

Aktiebolaget Stockholmshem

Årsredovisning 2024



Under 2024 stod det äntligen klart, vårt nya landmärke i Skärholmen. Hyresgästerna i de 102 lägenheterna flyttade in under hösten, och Stockholmshem flyttade in i sitt nya kontor i januari 2025 – ungefär tolv år efter att beslutet att vi skulle flytta dit fattades. Foto: Gustav Kaiser.

Stockholmshem



För många av Stockholmsshems medarbetare präglades året av den stora omorganisation som sjuöjades 2024, där Stockholmsshems största avdelning *Boende & lokaler* blev *Förvaltningen*. Med tydligare ansvarsfordelning och effektiva, enhetliga arbetssätt blev det här starten för en större förändringsresa som involverar och påverkar hela bolaget. På bilden Esteban Pizarro och Fabian Aragon, som jobbar som områdestekniker i Traneberg-Fredhäll respektive Gröndal. Foto: Bengt Alm.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Stockholmshem avger härmed redovisning för bolagets verksamhet 2024 – bolagets 87:e verksamhetsår.

Ägarförhållanden

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

Verksamheten

Verksamheten består i att äga, förvalta och hyra ut bostäder och lokaler i Stockholm. I affärsidén ingår att skapa god tillväxt i värde och kassaflöde samtidigt som bästa möjliga förhållanden med hyresgästerna eftersträvas så att långa och goda hyresgästrelationer främjas. Stockholmshem är moderbolag i en koncern i vilken ingår helägda dotterbolag. I koncernen ingår de helägda dotterbolagen AB Stockholmshem Fastighetsnät (org.nr 556715-5394), Stockholmshem i Skärholmen AB (org.nr 556052-2160).

Ägaren Stockholm stad definierar bolagets uppdrag årligen i Stadens budget, vilken beslutas av Kommunfullmäktige varje december. Uppdraget sammanfattas i 2025 års budget enligt följande:

- » Stockholmshem är avgörande för att kunna skapa en socialt och ekologiskt hållbar stad som alla människor har råd att bo och leva i.
- » Genom en hög byggtakt och långsiktigt hållbar fastighets-

förvaltning ska bolagen bidra till en bättre fungerande bostadsmarknad som både möter invånarnas, arbetsmarknadens och lärosätenas behov och bidrar till att utjämna skillnaderna i levnadsvillkor.

- » Bolagen ska förstärka sitt bostadssociala arbete, utveckla boinflytandet, utveckla samverkan med parterna på bostadsmarknaden, bidra i arbetet för en äldrevänlig stad genom att bland annat arbeta för att bryta ofrivillig ensamhet, minska sin totala klimatpåverkan, bidra till att stärka den biologiska mångfalden, verka för ökad trygghet i ytterstaden och säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.
- » Stockholmshem ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att goda hyresgästrelationer bevaras samtidigt som boendet ska kunna anpassas efter de behov som uppkommer i livets olika faser. Bolaget ska eftersträva en hög kvalitet i underhåll och service.

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

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 406 (406) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 2 111 000 (2 080 000) kvadratmeter inklusive garage- ytor. Antalet bostadslägenheter uppgick till 28 414 (28 221). Ökningen av lägenheter beror på färdigställande av nybyggnation.

Marknad

Efterfrågan på hyresrätter inom Stockholms stad fortsätter att vara mycket hög. Bostäderna i såväl nyproduktionen som det äldre beståndet är i princip fullt uthyrda och antalet personer i Bostadsförmedlingens kö ökar stadigt.

Lokalbeståndet består av cirka 3 800 kontors-, lager-, hantverks- och butikslokaler på totalt drygt 201 000 kvadratmeter och är främst ett viktigt komplement för närservice, handel och omsorg i bostadsområdena.

Förvärv eller försäljning av fastigheter

Inga förvärv eller försäljning av fastigheter har gjorts under 2024.

Resultat koncernen

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

Omsättningen uppgick till 3 348 (3 107) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och 2024 års hyreshöjning för bostäder. För 2024 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 5,3 procent. Hyreshöjningen gäller från och med den 1 januari 2024.

Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 1 949 (1 743) mnkr.

Kostnadsökningar har de senaste åren varit högre än de inflationsmål som Riksbanken haft vilket har påverkat bolagets driftnetto. Bolagets problem med skador efter vatten, sprängningar och bränder har bidragit till ökade kostnader med 115 mnkr mot föregående år. Taxebundna kostnader har ökat med 57 mnkr där stora prisökningar har skett kring fjärrvärme och vatten. Driftnettot uppgick till 1 399 (1 364) mnkr.

Avskrivningarna har ökat med 22 mnkr jämfört med föregående år. Under året har två tidigare nedskrivningar av pågående projekt reverserats då projekten är i sin slutfas och marknadsvärdet bedöms som bestående. Totala reversering blev 48 mnkr. Under föregående år skrevs pågående projekt ned med 328 mnkr.

Kostnader för central administration har ökat med 4 mnkr jämfört med föregående år. Pensionskostnaderna har ökat till följd av de nya pensionsavtalen.

Under verksamhetsåret avyttrades distributionsnät till en resultateffekt på 12 mnkr.

