

ÅRSREDOVISNING 2021

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Innehåll	Sida
<u>FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE</u>	<u>2</u>
<u>RESULTATRÄKNINGFEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.</u>	
<u>BALANSRÄKNINGFEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.</u>	
<u>KASSAFLÖDESANALYS</u>	<u>FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE</u>
<u>DEFINIERAT.</u>	
<u>TILLÄGGSUPPLYSNINGAR</u>	<u>13</u>
<u>NOTER</u>	<u>FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.</u>

Styrelsen och verkställande direktören för Bostadsförmedlingen i Stockholm AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ska tillhandahålla en effektiv bostadsförmedling och förmedla lägenheter i ett öppet och transparent system efter kötid.

Bolagets uppgift omfattar reguljär bostadsförmedling, förmedling av kategoribostäder såsom student- och seniorboenden samt förmedling av bostäder i samband med evakuering. Vidare svarar bolaget för förmedling av lägenheter inom stadens bostadsbolags internköer samt bedriver en för-
tursverksamhet inkluderande förmedling av försöks- och träningslägenheter. Bolaget ska vara ett aktivt verktyg i den sociala bostadspolitiken. Bolaget ansvarar därutöver också för samordning och utveckling av arbetet inom branschsamarbetet Stockholm Bygger och Stockholmsrummet i Kulturhuset.

Bolagets verksamhet är avgiftsfinansierad- i huvudsak genom uttag av köavgift. Detta med undantag för förtursverksamheten som är anslagsfinansierad.

Ägarförhållanden

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB (556057-8303) är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB (556415-1727). Stockholms Stadshus AB ägs av Stockholms kommun (Stockholms stad) och är moderbolaget i bolagskoncernen. Bostadsförmedlingen i Stockholm AB bildades 1999 och har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser och verksamhetsutfall

Hela samhället har under året påverkats av Corona-pandemin vilket även har inkluderat bostadsmarknadens förutsättningar. Efterfrågan på hyresrätter har dock fortsatt varit hög och antalet registrerade bostadssökande har ökat, om än i något långsammare takt jämfört med föregående år. Bostadsförmedlingen har i samarbete med fastighetsägarna fått göra vissa anpassningar av förmedlingsarbetet, exempelvis gällande visningar. Bolagets verksamhet har ändå i stort bedrivits som vanligt, med skillnaden att arbetet främst utförts hemifrån

Bostadsförmedlingen har under året förmedlat fler lägenheter än någonsin tidigare, med en ökning om sju procent jämfört med föregående år. Bolaget har planerligt bidragit till uppfyllelsen av kommunfullmäktiges inriktningsmål och mål för respektive verksamhetsområde. Målen för kommunfullmäktiges indikatorer har i huvudsak uppnåtts under året och de i budgeten angivna direktiven och aktiviteterna har genomförts som planerat.

Nedan angivna jämförelsesiffror inom parentes avser motsvarande period eller tidpunkt föregående år.

Inlämnade och förmedlade lägenheter

Under 2021 har 18 938 (18 166) lägenheter lämnats in till förmedling vilket därmed överträffar förra årets rekordnotering. Detta är delvis ett resultat av att bolaget har etablerat samarbete med 24

nya bostadsbolag. Ett annat skäl är att befintliga samarbetspartners har ökat sina bestånd och därmed lämnar in fler bostäder jämfört med förra året. Antalet inlämnade bostäder ökade från både privata aktörer och från stadens bostadsbolag (sju respektive fem procent jämfört med 2020). Antalet inlämnade successionslägenheter uppgick till 15 747 (14 089). Inflödet av nyproduktion uppgick till 3 174 (3 912) lägenheter och antalet ombyggda lägenheter var 17 (165).

Sett till *fastighetsägaretyp* lämnades 39 (39) procent av lägenheterna av stadens bostadsbolag och 54 procent (53) av privata aktörer. Övriga 7 procent (8) av lägenheterna lämnades av kommunala bolag i övriga länet.

