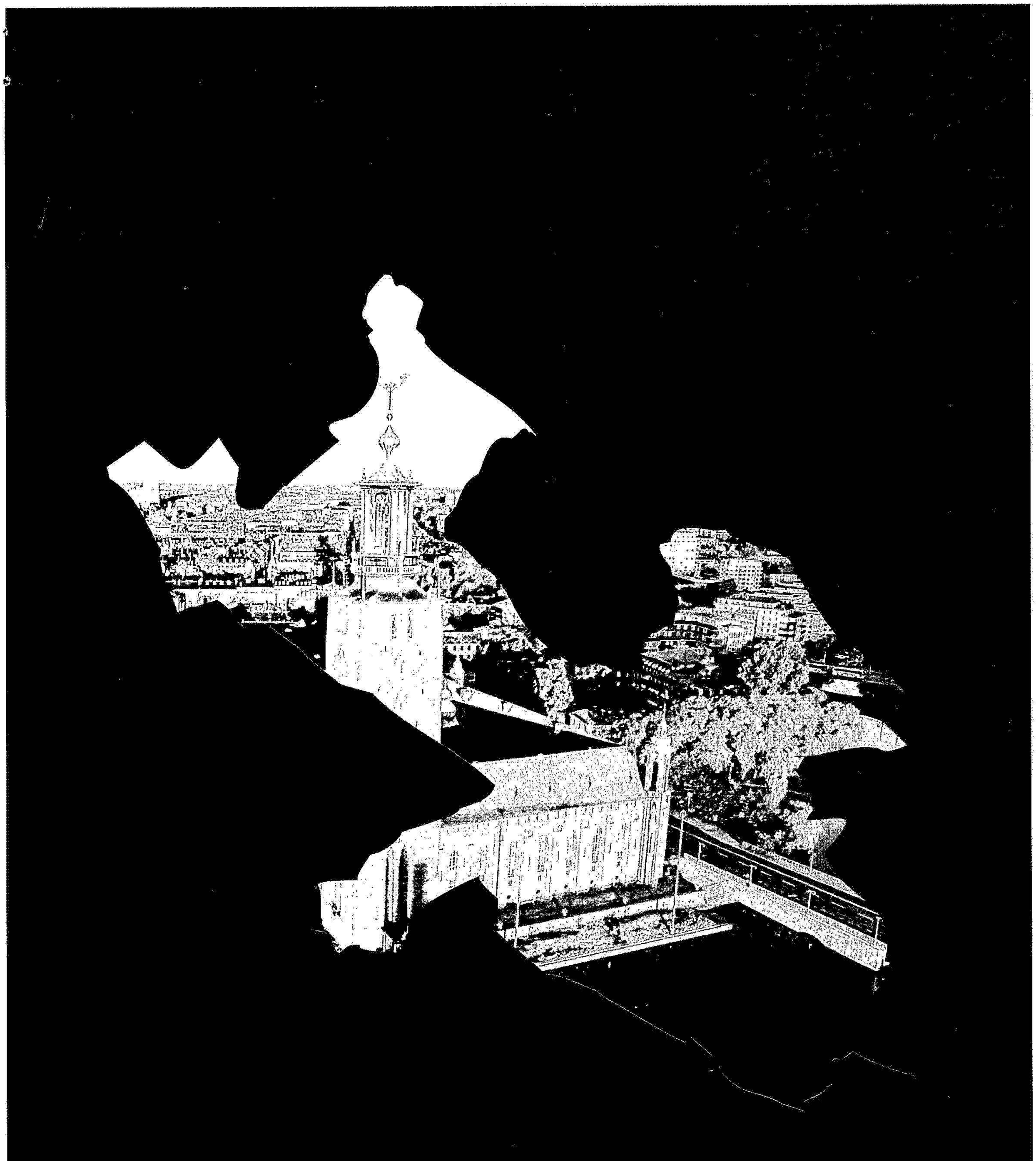
Stockholm Business Region AB
Box 12240, 102 26 Stockholm | Fleminggatan 4
telefon vx 08-508 28 000 **e-post** info.sbr@stockholm.se
stockholmbusinessregion.se org nummer 556491-6798

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



Redaktör: Ingrid Storm
Produktion: miltton.se
Foto omslag: Remus Eserblom

STOCKHOLMS
STADSHUS AB
En del av Stockholms stad