Finansnettot försämrades under året och uppgick till -365 (-268) mnkr, detta som en följd av de ökande räntenivåerna och en ökad upplåning med 899 mnkr.

Resultatet efter finansnetto uppgick till 241 (-40) mnkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 142 (-34) mnkr.

Balansräkning

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 13 615 (12 716) mnkr. Under året var den vägda medelräntan i låneportföljen 2,7 (2,2) procent.

Koncernens egna kapital uppgick vid årsskiftet till 12 281 (12 139) mnkr. Soliditeten försvagades något till 44,9 (46,5) procent. Inberäknat övervärdet i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 63,7 (64,2) procent. För översikt av utvecklingen se bolagets ”Femårsöversikt”.

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 1 837 (1 314) mnkr, varav 1 476 (800) avsåg nybyggnad, 355 (512) ombyggnad, 6 (2) inventarier. Under året färdigställdes 193 (21) nya bostadslägenheter.

Vidare färdigställdes 25 (60) bostadsmoduler för SHIS räkning. Under året byggstartade bolaget 99 (291) stycken reguljära bostadslägenheter samt även 35 (25) lägenheter i modulbostäder som kommer att disponeras av SHIS.

Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 23 763 (23 377) mnkr. Bolaget värderade sitt fastighetsbestånd i analysverktyget Datscha. Värderingen kvalitets-säkrades av Svefa enligt erkända och accepterade värderingsmetoder. Det samlade marknadsvärdet för bolagets fastigheter bedömdes till 63 474 (60 207) mnkr.

Risker

Stockholmshems verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten. Bolaget hanterar riskerna gentemot en föränderlig marknad genom att ha en stark balansräkning och bibehålla vår belåningsgrad låg.

Bolagets finansiering sker via Stockholms stads internbank. Detta innebär i praktiken att kommunens finanspolicy och finansinstruktion är rådande för bolagets finansiering. Bolagets låneportfölj uppgick till 13 615 (12 716) mnkr.

Stockholmshem påverkas i hög grad av ränteutvecklingen och räntekostnaden. Räntenivån har stigit kraftigt under de senaste åren och kan förväntas öka ytterligare under de kommande åren vilket får stor påverkan på bolagets finansieringskostnader.

Andra ekonomiska risker i bolagets verksamhet är främst kopplade till politiska beslut rörande skatter, avgifter och andra regleringar som har direkt inverkan på bolagets verksamhet. Kostnader där stor inverkan kan ske på det ekonomiska utfallet är främst energibeskattnings, fastighetsskatter och tomträttsavgifter.

Bolaget har ett stort behov och en ambitiös plan för upprustning av befintligt fastighetsbestånd. Vidare har bolaget ett antal nyproduktioner i gång och planer finns för fler nybyggnationsprojekt. En del av dessa investeringar kommer att behöva finansieras med lån. Bolagets bedömning är att framtida finansieringsbehov och finansieringskostnader kommer att öka. Bolagets skuldsättningsgrad av fastigheternas marknadsvärde är låg och bedöms kunna förbli relativt låg genom planerade upprustningar.

Byggekostnadsutvecklingen är en väsentlig risk i bolagets arbete med att ha en hög takt i nyproduktion samt en ambitiös underhållsvolym i befintligt bestånd. Stockholmshem följer prisökningarna av byggmaterial och transporter som påverkar bolagets projekt. Bolaget ser att de ökade kostnaderna påverkar kalkylen i projekten vilket gör det problematiskt att få projekten lönsamma men även påverkar kassaflödet i befintliga fastigheter. En ytterligare försvarande faktor för att få lönsamhet i nyproduktionen är den hovrättsdom som 2022 slog fast att presumtionshyrorna endast får höjas med halva den årliga hyresjusteringen vilket påverkar marknadsvärderingen negativt.

Utsikter för 2025

Den generella efterfrågan på hyreslägenheter bedöms även framöver vara stabil, även om inflyttning och barnafödande avtagit i Stockholm på senare tid. Stockholmsshems bestånd är attraktivt och även nyproducerade lägenheter i ytterstaden hyrs ut utan vakanser till inflyttning, även om det kräver fler uthyrningsomgångar än i mer centrala lägen.

Marknaden för kommersiella lokaler följer konjunkturen och bedöms fortsatt vara osäker. Trenden de senaste åren är att förfrågningarna minskar och att fler aktörer hoppar av under pågående förhandlingar. De kommersiella lokalernas påverkan på bolagets totala resultat är dock begränsat då lokalerna står för ca tio procent av omsättningen.

Stockholmsshem arbetar med att öka hållbarhetsinsatser – både miljömässigt och socialt – vilket ställer fortsatt höga krav på bolagets förmåga att utveckla och effektivisera sin verksamhet.

De senaste åren har vi sett ökad inflation, ökade ränte-, förvaltnings- o byggekostnader vilket har försämrat bolagets ekonomiska resultat. Det hyressättningssystem som allmännyttan har ger bolaget inte möjlighet att kompensera intäkterna i motsvarande grad. Bolagets finansiella ställning är fortsatt god med en hög soliditet och låg belåningsgrad. En hållbar och stabil ekonomi är en förutsättning att kraftfullt kunna bidra till stadens inriktningsmål.