Under året *förmedlades* 18 954 (17 735) lägenheter, vilket därmed var 1 219 fler än föregående år. Av dessa förmedlades 17 211 (15 744) lägenheter via bostadskön, 1 200 (1 325) till allmännyttans internkö, 420 (484) som förturs-, försöks- och tränings-, Bostad Först- samt evakueringslägenheter samt 87 (130) seniorbostäder via särskild ansökan till Micasa. Dessutom har 36(52) lägenheter förmedlats till den särskilda Värmdökön.

Bostäderna som förmedlades via bostadskön inkluderar 3 466 (2 854) studentlägenheter, 2 198 (1 692) ungdomsbostäder samt 1 417 (1 539) korttidskontrakt.

Fastighetsägarsamarbeten

Bostadsförmedlingen har som planerat fortlöpande fört en dialog med regionens fastighetsägare för att få in fler bostäder. Detta har skett både genom personliga möten och breda kommunikationsinsatser, t ex digital annonsering, nyhetsbrev, deltagande på mässor och proaktivt PR-arbete. Bostadsförmedlingen har under 2021 samarbetat med 207 (207) bostadsbolag i 25 av länets 26 kommuner. Samarbetet med fastighetsägarna har varit en prioriterad fråga under året och bolaget har bedrivit ett utvecklingsarbete för att utveckla servicen och tjänsteutbudet till kunderna.

Utvecklingen av bostadsköer

Det har under året varit en fortsatt stor tillströmning av registrerade bostadssökande. Antalet kunder i bostadskön uppgick vid årsskiftet till 736 560 (706 632) vilket innebär en nettoökning under året med 29 928 personer. Detta innebär en något lägre ökningstakt jämfört med föregående år (4,2% att jämföra med 4,7% under 2020). Andelen aktiva kunder (definierade som de som gör minst fem intresseanmälningar per år) var 12 procent vilket är i nivå med de senaste åren. Sammanlagt har 29 166 (28 942) hyresgäster hos stadens kommunala bostadsbolag aktiverat sin internbyteskötid.

Den genomsnittliga kötiden under året var 9,2 år vilket är något mindre jämfört med föregående år (9,3 år). Spridningen är dock stor beroende på läge och typ av lägenhet.

Förtur samt FoT- verksamheten

Antalet förmedlade försöks- och tränings- och Bostad först-lägenheter uppgick under 2021 till 380 (456), att jämföra med målsättningen 600 lägenheter. Skälet till avvikelserna är främst att antalet bostäder till barnfamiljerna (elva) inte har efterfrågats i förväntad omfattning (målvärde 150).

Det finns även en avvikelse när det gäller antalet förmedlade FoT-lägenheter i övrigt och utfallet (320 st) innebär en viss minskning jämfört med 2020. Stadens bostadsbolag har dock tillhandahållit

ett utbud av bostäder avsedda för FoT som är i nivå med tidigare år. Stadsdelsförvaltningarnas efterfrågan av FoT-lägenheter bedöms också att vara jämförbar med föregående år, dock kvarstår utmaningen att matcha lägenheternas mot deras behov utifrån hyresnivå och lokalisering. Bolaget uppfattar detta som att utfallet generellt påverkas av att stadsdelsförvaltningarna som helhet är mer noggranna med placeringar i FoT-lägenheter jämfört med tidigare. Detta tar sig uttryck bl a i att man hellre väljer att vänta in rätt lägenhet än att lösa behovet med ”första bästa” bostad och riskera att snabbt behöva ansöka om en ny. Stadsdelsförvaltningarnas strävan efter långsiktighet har därmed sannolikt bidragit till det lägre antalet förmedlade bostäder i kategorin.

Bolaget har under året arrangerat två s k bomöten med stadsdelsförvaltningarna, socialförvaltningen och bostadsbolagen. Målsättningen har varit att fortsätta att föra dialog om det gemensamma arbetet med FoT-lägenheterna inom staden, för att dessa så långt det är möjligt ska kunna användas på ett sätt som svarar mot behoven. Den dialog som har förts har resulterat i att vissa rutiner på området har kunnat effektiviseras och förtydligas.

Antalet förtursansökningar har minskat till 1 150 jämfört med 1 211 föregående år.