Bolaget har i förhandling med Hyresgästföreningen kommit överens om en hyreshöjning för bostäder gällande åren 2025 och 2026. Den genomsnittliga höjningen blir 4,69 procent för 2025 samt 3,5 procent för 2026.

Ägarens resultatkrav efter finansnetto uppgår för 2025 till 255 mnkr, exklusive realisationsvinster och extraordinära poster. Bolaget bedömer att resultatet bör kunna nås.

Framtiden är utmanande att prognosticera då flera faktorer som påverkar bolagets förutsättningar är kopplade till händelse-

utveckling inom konflikter i Sverige och utomlands.

Bolaget påverkas av utvecklingen i världsekonomin, materialpriser för branschen och av de våldsamma gängkonflikterna i Stockholm som leder till otrygghet och skador.

Nyproduktionsmålet på närmare 300 lägenheter i snitt per år är utmanade på grund av de ekonomiska förutsättningarna. Behovet av underhåll av befintliga fastigheter är stor och bolaget arbetar med att upprätthålla investeringsvolymen med fokus på att minska drift och förvaltningskostnader samt nå uppsatta mål för energi, klimat och trygghet.

Bolagets budgeterade investeringsvolym för 2025 uppgår till 2 100 mnkr. Under nästa år planerar bolaget att kunna byggstarta 138 lägenheter och färdigställa 375 st.

Hållbarhetsrapport

Stockholmsshem har upprättat en hållbarhetsrapport i enlighet med bestämmelserna i årsredovisningslagen (1995:1554) 6:e kapitlet 11§, enligt de äldre lydelsena i årsredovisningslagen som gällde före den 1 juli 2024 Den återfinns i sin helhet på företagets hemsida: www.stockholmshem.se/ahr2024.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel hos moderbolaget:

Balanserad vinst	10 904 753 797 kr
Årets resultat	159 256 837 kr
SUMMA	11 064 010 634 kr
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så:	
att i ny räkning överföres	11 064 010 634 kr
SUMMA	11 064 010 634 kr

Eget kapital, tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fria reserver
Moderbolag			
Ingående balans 2024-01-01	882 000	190 000	10 904 754
Årets resultat			159 257
Utgående balans 2024-12-31	882 000	190 000	11 064 011
Koncernen			
Aktiekapital (17 640 000 st)	882 000	190 076	11 066 630
Årets resultat			142 566
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	882 000	190 076	11 209 196

Resultaträkningar

1 januari–31 december

Miljoner kronor	Not	Koncern			Moderbolag	
		2024	2023		2024	2023
Hysesintäkter	3	3 177	2 994		3 175	2 994
Övriga rörelseintäkter		171	113		124	68
NETTOOMSÄTTNING	1	3 348	3 107		3 299	3 062
<i>Fastighetskostnader</i>						
Driftkostnader	2	-1 843	-1 644		-1 843	-1 645
Markavgifter	4	-35	-34		-35	-34
Fastighetsskatt		-71	-65		-70	-65
Summa fastighetskostnader		-1 949	-1 743		-1 948	-1 744
DRIFTNETTO		1 399	1 364		1 351	1 318
Av- och nedskrivningar	5	-704	-1 049		-687	-847
BRUTTORESULTAT		695	315		664	471
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6, 7, 8	-101	-97		-101	-97
Resultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	9	12	10		12	10
RÖRELSERESULTAT		606	228		575	384
Resultat från andelar i koncernföretag	10	0	0		0	-167
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	2	2		8	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-367	-270		-368	-271
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		241	-40		215	-47
Bokslutsdispositioner	13				45	23
RESULTAT FÖRE SKATT		241	-40		260	-24
Skatt på årets resultat	14	-99	6		-101	-32
ÅRETS RESULTAT		142	-34		159	-56

Balansräkningar

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	15, 16	23 763	23 377	23 507	23 377
Inventarier	17	106	123	10	14
Pågående ny- och ombyggnader	18	3 224	2 462	3 224	2 325
Summa materiella anläggningstillgångar		27 093	25 962	26 741	25 716
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav	19, 20, 21	0	0	14	14
Långfristiga fordringar hos koncernbolag	22	0	0	316	127
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0	330	141
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 093	25 962	27 071	25 857
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar		23	12	16	7
Fordringar hos koncernbolag	23	27	18	36	42
Skattefordran		116	32	121	36
Övriga fordringar		93	90	22	88
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	7	14	7	13
Summa kortfristiga fordringar		266	166	202	186
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		266	166	202	186
SUMMA TILLGÅNGAR		27 359	26 128	27 273	26 043

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL					
Aktiekapital		882	882		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		11 399	11 257		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		12 281	12 139		
BUNDET EGET KAPITAL					
Aktiekapital (17 640 000 aktier)				882	882
Reservfond				190	190
Summa bundet eget kapital				1 072	1 072
FRITT EGET KAPITAL					
Balanserad vinst				10 905	10 961
Årets resultat				159	-56
Summa fritt eget kapital	25			11 064	10 905
SUMMA EGET KAPITAL				12 136	11 977
OBESKATTADE RESERVER				0	3
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	26	720	621	787	685
Summa avsättningar		720	621	787	685
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		286	241	275	231
Skulder till koncernbolag		13 669	12 770	13 673	12 790
Aktuell skatteskuld		0	0	0	0
Övriga skulder		27	44	34	44
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	376	313	368	313
Summa kortfristiga skulder		14 358	13 368	14 350	13 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 359	26 128	27 273	26 043

Kassaflödesanalys

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2024	2023	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		241	-40	215	-47
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	28	692	1 040	675	1 004
Betald skatt		-84	-232	-84	-232
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		849	768	806	725
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-16	25	-121	29
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		989	510	1 015	514
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		1 822	1 303	1 700	1 268
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Maskiner och inventarier					
Förvärv av maskiner och inventarier		-6	-2	-4	-2
Förvärv i Pågående nyanläggningar		-1 831	-1 312	-1 711	-1 110
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		15	12	15	12
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	0	0	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	0	0	-167
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-1 822	-1 302	-1 700	-1 267
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Lämnade utdelningar		0	-1	0	-1
Koncernbidrag		0	0	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		0	-1	0	-1
ÅRETS KASSAFLÖDE		0	0	0	0
Likvida medel vid årets början		0	0	0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0	0	0

Tilläggsupplysningar

Koncernuppgifter

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

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

Allmänna redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

	Nyttjandeperiod
Mark	-
Markanläggning	20 år
Byggnads- och markinventarier	5/10 år
Stomme	100 år
Tak	20/40 år
Fasad inklusive balkonger	40/60 år
Fönster och ytterdörrar	50 år
Badrum	40 år
Lägenhet/Lokal	25 år
El	50 år
Rör	50 år
Ventilation	30 år
Hiss/rulltrappor	20 år
Hyresgästpassning	Hyreskontraktets löptid
Inventarier, bredband	5-20 år
Övrigt	25 år

Fastigheter

Samtliga fastigheter redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar under rubriken förvaltningsfastigheter, då innehavet till helt övervägande del betraktas som långsiktigt och syftet är att generera hyresinkomster eller värdestegring.

Färdigställda ny-, till- och ombyggnader samt förbättringar av värdehöjande karaktär aktiveras. Interna byggherrekostnader såsom byggnadsavdelningens personalkostnader aktiveras på aktuella investeringsprojekt. Ränteutgifter under byggtiden kostnadsförs.

Verkligt värde fastigheter

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

Nedskrivningar

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

Koncernredovisning

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

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

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

På byggnadernas övervärde görs avskrivning linjärt baserat på nyttjandeperioden.

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

Intäkter

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

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

Förvärv och försäljning av fastigheter

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

Finansiering

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

Inkomstskatter

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

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

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

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

Skatteskulder som realiserar:

Period	Skattesats procent
2021 – senare	20,6

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Fordringar

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

Leasing

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

Pensioner

Stockholms hems tjänstemän erhåller tjänstepension enlighet med de två kommunala avtal; KAP-KL samt AKAP-KR (tidigare AKAP-KL). KAP-KL gäller för de tjänstemän som är födda 1985 eller tidigare. Det består både av en avgiftsbestämd och förmånsbestämd del. Den avgiftsbestämda delen är 4,5 procent av lönesumma upp till 30 inkomstbasbelopp. Det förmånsbestämda intjänandet gäller för lönedelar över brytpunkten 7,5 inkomstbasbelopp. De tjänstemän som har haft KAP-KL har erbjudits från och med 1 januari 2023 att byta till det nya pensionsavtalet AKAP-KR. AKAP-KR (tidigare AKAP-KL) är ett helt avgiftsbestämt pensionsavtal. Arbetsgivaren avsätter motsvarande 6 procent upp till 7,5 inkomstbasbelopp och 31,5 procent över 7,5 inkomstbasbelopp.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
<i>Hyresintäkter</i>				
Bostäder	2 854	2 697	2 851	2 697
Avgår outhyrt bostäder	-36	-34	-36	-34
Lokaler	302	287	302	287
Avgår outhyrt lokaler	-25	-27	-24	-27
Garage och bilplatser	92	81	92	81
Avgår outhyrt garage- och bilplatser	-10	-10	-10	-10
Summa hyresintäkter	3 177	2 994	3 175	2 994
<i>Övriga intäkter</i>				
Försäkringsersättningar	49	8	49	8
Övriga intäkter	122	105	75	60
Summa övriga rörelseintäkter	171	113	124	68
Summa nettoomsättning	3 348	3 107	3 299	3 062

Av koncernens nettoomsättningen motsvarar intäkter från koncernbolag 3,4 %

Av koncernens nettoomsättningen motsvarar intäkter från Stockholm Stad 3,3 %

Av moderbolagets nettoomsättningen motsvarar intäkter från koncernbolag 3,5 %

Av moderbolagets nettoomsättningen motsvarar intäkter från Stockholm Stad 3,3 %

Not 2 Driftkostnad

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Fastighetsskötsel och reparationer	837	745	834	742
Vatten	109	81	109	81
Fastighetsel och gas	99	95	99	95
Sophantering	59	58	59	58
Uppvärmning	298	273	298	273
Teknisk och administrativ förvaltning	362	327	362	327
Övriga driftkostnader	79	65	82	69
Summa driftkostnader	1 843	1 644	1 843	1 645