Utveckling av bolagets verksamhet

Bostadsförmedlingen har arbetat vidare med att medverka till en effektiv bostadsförsörjning och därmed utveckla staden i ett regionalt perspektiv. Bolaget har planerligt fört en dialog med regionens privata fastighetsägare för att få in fler bostäder till förmedling. Detta har skett både genom personliga möten och breda kommunikationsinsatser, t ex digital annonsering, nyhetsbrev, deltagande på mässor och proaktivt PR-arbete. Dessa insatser har bidragit till att samarbete har etablerats med 24 nya aktörer, vilket är lika många som föregående år, samt till ett ökat inflöde av lägenheter till förmedling.

Bostadsförmedlingen har under 2021 genomfört och påbörjat samt identifierat ett flertal utvecklingsprojekt. Detta för att förbättra servicen och tjänsteutbudet till kunderna samt för att effektivisera interna processer och arbetssätt. Detta förväntas resultera i att bolaget i framtiden, med samma resurstillgång, ska kunna ge service snabbare och till fler kunder.

Införandet av ett nytt ärendehantering- och -CRM-system inom bolaget har pågått successivt under hösten. Vid ingången av 2022 bedöms införandet vara avslutat och vidareutveckling tar vid. Det nya systemet utgör grunden för ett utökat och effektivare stöd för digital kommunikation med kunderna och likaså för en bättre dokumentation av samtliga ärenden som handläggs. Tillsammans innebär införandet av detta ärendehantering- och -CRM-system bland annat en ökad digitalisering och en minskad risk för personberoenden vid handläggning. Både bostadssökande och fastighetsägare förväntas få en förbättrad service och bolagets arbetsprocesser blir mer standardiserade med möjlighet till ökad automatisering i framtiden.

Bostadsförmedlingen har vidare under året intensifierat planeringen för och arbetet med *Mina sidor* som en samlad kanal för all kommunikation till, och från, de bostadssökande. Exempelvis har Bostadsförmedlingen påbörjat ett arbete med att se över möjligheterna för den bostadssökande att ladda upp efterfrågade intyg på mina sidor istället för att som idag mejla in dessa. Därtill har bolaget genomfört en förstudie om möjligheterna för att släcka ner inloggningsmöjligheten som idag finns med e-postadress och lösenord vilket bland annat är en förutsättning för vidareutvecklingen av mina sidor som kommunikationskanal. Det pågår även ett arbete med att se över möjligheterna för kunden att på ett tydligare och mer transparent sätt kunna följa sin process på mina sidor.

Under hösten kunde Bostadsförmedlingen börja erbjuda alla som registrerar sig att betala köavgiften med Swish, kort eller att registrera sig för Autopay. Möjligheten att betala med faktura kvarstår men majoriteten av de nyregistrerade har efter lansering av de nya betallösningarna valt att nyttja dessa. De nya betallösningarna kommer att börja erbjudas befintliga kunder under våren 2022.

Bolaget har under föregående år arbetat med att utveckla arbetssätt och rutiner för att stärka rättssäkerheten i hanteringen av bolagets kundservice. Detta arbete har fortsatt och resulterat i att bolaget våren 2021 införde möjligheten att identifiera kund via Bank-id vid telefonsamtal.

Bostadsförmedlingen har planenligt medverkat till att fler ungdomar kan ta sig in på bostadsmarknaden. Detta genom ett utskick till alla unga i länet samt i större närliggande orter med information om fördelarna med att ställa sig i bostadskön redan när man fyller 18 år och därmed öka sin möjlighet att komma in på bostadsmarknaden i ett tidigt skede. Vidare genomfördes en kampanj i sociala medier med syftet att informera om Bostadsförmedlingen samt om möjligheten att få en ungdomsbostad. Dessutom har bolaget arbetat aktivt med att påminna fastighetsägarna om att de själva kan välja ut mindre lägenheter med låga hyror som lämpar sig för ungdomsbostäder. Antalet förmedlade ungdomslägenheter under året är 2 198 vilket överträffar årsmålet om 1 900 och är en ökning jämfört med 2020 (2 002). Därutöver har det förmedlats 3 466 studentbostäder vilket också överträffar såväl årsmålet om 3 300 och förra årets resultat (3 135).

Bostadsförmedlingen har medverkat till att uppfylla stadens sociala hållbarhetsmål i Agenda 2030. Bolaget har följt den princip som anges i kommunfullmäktiges budget om att ”ingen ska lämnas utanför”. Ett inkluderande förhållningssätt gäller för information, bemötande och service såväl som i rollen som arbetsgivare. Det har fortlöpande genomförts insatser för att öka kännedomen hos invånarna om bolaget och de tjänster som erbjuds. I möjligaste mån anpassas information och service till den enskildes behov och förutsättningar, exempelvis vad gäller språk eller funktionsnedsättning (se också redovisning om tillgänglig webb på sid 23). För att säkerställa att bemötande och ordval är inkluderande, med tanke på olikheter gällande familjebildningar, sexuell identitet m m, och att servicen är likvärdig genomförs coachning för medarbetarna i dessa frågor. Bolaget har också verkat för en öppen kultur inom organisationen vilket bland annat handlar om att ta tillvara alla medarbetares erfarenheter och kunskaper samt att uppfatta och använda olikheter som en tillgång.

Bostadsförmedlingen utförde under 2020 ett omfattande arbete med att göra bolagets webbplats tillgänglig i enlighet med lagen om tillgänglighet till digital service (DOS-lagen), som i sin tur utgår från EU-direktivet om offentliga, tillgängliga webbplatser vilken trädde i kraft i september 2020. Flera tillgänglighetsrevisioner har därefter utförts i vilka angavs några punkter där kraven inte helt uppfylldes. Merparten av detta har nu åtgärdats.

Flerårsöversikt

Sammanställning ekonomisk utveckling (tkr).

	2017	2018	2019	2020	2021
Nettoomsättning	109 500	112 900	118 800	125 650	130 300
Rörelseresultat	5 400	300	11 100	7 950	3 300
Resultat efter finansnetto	6 000	800	11 500	8 300	3 550
Balansomslutning	89 400	91 600	104 700	112 800	115 400
Soliditet ⁽¹⁾ (%)	25,5	25,4	30,6	34,1	35,7
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾ (%)	22,6	1,9	32,1	23,5	8,9
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾ (%)	7,0	0,9	11,7	7,6	3,1
Medeltal anställda	97	100	97	107	113

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

(2) Årets resultat efter finansnetto / Genomsnittligt justerat eget kapital

(3) (Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Genomsnittlig balansomslutning

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bostadsförmedlingen har arbetat i enlighet med bolagets system för internkontroll och den årliga internkontrollplanen. Som grund för planen genomfördes, med utgångspunkt från Kommunallagen och stadens regler för ekonomisk förvaltning samt från Aktiebolagslagen, en väsentlighets- och riskanalys.

Kontroller har utförts dels i anslutning till det vardagliga arbetet, dels genom särskilda kontrollaktiviteter enligt internkontrollplanen för vilka resultatet har redovisats i tertialrapporterna samt i det preliminära årsbokslutet med verksamhetsberättelse. .

De redovisade granskningarna har endast visat på mindre avvikelser och fel vilka har rättats till. Kontrollerna har också i vissa fall resulterat i förbättringsförslag som ska beaktas i det fortsatta arbetet.

Resultat och omsättning

Omsättningen för perioden januari till december 2021 uppgick till 130 300 tkr, vilket är 4 650 tkr mer än motsvarande period föregående år (125 650 tkr). Av de totala intäkterna utgör 116 840 tkr intäkter från bostadskön (112 030 tkr).

Rörelsekostnaderna uppgick per sista december till 127 050 tkr (117 700 tkr). Personalkostnaderna för året uppgår till 76 650 tkr (69 700 tkr). Utfallet för externa kostnader uppgår till 49 700 tkr (47 400 tkr). Avskrivningar för perioden uppgår till 700 tkr, vilket är något högre än motsvarande period föregående år (600 tkr).