Av koncernens driftkostnaderna motsvarar inköp från koncernbolag 7,7 %

Av koncernens driftkostnaderna motsvarar inköp från Stockholm Stad 0,8 %

Av moderbolagets driftkostnaderna motsvarar inköp från koncernbolag 7,8 %

Av moderbolagets driftkostnaderna motsvarar inköp från Stockholm Stad 0,8 %

Not 3 Operationell leasing leasegivaren

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
Inom ett år	2 964	2 795	2 946	2 795
Senare än ett år men inom fem år	207	262	207	262
Senare än fem år	47	54	47	54
Summa	3 218	3 111	3 200	3 111
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	3 178	2 994	3 174	2 994

Not 4 Operationell leasing, leasetagaren

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
Inom ett år	45	42	45	42
Senare än ett år men inom fem år	169	164	167	163
Senare än fem år	1 628	1 398	1 603	1 372
Summa	1 842	1 604	1 815	1 577
Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till	44	48	44	47

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
<i>Avskrivningar enligt plan</i>				
Byggnader	663	640	661	639
Markanläggningar	57	57	57	57
Inventarier	21	22	7	8
Summa avskrivningar enligt plan	741	719	725	704
Nedskrivning/Återläggning	-48	322	-48	135
Utrangering	11	8	11	8
Summa avskrivningar och nedskrivningar	704	1 049	687	847

Not 6 Centrala administrations- och försäljningskostnader

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Personalkostnader	64	57	64	57
Övriga kostnader	37	40	37	40
Summa centrala administrations- och försäljningskostnader	101	97	101	97

Not 7 Arvode och kostnadsersättning

Tusen kronor	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Revisionsuppdrag	1 314	1 186	1 314	1 186
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	37	129	37	129
Skatterådgivning	0	0	0	0
Summa arvode och kostnadsersättning	1 351	1 315	1 351	1 315

Not 8 Personal

Tusen kronor	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
<i>Medelantalet anställda</i>				
Kvinnor	196	198	196	198
Män	218	217	218	217
Summa medeltalet anställda	414	415	414	415
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
Styrelse, vd och vvd	4 073	2 528	4 073	2 528
Övriga anställda	254 459	245 625	254 459	245 625
Summa löner och andra ersättningar	258 532	248 153	258 532	248 153
<i>Sociala kostnader</i>				
Pensionskostnader för vd och vvd	905	345	905	345
Pensionskostnader för övriga anställda	59 944	38 532	59 944	38 532
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	80 211	77 260	80 211	77 260
Summa sociala kostnader	141 060	116 137	141 060	116 137
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	399 592	364 290	399 592	364 290
<i>Könsfördelning i företagsledningen</i>				
Andel kvinnor i styrelsen	25 %	25 %	25 %	25 %
Andel män i styrelsen	75 %	75 %	75 %	75 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	71 %	71 %	75 %	71 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	29 %	29 %	25 %	29 %

Koncern och Moderbolag**Styrelse**

Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 618 (599) tkr.

Verkställande direktörer

Till verkställande och vice verkställande direktörer utbetalades lön om totalt 3 455 (1 929) tkr.

VD erhåller pension i enlighet med reglerna för AKAP-KR samt en kompletterande avgiftsbaserad chefpension som tillämpas för chefer inom Stockholms stad. Den kompletterade chefpensionen är en tilläggspension till AKAP-KR som innebär en avsättning motsvarande 15% av lönen.

Övriga ledande befattningshavare

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

Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Realisationsresultat vid försäljningar	12	10	12	10
Summa realisationsresultat vid försäljningar	12	10	12	10

Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Nedskrivningar	0	0	0	167
Summa nedskrivningar	0	0	0	167

Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	2	8	7
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	2	2	8	7

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader moderbolag	367	270	367	270
Övriga räntekostnader	0	0	1	1
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	367	270	368	271

Not 13 Bokslutsdispositioner

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	–	–	2	2
Mottagna koncernbidrag	–	–	43	42
Lämnade koncernbidrag	–	–	0	-21
Förändring periodiseringsfond	–	–	0	0
Summa bokslutsdispositioner	0	0	45	23

Not 14 Skatter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
<i>Skattekostnader</i>				
Aktuell skatt	0	11	0	8
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	99	-17	101	24
Summa redovisad skattekostnad	99	-6	101	32

Avstämning av skatt

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Skatt enligt gällande skattesats	50	-8	54	-5
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	1	36	1	36
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-1	0	-1	-
Skattemässig effekt byggnader	13	5	13	5
Koncernjusteringar	0	-34	-	-
Ökning av underskottsavdrag	14	-	13	-
Temporära skillnader	-2	-5	-2	-4
Effekt av generell ränteavdragsbegräsning	24	0	23	-
Redovisad skatt	99	-6	101	32