De finansiella intäkterna består av ränteintäkter från tillgodohavandet på koncernkontot och uppgår per sista december till 250 tkr (350 tkr). Resultatet efter finansnetto per sista december uppgår till 3 550 tkr (8 250 tkr).

Under året har investeringar om 300 tkr (100 tkr) gjorts. Anskaffningarna utgörs av arbetsmiljöförbättrande inventarier.

Framtida utveckling

Verksamheten förväntas i huvudsak fortsätta bedrivas med nuvarande inriktning, med tydligt fokus på att öka utbudet av lägenheter för förmedling samt vidareutveckling av digitala tjänster.

Icke- finansiella upplysningar

Personal

Bostadsförmedlingen omfattas av kollektivavtal KFS Konsult och service.

Medelantalet anställda var under året 113 (107) personer varav 75 (71) kvinnor och 38 (36) män.

Bolaget strävar vid rekryteringar mot en jämnare könsfördelning. Under 2021 var 34% av medarbetarna män och 66% kvinnor. Av 13 chefer var åtta kvinnor och fem män vid utgången av 2021 vilket i stort speglar förhållandet mellan könen i organisationen. Den årliga lönekartläggningen visar, liksom föregående år, att det inte finns några osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män.

Sjukfrånvaron uppgick under 2021 till 4,1% (4,7%) vilket omfattar anställda inom bolaget inklusive timanställda. Vid årets slut var 5 (2) personer långtidssjukskrivna. Vid alla längre sjukskrivningar sker individuell uppföljning.

Miljö

Bolaget har som planerat fortsatt arbetet med att implementera Stockholm stads miljöprogram 2020-2023 samt tillämpliga handlingsplaner. Inga längre tjänsteresor har gjorts under perioden och kortare tjänsteresor har i regel skett med kollektivtrafik. Inga engångsartiklar av plast har köpts in eller använts. Den pågående pandemin har bidragit till att påskynda digitaliseringsprocessen, något som även på sikt kommer att leda till fler digitala möten och en minskad pappersanvändning. Vidare förväntas att de nya betalningsalternativen som infördes i december ska leda till en avsevärd minskning av antalet pappersfakturer. Redan under den korta period som nya betalningslösningar varit i drift valde cirka 2 500 av totalt 3 300 nyregistrerade kunder bort fakturan till förmån för någon av de nya betalningslösningarna Swish eller kort.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel.

Balanserat resultat	38 326 606 kr
<u>Årets resultat</u>	<u>2 690 238 kr</u>
Summa	41 016 844 kr
Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så att:	
<u>I ny räkning överförs:</u>	<u>41 016 844 kr</u>
	41 016 844 kr

Förändring av eget kapital (tkr)

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Totalt</i>
Ingående balans 2020	100	20	31 949	32 069
Årets resultat			6 378	6 378
Utgående balans 2020	100	20	38 327	38 447
Ingående balans 2021	100	20	38 327	38 447
Årets resultat			2 690	2 690
Utgående balans 2021	100	20	41 017	41 137

Enligt bolagsordningen för Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ska aktiekapitalet uppgå till lägst 100 000 kr och till högst 400 000 kr. Aktiekapitalet är 100 000 kr fördelat på 1 000 aktier. Kvotvärdet är 100 kr.

Resultaträkning (tkr)

	Not	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
Nettoomsättning	3,4	130 307	125 643
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	4,5,6	-49 682	-47 386
Personalkostnader	7	-76 653	-69 711
Avskrivningar	8	-693	-618
<i>Summa</i>		<i>-127 028</i>	<i>-117 715</i>
Rörelseresultat		3 279	7 928
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	9	274	358
Räntekostnader		-14	-12
Resultat efter bokslutsdispositioner och finansiella poster		3 540	8 274
Skatt på årets resultat	10	- 849	- 1 896
Årets resultat		2 690	6 378

Balansräkning (tkr)

	<i>Not</i>	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier och verktyg	8	1 443	1 823
<i>Summa</i>		<i>1 443</i>	<i>1 823</i>
Summa anläggningstillgångar		1 443	1 823
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar på koncernbolag		208	192
Skattefordringar		1 516	0
Tillgodohavande koncernkonto		107 668	107 210
Övriga fordringar		164	573
Förutbetalda kostnader/upplupna in- täkter	11	4 383	3 012
<i>Summa</i>		<i>113 939</i>	<i>110 987</i>
Summa omsättningstillgångar		113 939	110 987
SUMMA TILLGÅNGAR		115 382	112 810

		2021-12-31	2020-12-31
	<i>Not</i>		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1 000 aktier)		100	100
Reservfond		20	20
<i>Summa</i>		<i>120</i>	<i>120</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	12	38 327	31 949
Årets resultat	13	2 690	6 378
<i>Summa</i>		<i>41 017</i>	<i>38 327</i>
Summa eget kapital		41 137	38 447
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner	14	3 360	3 570
Summa		3 360	3 570
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 232	1 810
Skatteskulder		0	980
Skulder till koncernföretag		1 368	2 603
Övriga skulder		4 485	4 125
Upplupna kostnader/förutbetalda in- täkter	15	62 800	61 275
Summa		70 885	70 793
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 382	112 810

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

Tkr	2021-01-01	2020-01-01
	----	----
	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 279	7 928
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avsättning	-210	203
Avskrivningar	693	618
Erhållen ränta	274	358
Erlagd ränta	-14	-12
Betald inkomstskatt	-3 345	-3 983
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	677	5 112
Förändringar av rörelsekapital		
Förändringar av fordringar	-978	-826
Förändringar av kortfristiga skulder	1 072	3 611
Kassaflöde från den löpande verksamheten	771	7 897
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-313	-100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-313	-100
Finansieringsverksamheten		
Koncernbidrag	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	458	7 797
Likvida medel vid årets början	107 210	99 413
Likvida medel vid årets slut	107 668	107 210

Likvida medel avser ett koncernmellanhavande med moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

Tilläggsupplysningar

Noter

Alla belopp är angivna i tkr.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, org nr 556057-8303, är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, org nr 556415-1727, med säte i Stockholm. Adressen till bolagets kontor är Palmfeltsvägen 5 med postadress Box 7026 121 07 Stockholm-Globen. Bolagets uppgift är att förmedla hyresrättslägenheter och svara för information till allmänheten om bostadsmarknaden i Stockholmsregionen. Enligt ägardirektiven ska förmedlingen ske i ett öppet och transparent system efter kötid och med en utveckling av service och tjänster till fastighetsägare och till kunderna i bostadskön.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3").

Tillgångar, avsättningar och skulder värderas till anskaffningsvärdet om inte annat anges nedan.

Intäkter

Bolagets intäkter består i huvudsak av intäkter från köavgifter vilka periodiseras månadsvis över löptiden ett år från det att inbetalning inkommit.

Fordringar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat inte anges. Fordringar och skulder i annan valuta än redovisningsvalutan räknas om till redovisningsvalutan enligt växelkursen på balansdagen.

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar skrivs av planmässigt över den bedömda ekonomiska livslängden. Följande avskrivningsregler tillämpas:

Övriga inventarier och immateriella anläggningstillgångar 5 år

Bolagets anläggningstillgångar utgörs endast av möbler och kontorsutrustning (ej arbetsplatsystem och servrar). Datorer, mobiltelefoner och annan IT-utrustning leasas operationellt av outsourcingföretaget Tieto Sweden AB inom Stockholms stads gemensamma avtal för IT-service.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

I bolagets redovisning föreligger inga väsentliga bedömningsposter.

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen under räkenskapsåret fördelade sig enligt följande:

	2021	2020
Köavgifter	116 840	112 028
Förtursverksamhet	11 000	11 000
Kommunala bostadsbolagens internbyteskö	1 633	1 805
Särskilt förmedlingsuppdrag	261	396
Övriga intäkter	573	414
Summa	130 307	125 643

Övriga intäkter består under räkenskapsåret huvudsakligen av sjuklöneersättning, resultatföring av återredovisade utbetalningar från 2014, ersättning för utförda evakueringsuppdrag, samt bidrag för arbetsplatsinriktat rehabiliteringsstöd.