Uppskjuten skattefordran

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Nedskrivning UER-poster	7	9	7	9
Nedskrivning pågående projekt	88	98	2	12
Uppskjuten skattefordran	95	107	9	21

Uppskjuten skatteskuld

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Temporära skillnader fastigheter	-795	-706	-795	-706
Överavskrivningar	-20	-22	0	0
Uppskjuten skatteskuld	-815	-728	-795	-706
Netto, uppskjuten skatteskuld/fordran i balansräkningen	720	621	786	685
	720	621	786	685

Not 15 Förvaltningsfastigheter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
<i>Byggnader</i>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	28 021	27 825	28 021	27 825
Försäljningar och utrangeringar under året	-18	-13	-18	-13
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	1 463	209	830	209
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 466	28 021	28 833	28 021
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 600	-6 967	-7 600	-6 967
Årets avskrivningar enligt plan	-659	-636	-658	-636
Försäljningar och utrangeringar under året	6	3	6	3
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 253	-7 600	-8 252	-7 600
Ingående ackumulerade uppskrivningar	219	219	219	219
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-113	-109	-113	-109
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-3	-4	-3	-4
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	103	106	103	106
Ingående nedskrivningar	-18	-18	-18	-18
Årets förändring nedskrivningar	0	6	0	6
Ingående ackumulerade avskrivningar nedskrivet belopp	9	3	9	3
Omklassificering tidigare projektnedskrivning	-417	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-426	-9	-9	-9
<i>Mark</i>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 266	2 266	2 266	2 266
Omklassificering pågående projekt	16	0	0	0
Försäljningar och utrangeringar under året	0	0	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 282	2 266	2 266	2 266
<i>Markanläggningar</i>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 289	1 284	1 289	1 284
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	54	5	29	5
Försäljningar och utrangeringar under året	0	0	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 343	1 289	1 318	1 289
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-696	-639	-696	-639
Årets avskrivningar enligt plan	-56	-57	-56	-57
Försäljningar och utrangeringar under året	0	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-752	-696	-752	-696
Summa förvaltningsfastighet	23 763	23 377	23 507	23 377

Not 16 Taxerings- och marknadsvärden

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Taxeringsvärden				
Byggnader, bostäder	26 480	26 332	26 359	26 230
Byggnader, lokaler	1 881	1 846	1 818	1 793
Mark, bostäder	26 455	26 461	26 423	26 429
Mark, lokaler	847	847	838	838
Summa taxeringsvärden	55 663	55 486	55 438	55 290
<i>Av taxeringsvärde mark utgör</i>				
Ägd mark	22 568	22 568	22 568	22 568
Tomträttsmark	4 734	4 740	4 693	4 699
Summa taxeringsvärde	27 302	27 308	27 261	27 267
<i>Bokförda värden fastigheter ej åsatta taxeringsvärden</i>	100	109	100	109
Marknadsvärden	63 474	60 207	63 248	59 979

Not 17 Inventarier

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	345	346	53	54
Nyanskaffningar/inköp under året	6	2	4	2
Försäljningar och uttrangeringar under året	-8	-3	-8	-3
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	343	345	49	53
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-222	-203	-39	-34
Årets avskrivning enligt plan	-21	-22	-6	-8
Försäljningar och uttrangeringar under året	6	3	6	3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-237	-222	-39	-39
Utgående planenligt restvärde inventarier	106	123	10	14

Not 18 Pågående ny- och ombyggnad

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	3 078	1 980	2 524	1 628
Investeringar	1 831	1 312	1 711	1 110
Överfört till färdigställda fastigheter	-1 464	-209	-830	-209
Överfört till färdigställda markanläggningar	-54	-5	-30	-5
Omklassificering till mark	-16	0	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 375	3 078	3 375	2 524
Ingående nedskrivningar	-616	-288	-199	-58
Överfört till färdigställd fastighet	417	0	0	0
Årets nedskrivningar	48	-328	48	-141
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-151	-616	-151	-199
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad	3 224	2 462	3 224	2 325

Not 19 Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav

Tusen kronor	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	40	40		
Försäljningar	0	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40		
Ingående anskaffningsvärden			410 640	243 640
Förvärv			0	0
Försäljning			0	0
Lämnade aktieägartillskott			0	167 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			410 640	410 640
Ingående nedskrivningar			-396 700	-229 700
Årets nedskrivningar			0	-167 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar			-396 700	-396 700
Utgående redovisat värde	40	40	13 940	13 940

Not 20 Andelar i koncernföretag

Tusen kronor	Antal andelar	Andel %	Bokfört värde
MODERBOLAG			
Stockholmshem i Skärholmen AB, 556052-2160, Stockholm	1 000	100	100
AB Stockholmshem Fastighetsnät, 556715-5394, Stockholm	100	100	13 800
Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav			13 900

Not 21 Specifikation andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 22 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	0	0	127	111
Tillkommande fordringar	0	0	189	16
Utgående redovisat värde	0	0	316	127

Not 23 Fordringar hos koncernbolag

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Fordran dotterbolag	0	0	27	27
Övriga koncernbolag	27	18	9	15
Summa fordringar koncernbolag	27	18	36	42

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Övriga förutbetalda kostnader	5	10	5	10
Övriga upplupna intäkter	2	4	2	3
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	14	7	13

Not 25 Eget kapital**Kr**

MODERBOLAGET

Antalet aktier 17 640 000 st.