Not 4 Uppgift om inköp och försäljning inom samma *koncern*

Koncerninterna inköp från Stockholms stads förvaltningar har under räkenskapsåret uppgått till 7 133 (6 258) tkr och från Stadshuskoncernen 8 682 (8 163) tkr. Koncernintern försäljning till stadens förvaltningar har uppgått till 11 040 (11 000) tkr och till Stadshuskoncernen 1 910 (2 253) tkr.

Not 5 Arvode och ersättningar till revisorer

	2021	2020
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	145	100
Övriga tjänster	5	0
Summa	150	100

Not 6 Leasingavtal

Under räkenskapsåret betalda leasingavgifter uppgår till 10 594 (10 315) tkr. Volymmässigt står avtalet om lokalhyran för kontorslokalerna i Palmfelt Center med 6 712 (6 702) tkr, lokalhyran för utställningslokalerna i Kulturhuset för 2 082 (1 997) tkr och avtalet om outsourcad IT-drift med 1 650 (1 388) tkr för merparten av bolagets leasingavtal. Avtalet med Tieto Sweden AB inbegriper arbetsplats-system med bindningstid 24 mån respektive 36 mån, skrivare med bindningstid 48 respektive 60 månader, samt serverdrift och support. Den årliga kostnaden för detta leasingavtal beräknas till ca 1 700 tkr. Hyresavtalet med Fastighetsaktiebolaget Palmfelt Center löper t o m 2023-08-31, med 36 månaders förlängning om inte uppsägning sker inom 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. Övriga leasingavtal inbegriper hyra av kaffeautomater/vattenbarer för 100 (95) tkr, växtgrupper för 84 (84) tkr, matautomat för 36 (39) tkr, entrémattor för 6 (6) tkr, konstverk för 5 (5) tkr, samt hyra av julgran för 4 (2) tkr. Bolaget tillämpar lättnadsreglerna för operationell leasing för samtliga leasingavtal.

Framtida minimileaseavgifter avseende icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2021-12-31	2020-12-31
Inom ett år	10 427	10 591
Senare än 1 men inom 5 år	9 478	18 245
Senare än 5 år	0	0
Summa:	19 905	28 836

Not 7 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medelantal anställda under året

	2021			2020		
	VD	Övriga	Summa	VD	Övriga	Summa
Kvinnor	0	75	75	0	71	71
Män	1	37	38	1	35	36
Summa	1	112	113	1	106	107

Sjukfrånvaro

i % av sammanlagd ordinarie tid

Totalt:	2021	2020
	4,1%	4,7%
Andel överstigande 60 dagar:	43%	54%
Fördelat per kön:		
Män	1,5%	2,7%
Kvinnor	5,3%	5,7%
Fördelat per ålderskategori:		
29 år eller yngre	5,0%	2,4%
30-49 år	3,5%	6,0%
50 år eller äldre	4,3%	3,3%

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2021		2020	
	Styrelse	Ledningsgrupp	Styrelse	Ledningsgrupp
Kvinnor	3	3	3	3
Män	4	3	4	3
Summa	7	6	7	6

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021		2020	
	Styrelse, VD	Övriga anställda	Styrelse, VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	1 753	50 085	1 640	43 618
Sociala kostnader	504	15 719	503	13 298

Pensioner och liknande förmåner

Bolagets pensionsplaner består av KAP-KL (premien är 4,5% av lönesumman) och AKAP-KL (premien 4,5% av lönesumman). Den förstnämnda är en avgiftsbestämd tjänstepension med en förmånsbestämd del för löner som överstiger 7,5 inkomstbasbelopp medan den andra innefattar de medarbetare som är födda 1986 och senare. Här finns ingen förmånsbestämd del, även de särskilda avsättningarna över 7,5 inkomstbasbelopp är avgiftsbestämda. Avsättningen är 30% på delar över 7,5 inkomstbasbelopp. Bolaget väljer lättnadsregeln som tillåter en förmånsbestämd plan att redovisas som en avgiftsbestämd.