Kvotvärde, kronor 50.

Vinstdisposition

Balanserad vinst	10 904 753 797
Årets resultat	159 256 837
Summa	11 064 010 634

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning överföres	11 064 010 634
Summa	11 064 010 634

Not 26 Uppskjuten skatteskuld

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Avsättningar för uppskjuten skatt (se not 14)	720	621	787	685
Summa uppskjuten skatteskuld	720	621	787	685

Stockholms stad tecknar borgen för pensionsskulden.

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Upplupna semesterlöner	16	16	16	16
Upplupna sociala avgifter	5	5	5	5
Förutbetalda intäkter	0	0	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	262	236	261	236
Övriga upplupna kostnader	93	56	86	56
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	376	313	368	313

Not 28 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Avskrivningar och upp- och nedskrivningar anläggningstillgångar	704	1 050	687	1 014
Realisationsresultat försäljning av anläggningstillgångar	-12	-10	-12	-10
Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet	692	1 040	675	1 004

Not 29 Ställda säkerheter

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

Not 30 Eventualförpliktelser

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Ansvarsbelopp Fastigo	5	5	5	5
Ansvarsbelopp ej erlagda lagfartsavgifter	7	7	7	7
Summa eventualförpliktelser	12	12	12	12

Not 31 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Årsredovisningens undertecknande

Stockholm den 13 mars 2025

Maria-Elsa Salvo
Ordförande

Björn Ljung
Vice ordförande

Nassir Abdullahi Ali

Christer Ryd

Zacharias Tjäder

Tom Hedrup

Victor Siljevik

Kristin Selander
Personalrepresentant Vision

Åsa Wigfeldt
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den __ mars 2025

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Stockholmshem, org.nr 556035–9555.

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Stockholmshem för räkenskapsåret 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1–22 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 25–26. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- » identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- » skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- » utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- » drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen

att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- » utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- » planerar och utför jag koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheterna inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Jag är ensamt ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Stockholms hem för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 fortlopande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utfor-

mad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dd mars 2025

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Femårsöversikt koncernen Stockholmshem

Miljoner kronor	Def	2024	2023	2022	2021	2020
RESULTATRÄKNING						
Hysesintäkter		3 177	2 994	2 856	2 751	2 647
Övriga rörelseintäkter		171	113	97	83	76
NETTOOMSÄTTNING		3 348	3 107	2 953	2 834	2 723
Drift		-1843	-1 644	-1 506	-1 319	-1 248
Markavgifter		-35	-34	-34	-32	-29
Fastighetsskatt		-71	-65	-68	-66	-68
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER		-1 949	-1 743	-1 608	-1 417	-1 345
DRIFTNETTO		1 399	1 364	1 345	1 417	1 378
Avskrivningar		-704	-1 049	-880	-731	-665
BRUTTORESULTAT		695	315	465	686	713
Centrala adm- och försäljningskostnader		-101	-97	-105	-97	-96
Jämförselestörande poster		12	10	904	353	0
RÖRELSERESULTAT		606	228	1 264	942	617
Finansnetto		-365	-268	-101	-92	-106
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		241	-40	1 163	850	511
BALANSRÄKNING, MNKR						
Anläggningstillgångar		27 093	25 962	25 699	26 005	25 580
Omsättningstillgångar		266	166	162	202	51
SUMMA TILLGÅNGAR		27 359	26 128	25 861	26 207	25 631
Eget kapital		12 281	12 139	12 174	11 144	10 469
Avsättningar/Långfristiga skulder		720	621	638	646	608
Kortfristiga skulder		14 358	13 368	13 049	14 417	14 554
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		27 359	26 128	25 861	26 207	25 631
Synligt eget kapital	1	12 281	12 139	12 174	11 144	10 469
Substansvärde	2	41 132	38 669	42 463	43 488	36 572
Sysselsatt kapital	3	25 896	25 476	24 972	25 385	25 062
Totalt arbetande kapital	4	26 744	25 995	26 034	25 919	25 024
Räntebärande skulder		13 615	12 716	12 160	13 984	13 985
Fastigheternas bokförda värde	5	23 763	23 377	23 864	23 875	21 684
Fastigheternas taxeringsvärde	6	55 663	55 486	54 948	42 403	41 747
FASTIGHETSUPPGIFTER						
Antal lägenheter		28 414	28 221	28 195	28 255	27 966
Antal lokaler		3 810	3 881	3 898	3 894	3 803
Antal garage och bilplatser		11 183	11 142	10 759	11 410	11 215
SUMMA UTHYRNINGSOBJEKT		43 407	43 244	42 852	43 559	42 984
Area bostäder, 1000-tal kvm		1 751	1 722	1 721	1 728	1 706
Area lokaler, 1000-tal kvm		201	198	199	205	207
Area garage, 1000-tal kvm		159	160	160	154	153
SUMMA AREA, 1000-TAL kvm		2 111	2 080	2 080	2 087	2 066

	Def	2024	2023	2022	2021	2020
NYCKELTAL %						
<i>Lönsamhet</i>						
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader	7	2,2	5,8	5,6	5,9	6,4
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader i förhållande till MV	8	2,3	2,4	2,2	2,2	2,5
Avkastning sysselsatt kapital	9	2,4	0,9	5,0	3,7	2,5
Avkastning synligt eget kapital	10	1,2	-0,3	8,8	6,3	4,2
Avkastning totalt kapital	11	2,3	0,9	4,9	3,6	2,5
<i>Riskbedömning</i>						
Rörelsemarginal	12	20,8	10,1	15,7	24,2	26,2
Vinstmarginal	13	7,2	-1,3	39,4	30,0	18,8
Omsättning hyresgäster	14	9,4	9,1	8,9	9,3	9,9
Uthyrningsgrad bostäder	15	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9
Uthyrningsgrad lokaler	16	91,5	90,0	91,7	91,0	91,0
Hysesförluster	17	0,1	0,1	0,2	0,1	0,0
Räntetäckningsgrad	18	1,7	0,9	12,4	10,1	5,8
<i>Kapital och finansiering</i>						
Synlig soliditet	19	44,9	46,5	47,1	42,5	40,8
Justerad soliditet	20	63,8	64,2	65,6	64,2	61,8
Skuldsättningsgrad	21	1,1	1,0	1,0	1,3	1,3
Skuldränta	22	2,7	2,2	0,8	0,6	0,7
Bruttoinvesteringar, mnkr		1 837	1 314	850	1 336	1 875
Kassaflöde, mnkr	23	849	768	1 079	1 208	1 151
Självfinansieringsgrad	24	0,5	0,6	1,2	0,9	0,6
<i>Förvaltning</i>						
Medelhyra bostäder, kr/kvm	25	1 604	1 532	1 476	1 410	1 377
Driftkostnad kr/kvm	26	952	856	782	686	653
Markavgift och fastighetsskatt kr/kvm	27	55	52	53	51	51
Central adm. och försäljningskostnad kr/kvm	28	52	51	55	50	50
Driftnetto kr/kvm	29	723	710	698	737	721
<i>Personal</i>						
Medelantalet årsanställda		414	415	408	405	394
Löner och ersättningar personal, mnkr		258,5	248,1	234,4	225,5	216,1
Skattesats		20,60%	20,60%	20,60%	20,60%	21,40%
Kapitalandel		79,40%	79,40%	79,40%	79,40%	78,60%

DEFINITIONER

- | | | |
|---|---|---|
| <p>1 Redovisat eget kapital enligt koncernbalansräkning. I eget kapital ingår kapitaldelen av obeskattade reserver.</p> <p>2 Eget kapital plus övervärde i fastigheter (enligt extern värdering) minus uppskjuten skatt 20,6%.</p> <p>3 Balansomslutning minus icke räntebärande skulder (inkl uppskjuten skatt).</p> <p>4 Genomsnittlig balansomslutning.</p> <p>5 I fastigheternas bokförda värde ingår färdigställda byggnader, mark och markanläggningar.</p> <p>6 Taxeringsvärdet avser mark och byggnad.</p> <p>7 Resultat före avskrivning i procent av bokfört värde färdigställda fastigheter.</p> <p>8 Resultat före avskrivning i procent av marknadsvärde färdigställda fastigheter.</p> <p>9 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.</p> <p>10 Resultat efter skatt inkl 78,6% av boksluts-dispositioner i procent av genomsnittligt eget kapital.</p> | <p>11 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.</p> <p>12 Resultat efter avskrivningar i procent av nettoomsättning.</p> <p>13 Resultat efter finansnetto i procent av nettoomsättning.</p> <p>14 Omsättning hyresgäster inkl gemensamma byteskon i Sthlms Stad.</p> <p>15 Uthyrd area bostäder i procent av bostadslägenhetare.</p> <p>16 Uthyrd area lokaler i procent av lokalarea.</p> <p>17 Hysesförluster bostäder och lokaler i procent av totala hyresintäkter.</p> <p>18 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.</p> <p>19 Eget kapital i procent av balansomslutningen.</p> <p>20 Redovisat eget kapital och övervärde med avdrag för uppskjuten skatt 20,6% i procent av balansomslutning inkl övervärde.</p> <p>21 Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.</p> | <p>22 Räntekostnader i procent av genomsnittliga räntebärande skulder.</p> <p>23 Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar.</p> <p>24 Kassaflöde före investeringar dividerat med investeringar.</p> <p>25 Totalhyra inkl permanenta tillägg per 01-01 respektive år.</p> <p>26 Driftkostnader delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> <p>27 Markavgifter och fastighetsskatt delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> <p>28 Centrala administrations- och försäljnings-kostnader delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> <p>29 Driftnetto delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> |
|---|---|---|

Stockholmshem

AB STOCKHOLMSHEM

Box 2051 | 127 02 Skärholmen | Tel 08-508 39 000 | Org. nr 556035-9555
epost@stockholmshem.se | stockholmshem.se

En del av Stockholms stad