	VD	2021	VD	2020
		Övriga anställda		Övriga anställda
Pensionskostnader	557	5 811	1 434	7 349
(varav löneskatt)	(148)	(1 126)	(238)	(1 684)

Pension för VD ingår i pensionspremierna från KPA och i den löpande avsättningen. I redovisade pensionskostnader inkluderas årets avsättning till avgiftsbaserad VD-pension avseende VD Christer Edfeldt, samt justering av tidigare års avsättningar för föregående VD:ar Lena Larsson Daag samt Per-Anders Hedkvist, ackumulerad till 3 360 tkr (3 570 tkr) i balansräkningen. Uppsägningstid för VD är sex månader. Om uppsägning sker från stadens sida utgår efter uppsägningstidens slut ett avgångsvederlag motsvarande 24 månadslöner.

Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar på materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Inventarier och verktyg		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	3 157	5 524
Årets inköp	313	100
Utrangeringar	0	-2 467
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>	<i>3 470</i>	<i>3 157</i>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 334	-3 183
Årets avskrivningar	-693	-618
Utrangeringar	0	2 467
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>-2 027</i>	<i>-1 334</i>
Utgående planenligt restvärde	1 443	1 823

Not 9 Finansiella poster

Bolagets finansiella intäkter består i huvudsak av inlåningsränta på de likvida medlen på koncernkon-
tot. Kommunkoncernens snittränta påverkas starkt av stadens nuvarande skuldportfölj, marknadens
prognos över framtida räntor och prognosen över kommunkoncernens framtida lånebehov.

Not 10 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Resultat efter finansnetto	3 540	8 274
Resultat före skatt	3 540	8 274
Skatt enligt gällande skattesats	-729	-1 771
Skatteeffekter av kostnader som ej är avdragsgilla	-120	-125
Skatt hänförlig till tidigare års taxeringar	0	0
Summa skatt på årets resultat	-849	-1 896

Not 11 Förutbetalda kostnader / upplupna intäkter

	2021	2020
Upplupna intäkter	27	-60
Förutbetalda hyror	2 207	2 068
Övriga förutbetalda kostnader	2 149	1 003
Summa	4 383	3 012

Not 12 Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Totalt
Ingående balans 2020	100	20	31 949	32 069
Årets resultat			6 378	6 378
Utgående balans 2020	100	20	38 327	38 447
Ingående balans 2021	100	20	38 327	38 447
Årets resultat			2 690	2 690
Utgående balans 2021	100	20	41 017	41 137

Enligt bolagsordningen för Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ska aktiekapitalet uppgå till lägst
100 000 kr och till högst 400 000 kr. Aktiekapitalet är 100 000 kr fördelat på 1 000 aktier. Kvotvärdet
är 100 kr.

Not 13 Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämman förfogande står följande medel i kr:

	2021	2020
Balanserat resultat	38 326 606 kr	31 948 645 kr
Årets resultat	2 690 238 kr	6 377 961 kr
Summa	41 016 844 kr	38 326 606 kr

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så att:

I ny räkning överförs:	41 016 844 kr	38 326 606 kr
------------------------	---------------	---------------

Not 14 Avsättningar

Pensionsavsättning enligt Tryg- gandelagen

	2021	2020
Belopp vid årets ingång	3 570	3 366
Årets avsättningar	-210	204
Summa	3 360	3 570

Not 15 Upplupna kostnader / förutbetalda intäkter

	2021	2020
Upplupen semesterlöneskuld	2 992	2 360
Upplupna sociala avgifter	2 189	2 129
Upplupna pensioner	2 086	2 497
Förutbetalda köavgifter	53 104	51 272
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	2 429	3 017
Summa	62 800	61 275

Not 16 Väsentliga händelser efter balansdagen

Bostadsförmedlingen omfattas från 1 januari 2022 av kollektivavtalet Allmänna bestämmelser (AB)/Huvudöverenskommelse (HÖK).

Not 17 Ställda säkerheter

	2021	2020
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Dennis Wedin
Ordförande

Margareta Stavling

Christina Elffors Sjödin

Peter Backlund

Ahmet Music

Erik da Silva

Ann-Margarethe Livh

Christer Edfeldt
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits det datum som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor