

Årsredovisning
för
AB Stadsholmen

556035-1511

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för AB Stadsholmen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

AB Stadsholmen (org. nr. 556035-1511) är ett dotterbolag till AB Svenska Bostäder (org. nr. 556043-6429) som innehar 91 (91) procent av aktierna. Resterande aktier innehas av Stockholms Stad och Samfundet S:t Erik. Via AB Svenska Bostäder ingår AB Stadsholmen i koncernen Stockholms Stadshus AB.

AB Stadsholmen är ett i Sverige unikt bostadsföretag med förvaltning av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter som exklusiv uppgift. Företaget har sitt säte i Stockholm.

MARKNAD OCH KUNDER

Bostäder

Efterfrågan på bostäder i Stockholms innerstad var stor under året. I stort sett alla Stadsholmens lägenheter är uthyrda. Genomsnittstiden för att få en lägenhet i Stadsholmens fastighetsbestånd under 2025 var ca 29 år. Vakansgraden uppgick till 0,0 (0,02) procent och omflyttningen var 2,2 (2,4) procent. Den genomsnittliga hyresintäkten per kvm uppgick till 1 680 (1 599) kr/kvm. Vid årets utgång var den förvaltade bostadsytan 111 011 (111 011) kvm fördelat på 1637 (1 636) lägenheter.

Under 2025 har samarbetet med den Bosociala enheten lett till 13 friställda lägenheter till bostadskön och utredning startades i ytterligare 20 lägenheter. Enhetens uppgift är att arbeta med kravverksamhet för bostäder samt att arbeta förebyggande för att undvika avhysningar. En annan uppgift inom Bosociala enheten är att utreda olaga andrahandsuthyrningar. Där finns en samlad kompetens som kan arbeta mer systematiskt med dessa frågor.

I januari 2025 började vi mäta NKI (Nöjd kundindex) för bostäder löpande. En tolfedel av hyresgästerna får enkäten varje månad. Det innebär att vi löpande kan följa resultatet och vidta åtgärder. Både serviceindex och produktindex har ökat sedan förra årets mätning.

Service har ökat med 2 procentenheter från 81,9 till 83,9 procent, vilket är över målet för 2025. Vi når alla våra mål inom de olika delindexen för serviceindex, de största ökningarna ser vi inom "ta kunden på allvar" och "hjälp när det behövs". När det gäller enskilda frågor där kunder upplever störst positiv förändring är hur snabbt man får fel åtgärdat och hur snabbt vi återkopplar. Det är effekter som tydligt kan kopplas till vår organisationsjustering och projektet Framtidens förvaltning.

Efter vårt värdegrundsarbete där beteende och vår inställning i kundmötet stått i fokus är det extra glädjande att vårt bemötande fortsätter hålla hög nivå. 95,5 procent av våra hyresgäster är nöjda eller mycket nöjda med vårt bemötande.

Sammanfattningsvis, Stadsholmen har generellt sett bra kundbetyg. Men inom delindexet "ta kunden på allvar" finns utvecklingspotential.

Lokaler

Uthyrningsläget av framförallt kontorslokaler försvagades under året. Det var en ökad rörlighet och nya arbetsmönster efter pandemin har gjort att företag ställer om mot mer flexibla och effektiva kontor.

En positiv signal är att det finns företag som är intresserade av att ta över dessa avtal. Vakansgraden uppgick till 2,7 (1,3) procent. Vakanserna ökade till följd av fler uppsägningar och stor tillgång på lediga

kontorslokaler på marknaden. Den genomsnittliga hyresintäkten per kvadratmeter uppgick till 2 843 (2 755) kr/kvm. Vid årets utgång var den förvaltade lokalytan 88 763 (88 914) kvm fördelat på 914 (910) lokaler. De lokaler som tillkommit under året är huvudsakligen mindre förråd eller att en lokal är delad till fler.

Hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgick under året totalt till 6,8 (3,1) mnkr. De outhyrda lokalerna är lokaler som ingår i upprustningsprojekt och vakanser. Under året har 57 (47) nya avtal tecknats; varav 9 (17) avsåg omförhandlingar av tidigare avtal till nya villkor. Dessutom skedde 18 överlåtelser.

Stadsholmens lokalhyresgäster ger höga kundbetyg när det gäller service. Vi har en stor ökning av serviceindex, vilket gjort att vi är nominerade för en kundkristall för största lyft av serviceindex 2025. Många lokalhyresgäster har haft en svår ekonomisk situation efter pandemin, lågkonjunktur, hög inflation och stora hyreshöjningar. Det har påverkat deras intjäningsförmåga och även kraven på oss som hyresvärd.

FASTIGHETSBESTÅND OCH FÖRVALTNING

Fastighetsbestånd

AB Stadsholmen äger och förvaltar 279 (279) fastigheter.

Fastighetsbeståndet är kulturhistoriskt värdefullt och i stort sett alla fastigheter har högsta kulturhistoriska skyddsklass, jämförbara med kraven för byggnadsminnen. Enligt gällande lagstiftning ska fastigheternas karaktär bevaras och de skall förvaltas så att deras oersättliga värden inte förvanskas.

Fastigheterna utgörs av både borgarhus och enklare byggnader uppförda från 1600-talet och framåt. Med några få undantag är beståndet koncentrerat till Stockholms innerstad, huvudsakligen till Södermalm och Gamla Stan.

Förvaltning

Företagets uppgift är att vårda och tidstypiskt bevara fastigheterna. Varje byggnad är unik, har sin egen historia och sina egna förutsättningar till grund för förvaltning och underhåll. Det innebär att Stadsholmen också ställer väsentligt högre krav på den dagliga skötseln av fastigheterna, i syfte att undvika onödigt slitage som skulle innebära att större åtgärder eller reparationer behöver tidigareläggas.

De speciella förutsättningarna leder också till att bolaget analyserar fastighetens byggnads- och trädgårdshistoria innan beslut fattas om hur olika åtgärder skall utföras, vilka metoder och vilket material som skall användas. Analyserna leder till olika beslut för varje fastighet beroende på dess unika historia. Det kan handla om att välja rätt färgtyp och pigment vid kompletteringsmålning, att klottersanering och putslagning utförs med rätt puts/färgtyp, att reparera äldre snickerier istället för att ersätta dem med nya, att montera rätt dörrtrycken och beslag när de gamla försvunnit eller inte kan lagas.

Av olika skäl, ekonomiska, önskemål från hyresgäster eller myndighetskrav kan det ibland vara nödvändigt att göra vissa avsteg från den kulturhistoriskt bästa lösningen. I dessa situationer är grundkravet att fastigheten inte får förvanskas, åtgärden skall vara reversibel, och så varsam att oersättliga värden inte går förlorade.

Ombyggnad & planerade reparationer

För fastigheternas långsiktiga fortlevnad är det av yttersta vikt att planerade reparationer som är nödvändiga utförs i tid innan skador uppstår. Vid ombyggnad och planerade reparationer krävs noggranna förundersökningar och antikvarisk sakkunskap för att besluta om vilka metoder och material

som ska användas för att säkerställa de kulturhistoriska värdena. I många ombyggnadsprojekt samarbetar Stadsholmen med Stadsmuseets antikvarier, som bland annat hjälper till att ta fram historiskt korrekt färgsättning och även bidrar med övrig antikvarisk expertis.

Grundläggande för alla planerade åtgärder är att de utförs när en fastighetsdel är tekniskt uttjänt; när ett tak riskerar rostangrepp, fönster behöver renoveras, lägenheter är slitna, träd måste underhållsbekrävas, tekniska installationer inte längre har avsedd funktion. Som underlag för arbetet finns flerårsplaner.

Stadsholmen har tagit fram ett program för stambyte av samtliga fastigheter belägna på Mariaberget, samlingsnamnet för dessa projekt är Mariabergslyftet. Under året har det genomförts stambyte i 3 fastigheter och 2 hyresgästsamråd för kommande projekt har hållits. Arbetet med förstudier, inventeringar och projekteringar för kommande ombyggnader fortgår. Utvecklingen av modellen har skett genom interna utredningar och i samråd med hyresgästerna.

Forskning & utveckling

Stadsholmens speciella roll som ägare och förvaltare av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter gör att delar av den löpande verksamheten har inslag av forsknings- och utvecklingskaraktär. Deltagande sker kontinuerligt i seminarier och olika utvecklingsprojekt inom byggnadsvård. Vi genomför kulturhistoriska måndagar, studiebesök och omvärldsbevakar för att ständigt öka kunskapen bland medarbetarna.

Stadsholmen har ett Kulturhusråd som stöd vid ombyggnad och planerade reparationer och vid utvecklingen av principer och metoder för det byggnadsvårdande arbetet. Under året har rådets möten till stor del ägnats till frågor inför och pågående ombyggnadsprojekt.

PERSONAL OCH ORGANISATION

Vid årets slut 2025 hade Stadsholmen i genomsnitt 21 (21) anställda.

En organisationsförändring genomfördes under 2023 i syfte att möta framtidens utmaningar, minska kostnader och öka kundnöjdheten. Mindre justeringar av organisationen genomfördes under 2025. Stadsholmens förvaltning är som ovan nämnts mycket komplex. Få frågor är av rutinkaraktär, utan måste avgöras från fall till fall beroende på respektive fastighets unika förutsättningar. Det kräver täta kontakter i arbetsgruppen. Vid regelbundna arbetsplatsträffar diskuteras konkreta sak- och utvecklingsfrågor inom olika områden. Arbetet ställer stora krav på antikvarisk, byggnadsteknisk, juridisk och ekonomisk kompetens hos de anställda.

MILJÖ OCH SAMHÄLLSNYTTA

Som stadens byggnadsvårdsföretag har vi ansvar för att vara ett föredöme för andra fastighetsägare och för att utveckla principer och lösningar för minsta möjliga ingrepp. Det byggnadsvårdande arbetet innebär att vi i möjligaste mån arbetar med traditionella metoder och material.

De traditionella materialen och metoderna är i många fall dyrare vid utförandet men de har i allmänhet mycket längre hållbarhet än moderna alternativ. Vid en ombyggnad eller renovering sparas och återanvänds i princip allt material i byggnaden.

Av antikvariska, men även av miljöskäl skall åtgärder som vidtas i möjligaste mån vara långsiktigt hållbara och reparerbara vilket i sig innebär en lägre miljöbelastning.

Bolaget gör kontinuerligt radonmätningar och vid behov saneringar i de fastigheter som haft förhöjda värden. Radonsaneringar har under året genomförts i 4 (3) fastigheter och arbetet kommer att fortgå

under 2026.

Arbete med driftoptimering och energieffektivisering sker löpande men har under de senaste åren intensifierats mot bakgrund av de höga elpriserna, bland annat genom uppgradering av undercentraler, tätning av fönster i samband med underhållsprojekt, isolering av vindar och byte till isolerglas eller installation av extra isolerglasruta. Som ett erbjudande till hyresgästerna som bor i villa med direktverkande el finns möjlighet att få luftvärmepump installerat mot en tillvalskostnad. Småskaligheten i beståndet gör att arbetet är mycket långsiktigt och det tar tid innan åtgärderna får genomslag. Energiförbrukning har minskat med 4,2 (5,1) kWh/kvmjämfört med föregående år 171 (175,2)* kWh/kvm.

Hållbarhetsredovisning upprättas av moderbolaget AB Svenska Bostäder. Hållbarhetsrapporten finns att läsa på AB Svenska Bostäders hemsida www.svenskabostader.se

*Stadsholmen använder sig av normalårskorrigerade uppgifter som tar hänsyn till skillnader i utomhustemperatur för att energianvändningen ska vara jämförbar mellan åren. Under 2022 ändrade SMHI definitionen för vad som räknas som ett normalvarmt år, förändringen medförde att den normalårskorrigerade energianvändningen sjönk kraftigt vilket även har påverkat jämförelsetalet.

EKONOMI

Intäkter

Intäkterna uppgick till 430,2 (417,8) mnkr. Bostadshyrorna höjdes med 4,7 (5,2) procent i genomsnitt från och med januari månad.

Lokalhyrorna räknas som regel upp med index (KPI) årligen och en del avtal med fast procentsats. Utöver den normala hyreshöjningen har 57 (47) nya avtal tecknats varav 9 (17) avsåg omförhandlade villkor efter avtalsperiodens utgång eller i samband med omflyttningar. I samband med nya avtal och omförhandlingar ses hyresnivån över och genererar en del hyreshöjningar. Med anledning av rådande marknad för kommersiella lokaler samt det rådande ekonomiska läget har hyreshöjningar i samband med villkorsändring inte varit så frekvent förekommande.

Driftkostnader

Driftkostnaderna ökade med 5,6 (0,5) mnkr och uppgick totalt till 214,4 (208,8) mnkr.

Kostnaderna för fastighetsskötsel minskade med 2,5 (1,9) mnkr till 34,9 (37,4) mnkr och minskningen beror främst på lägre kostnader för taksikotning och snöröjning.

Reparationskostnaderna ökade med 9,0 (7,9) mnkr till 81,9 (73,0) mnkr. Kostnaderna för akuta reparationer och vattenskador har fortsatt att minska och är delvis ett resultat av att vi genomfört fler reparationer i egen regi. Kostnaderna för inre underhåll ökar något då vi förra året tappade lite fart på grund av en organisationsjustering. Kostnaderna för planerat underhåll ligger på en högre nivå än förra året, som delvis förklaras av ökat behov av lokalanpassningar till följd av fler vakanta lokaler.

De totala taxebundna kostnaderna (vatten, el, gas, värme och sophantering) ökade med 0,5 (7,5) mnkr och uppgick till totalt 58,9 (58,4) mnkr. Värmekostnaderna minskade med 4,1 (+2,6) mnkr till 26,7 (30,8) mnkr vilket förklaras av en ersättning för uteblivna fjärrvärmerabatter enligt avtal för åren 2018-2022 med cirka 3,7 mnkr. Kostnader för el ökade med 0,0 (0,4) mnkr och uppgick till 10,0 (10,0) mnkr. Kostnad för vatten har ökat med 1,2 (2,0) mnkr jämfört med föregående år och uppgick till 10,8 (9,6) mnkr. Sophämningskostnaderna ökade med 3,4 (2,5) mnkr och uppgick till 11,4 (8,0) mnkr. Generellt består kostnadsökningen av höjda avgifter i samband med upphandling av ny entreprenör.

Kostnaderna för fastighetsadministration minskade med 1,7 (+2,9) mnkr och uppgick till 38,4 (40,1) mnkr. Hyresförluster påverkar resultatet positivt med cirka 1 mnkr då en befarad förlust från bokslutet 2024 löstes i början av året när hyresgästen sålde sin verksamhet. Dessutom har konsultkostnaderna blivit lägre.

Tomträttsavgälder och fastighetsavgifter

Kostnaderna för markavgifter och fastighetsavgift var 66,4 (62,2) mnkr. Många nya tomträttsavtal omförhandlades med höjda avgälder.

Driftnetto

Driftnettot för året uppgår till 149,4 (146,8) mnkr. I huvudsak är det höjda intäkter som är orsak till ökat driftnetto.

Fastighetsavskrivningar

Avskrivningarna ökade med 1,3 (-0,4) mnkr till 44,0 (42,7) mnkr.

Finansiella poster

Den finansiella nettokostnaden blev 18,2 (19,9) mnkr.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansnetto uppgick till 87,2 (84,2) mnkr. Det ökade resultatet förklaras av högre intäkter.

Bokslutsdispositioner

Avsättning till periodiseringsfond har gjorts med 0 (0) mnkr och avskrivningar utöver plan har gjorts med -1,5 (0,4) mnkr. Koncernbidrag om 35,7 (37,1) mnkr har erlagts.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 41,5 (37,2) mnkr.

Finansiering

Stadsholmens finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finansiella policy. Den finansiella verksamheten präglas av lågt risktagande och säkerställande av riskhantering.

Stadsholmen har ingen egen checkkredit i stadens koncernkontosystem utan ingår i moderbolaget Svenska Bostäder. Stadsholmen lånar av moderbolaget med samma villkor som moderbolaget lånar gentemot koncernen och har därmed samma riskprofil som övriga bolag inom Stockholms stadshuskoncern. Räntan på checkkrediten sätts månadsvis utifrån genomsnittsränta på stadens nettoskuld vid en viss avstämningsdag. Alla bolag får samma ränta. Räntesatsen på koncernkrediten för året var i genomsnitt 2,70 (2,76) procent.

Den totala låneskulden minskade under året från 724 till 661 mnkr

Fastighetsvärdering

I likhet med tidigare år sker på balansdagen en intern värdering av fastighetsbeståndet. Denna värdering sker med två olika syften, att presentera bedömt verkligt värde och värdeförändring mellan åren, samt att fastställa eventuella nedskrivningsbehov.

Det samlade fastighetsbeståndets bedömda verkliga värde uppgår till 7 762 (7 557) mnkr och överstiger det bokförda värdet som uppgår till 1 468 (1 454) mnkr. Under året har inga nedskrivningar gjorts.

Utsikter för 2026

Verksamheten under 2026 kommer i hög grad att innebära fortsatt fokus på att bevara fastigheternas unika kulturhistoriska värden. Inför nästa år kommer vi utveckla organisationen med ytterligare en förvaltingskoordinator med fokus på kundnöjdhet och myndighetskrav. Vi rekryterar också två servicevärdar för att öka antalet ronderingar i våra allmänna utrymmen i syfte att skapa en bättre boendemiljö för våra hyresgäster. Fortsatt kundfokus och kompetensuppbyggnad stärker bilden av företaget utåt och bidrar till en ökad tydlighet inom organisationen. Stadsholmen kommer att fortsätta arbeta för att ha engagerade medarbetare, som agerar på ett pålitligt och respektfullt sätt. Det är också vad vi vill att våra hyresgäster, entreprenörer och andra i branschen ska uppleva att bolaget står för.

Risker

Stadsholmen har en åtgärdsplan framtagen för att minimera risker. Några av de övergripande riskerna som är identifierade är nedanstående:

Stadsholmen är en förhållandevis liten organisation där flera roller endast består av en medarbetare med specifik kompetens vilket ökar sårbarhet vid sjukdom och uppsägningar samt även svårighet att rekrytera medarbetare med rätt kompetens.

Den stora andelen av lokaler innebär att bolaget i hög utsträckning påverkas av lokalmarknaden och den pågående lågkonjunkturen. De finns många lediga kontorslokaler på Stockholmsmarknaden. För att konkurrera om kunderna kommer vi fortsätta arbeta med förbättrad kundservice och upprätthålla god standard i våra lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har ägt rum under räkenskapsåret.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 430 201 | 417 819 | 400 734 | 380 676 | 354 484 |
| Balansomslutning | 1 530 082 | 1 540 333 | 1 524 246 | 1 525 494 | 1 520 868 |
| Resultat efter finansiella poster | 87 158 | 84 151 | 74 100 | 82 779 | 78 712 |
| Soliditet (%) | 41,2 | 38,3 | 36,3 | 34,5 | 30,2 |
| Belåningsgrad bokfört värde (%) | 45,0 | 49,8 | 52,6 | 54,0 | 60,3 |
| Avkastning på eget kap. (%) | 11,3 | 11,7 | 10,9 | 13,3 | 14,0 |
| Avkastning på totalt kap. (%) | 6,9 | 6,8 | 5,9 | 5,9 | 5,6 |
| Vakansgrad, bostäder (%) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,1 |
| Vakansgrad, lokaler (%) | 2,7 | 1,3 | 1,6 | 0,9 | 0,9 |
| Bostadshyra, kr/m2 | 1 680 | 1 599 | 1 520 | 1 452 | 1 421 |
| Lokalhyra kr/m2 | 2 843 | 2 755 | 2 641 | 2 516 | 2 354 |
| Driftskostnad kr/m2 | 1 070 | 1 045 | 1 042 | 988 | 942 |
| Överskottsgrad (%) | 34,1 | 34,8 | 32,6 | 36,0 | 32,3 |
| Fastigheternas direktavkastning (%) | 10,0 | 10,0 | 8,8 | 8,7 | 7,8 |
| Antal anställda | 22 | 21 | 20 | 19 | 20 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Reserv- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|-------------------------|-------------------|-----------------|------------------------|-------------------|----------------|
| Vid årets ingång | 5 000 | 2 646 | 522 044 | 37 213 | 566 903 |
| Balanseras i ny räkning | | | 37 213 | -37 213 | 0 |
| Årets resultat | | | | 41 485 | 41 485 |
| Vid årets utgång | 5 000 | 2 646 | 559 257 | 41 485 | 608 388 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|--------------------|
| balanserad vinst | 559 257 313 |
| årets vinst | 41 484 777 |
| Summa | 600 742 090 |

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| disponeras enligt följandet | |
| balanseras i ny räkning | 600 742 090 |
| Summa | 600 742 090 |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|-------|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | 2, 25 | | |
| Hysesintäkter | | 426 294 | 415 825 |
| Övriga förvaltningsintäkter | | 3 908 | 1 993 |
| Nettoomsättning | | 430 201 | 417 819 |
| Rörelsens kostnader | 25 | | |
| Driftskostnader | 3 | -214 490 | -208 845 |
| Tomträttsavgälder | | -44 009 | -40 793 |
| Fastighetsskatt | | -22 348 | -21 421 |
| Driftnetto | | 149 355 | 146 760 |
| Fastighetsavskrivningar | 4 | -43 997 | -42 661 |
| Rörelseresultat | 5 | 105 358 | 104 099 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 6 | 484 | 470 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 114 | 206 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -18 798 | -20 624 |
| Summa finansiella poster | | -18 200 | -19 948 |
| Resultat efter finansiella poster | | 87 158 | 84 151 |
| Bokslutsdispositioner | 9 | -34 254 | -37 513 |
| Resultat före skatt | | 52 904 | 46 638 |
| Skatt på årets resultat | 10 | -11 419 | -9 425 |
| Årets resultat | | 41 485 | 37 213 |

| Balansräkning | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
| Tkr | | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 11 | 1 468 025 | 1 453 957 |
| Inventarier | 12 | 1 493 | 1 891 |
| Pågående ny och ombyggnad | 13 | 42 308 | 60 289 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 1 511 827 | 1 516 138 |
| Summa anläggningstillgångar | | 1 511 827 | 1 516 138 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | 14 | 1 302 | 2 228 |
| Övriga fordringar | | 4 360 | 10 253 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 12 594 | 11 715 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 18 255 | 24 196 |
| Summa omsättningstillgångar | | 18 255 | 24 196 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 530 082 | 1 540 333 |

Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

16, 17

Bundet eget kapital

Aktiekapital

5 000

5 000

Reservfond

2 646

2 646

Summa bundet kapital

7 646

7 646

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

559 257

522 044

Årets resultat

41 485

37 213

Summa fritt eget kapital

600 742

559 257

Summa eget kapital

608 388

566 904

Obeskattade reserver

18

27 945

29 397

Avsättningar

19

Uppskjuten skatteskuld

10

121 200

109 781

Summa avsättningar

121 200

109 781

Långfristiga skulder

Övriga skulder

20

244

243

Summa långfristiga skulder

244

243

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

32 926

25 903

Skulder till koncernföretag

661 285

723 515

Aktuella skatteskulder

909

3 079

Övriga skulder

21

17 194

13 907

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

22

59 990

67 605

Summa kortfristiga skulder

772 305

834 009

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 530 082

1 540 333

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

| | | |
|---|---------|---------|
| Rörelseresultat | 105 358 | 104 099 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 44 285 | 42 739 |
| Erhållen ränta | 114 | 206 |
| Erhållen utdelning | 484 | 470 |
| Erlagd ränta | -18 798 | -20 624 |
| Betald inkomstskatt | -2 171 | 153 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

129 272 127 043

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

| | | |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Förändring av kundfordringar | 925 | -116 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 5 015 | 4 284 |
| Förändring av leverantörsskulder | 7 024 | -3 965 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -4 328 | 12 243 |
| Förändring av koncernbidrag | -35 706 | -37 078 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten

102 202 102 411

Investeringsverksamheten

24

| | | |
|--|---------|---------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -39 973 | -62 994 |
|--|---------|---------|

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-39 973 -62 994

Finansieringsverksamheten

| | | |
|--------------|---------|---------|
| Upptagna lån | -62 229 | -39 417 |
|--------------|---------|---------|

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-62 229 -39 417

Årets kassaflöde

0 0

Likvida medel vid årets slut

0 0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Koncernredovisningen upprättas i Svenska Bostäder AB (org.nr. 556415-1727) årsredovisning med säte i Stockholm.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottsbetalade hyresintäkter redovisas som en förutbetalad intäkt. 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.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | Nyttjandeperiod |
|-------------------------------|-------------------------|
| Mark | - |
| Markanläggning | 20 år |
| Byggnads- och markinventarier | 5/10 år |
| Stomme | 300 år |
| Tak | 40 år |
| Fasad inkl. balkonger | 40 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 |
| Hyresgäst Anpassning | Hyreskontraktets löptid |
| Övrigt | 25 år |

Ränteutgifter hänförliga till ny-, till- eller ombyggnad kostnadsförs i sin helhet.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Marknadsvärdet baseras på en intern värdering av Stadsholmens bestånd. Denna värdering sker med två olika syften, att presentera bedömt verkligt värde och värdeförändring mellan åren, samt att fastställa eventuella nedskrivningsbehov.

Värdena grundar sig på bedömningar av marknadsmässiga avkastningskrav där varje enskild fastighet har bedömts för sig. Ett avkastningskrav åsätts respektive fastighets driftöverskott vid kalkylperiodens slut. Detta är baserat på analyser och genomförda transaktioner. Faktiska drift- och underhållskostnader justeras i kalkylen till den nivå fastighetsvärderingsföretagen bedömer som marknadsmässig, så kallad normalanpassning. Aktuella hyresnivåer, tomträttsavgälder och fastighetsskatt används i kalkylen. I Stadsholmens värdering har ett direktavkastningskrav om 4,16% använts.

Det samlade fastighetsbeståndets bedömda verkliga värde överstiger dess bokförda värde. Under året har inga nedskrivningar gjorts.

Uppskattningar och bedömningar

Styrelsens bedömning är att redovisade belopp i årsredovisningen ger en rättvisande bild av bolagets resultat och utgående balanser och att det inte föreligger någon väsentlig risk i dessa. Uppskattningar och bedömningar kopplade till värdering av fastigheter återfinns under avsnitt *Verkligt värde förvaltningsfastigheter* och avseende övriga tillgångar under avsnitt *Nedskrivningar*.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, 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 återförs om de skäl som föranledde att nedskrivningen inte längre gäller.

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.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. 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. 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. I juridisk person redovisas den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av obeskattade reserver. Uppskjuten skatt beräknas med 20,6 procent.

Pensioner

Stadsholmen följer pensions- och försäkringsavtalet KAP-KL respektive AKAP-KR för tjänstemännen.

KAP-KL är en avgiftsbestämd ålderspension som tjänas in från 21 års ålder och omfattar medarbetare födda 1985 eller tidigare. Premien som betalas in uppgår till 4,5 procent av lönesumman upp till 30 inkomstbasbelopp. På lönedelar över 7,5 inkomstbasbelopp görs även en betalning till förmånsbestämd ålderspension från 28 års ålder. AKAP-KR är det nya avgiftsbestämda pensionsavtalet som har gällt sedan 1 januari 2023. Pensionsavgiften är 6 procent upp till 7,5 inkomstbasbelopp och 31,5 procent över 7,5 inkomstbasbelopp upp till 30 inkomstbasbelopp. För medarbetare 69 år och äldre gäller 6 procent både under och över 7,5 inkomstbasbelopp upp till 30 inkomstbasbelopp. För fastighetsanställda följer bolaget avtalspension SAF-LO som gäller från 22-65 års ålder. Även här är pensionspremien uppdelad i två delar. Upp till 7,5 inkomstbasbelopp är premien 4,5 procent. För lönedelar över 7,5 inkomstbasbelopp är premien 30 procent.

Leasingavtal

Stadsholmen har ett fåtal leasingavtal. Samtliga leasingavtal 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.

Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas och redovisas enligt den indirekta metoden.

Närstående och närståendetransaktioner

AB Stadsholmen är dotterbolag till AB Svenska Bostäder, organisationsnummer 556043-6429 med säte i Stockholm och står under ett bestämmande inflytande från Stockholms Stadshus AB, organisationsnummer 556415-1727 med säte i Stockholm, vilka båda upprättar koncernredovisning.

Av Stadsholmens totala intäkter avser 20,1 (20,1) mnkr och av kostnaderna 62,6 (57,6) mnkr andra bolag inom koncernen Stockholms Stad, som bolaget tillhör.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Belåningsgrad bokfört värde (%)

Fastighetslån i förhållande till bokfört värde fastigheter.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till genomsnittligt synligt eget kapital

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Vakansgrad, bostäder (%)

Outhyrt i förhållande till hyresintäkter.

Vakansgrad, lokaler (%)

Outhyrt i förhållande till hyresintäkter.

Överskottsgrad (%)

Driftnetto minus övriga intäkter i förhållande till hyresintäkter.

Fastigheternas direktavkastning (%)

Driftnetto minus övriga intäkter i förhållande till fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Hyresintäkter | | |
| Bostäder | 186 461 | 177 519 |
| Lokaler | 252 725 | 244 941 |
| Bilplatser | 2 782 | 2 749 |
| Avgår outhyrda objekt: | | |
| Bostäder | -46 | -31 |
| Lokaler | -6 762 | -3 144 |
| Bilplatser | 0 | 0 |
| Avgår rabatter m.m. | -8 866 | -6 209 |
| Summa hyresintäkter | 426 294 | 415 825 |
| Övriga förvaltningsintäkter | | |
| Serviceintäkter | 1 560 | 1 005 |
| Övriga intäkter | 2 347 | 988 |
| Summa övriga förvaltningsintäkter | 3 907 | 1 993 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel | 34 902 | 37 357 |
| Reparationer | 81 923 | 72 970 |
| Vattenavgifter | 10 783 | 9 585 |
| El, gas och kyla | 10 005 | 10 016 |
| Värmekostnader | 26 688 | 30 754 |
| Extern sophämtning | 11 392 | 8 000 |
| Lokal administration | 38 399 | 40 085 |
| Avskrivning inventarier | 398 | 78 |
| Summa driftskostnader | 214 490 | 208 845 |

Kostnader för revision belastar moderbolaget.

Not 4 Avskrivningar

| | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastigheter enligt plan | 43 997 | 42 661 |
| Summa avskrivningar | 43 997 | 42 661 |

Not 5 Anställda och personalkostnader

| | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Antal anställda | | |
| Kvinnor | 10 | 10 |
| Män | 12 | 11 |
| Totalt antal anställda | 22 | 21 |
| Löner, andra ersättningar o sociala kostnader | | |
| Löner och ersättningar | 14 683 | 11 835 |
| Sociala kostnader | 2 960 | 3 841 |
| Pensionskostnader | 797 | 1 016 |
| Löner och andra ersättningar fördelade mellan Styrelse m fl och övriga anställda | | |
| Styrelse | 40 | 38 |
| Övriga anställda | 14 643 | 11 797 |
| Könsfördelning bland ledande befattningshavare | | |
| Antal kvinnor i styrelsen | 4 | 4 |
| Antal män i styrelsen | 4 | 4 |

Verkställande direktören är anställd i moderbolaget, ingen ersättning har utbetalats till VD.

Not 6 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Erhållna utdelningar Brandkontoret | 484 | 470 |
| Summa övriga finansiella anläggningstillgångar | 484 | 470 |

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Övriga ränteintäkter | 114 | 206 |
| Summa ränteintäkter | 114 | 206 |

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | 18 795 | 20 585 |
| Övriga räntekostnader | 3 | 39 |
| Summa räntekostnader | 18 798 | 20 624 |

Not 9 Bokslutsdispositioner

| | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Lämnade koncernbidrag | 35 706 | 37 078 |
| Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enl. plan, inventarier | -1 452 | 435 |
| Förändring periodiseringsfond | 0 | 0 |
| Summa bokslutsdispositioner | 34 254 | 37 513 |

Not 10 Skattekostnader

| | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Aktuell skatt | 11 419 | 9 425 |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | | 0 |
| Summa skatt | 11 419 | 9 425 |
| Redovisat resultat före skatt | 52 904 | 46 638 |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%) | 10 898 | 9 607 |
| Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader | 8 174 | 7 899 |
| Övriga ej avdragsgilla kostnader | 634 | 57 |
| Yrkade direktavdrag | -11 696 | -9 237 |
| Skattemässiga avskrivningar på byggnader | -7 905 | -8 211 |
| Övriga ej skattepliktiga intäkter | -104 | -116 |
| Redovisad skattekostnad | 0 | 0 |

Uppskjuten skatteskuld

Temporära skillnader fastighet

121 200

109 781

Not 11 Förvaltningsfastigheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Byggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 2 355 333 | 2 311 775 |
| Årets anskaffningar | 55 977 | 43 558 |
| Årets utrangering | -194 | |
| Vid årets slut | 2 411 116 | 2 355 333 |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -900 366 | -864 223 |
| Försäljningar | -151 | |
| Årets avskrivning | -37 024 | -36 143 |
| Vid årets slut | -937 541 | -900 366 |
| | | |
| Ingående nedskrivningar | -82 900 | -82 900 |
| Vid årets slut | -82 900 | -82 900 |
| | | |
| Mark | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 25 981 | 25 981 |
| Vid årets slut | 25 981 | 25 981 |
| | | |
| Markanläggningar | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 45 187 | 43 318 |
| Årets anskaffningar | 2 131 | 1 869 |
| Vid årets slut | 47 318 | 45 187 |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -13 661 | -11 461 |
| Årets avskrivningar | -2 353 | -2 200 |
| Vid årets slut | -16 014 | -13 661 |
| | | |
| Byggnadsinventarier | | |
| Ingående anskaffning | 44 865 | 43 946 |
| Årets anskaffningar | 0 | 918 |
| Vid årets slut | 44 865 | 44 864 |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -20 481 | -16 163 |
| Årets avskrivningar | -4 318 | -4 318 |
| Vid årets slut | -24 799 | -20 481 |
| | | |
| Planenligt restvärde vid årets slut | 1 468 026 | 1 453 957 |

Tidigare gjorda nedskrivningar avser fastigheten Daedalus 5 med 75 mnkr och fastigheten Utkiken 21 med 7,9 mnkr.

Bokfört värde

| | | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Byggnader | 1 390 675 | 1 372 066 |
| Mark | 25 981 | 25 981 |
| Markanläggning | 31 304 | 31 526 |
| Byggnadsinventarier | 20 066 | 24 384 |
| Bokfört värde vid årets slut | 1 468 026 | 1 453 957 |

Taxeringsvärden

| | | |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Byggnader | 2 786 382 | 2 612 149 |
| Mark | 379 564 | 407 582 |
| Tomträtter och arrenden | 4 045 274 | 4 211 012 |
| Summa taxeringsvärden | 7 211 220 | 7 230 743 |

Verkligt värde

| | |
|------------------|------------------|
| 7 761 525 | 7 556 917 |
|------------------|------------------|

Not 12 Inventarier

2025-12-31 2024-12-31

| | | |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 4 577 | 2 662 |
| Inköp | 0 | 1 915 |
| Försäljningar/utrangeringar | -595 | 0 |
| Vid årets slut | 3 982 | 4 577 |

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Ingående avskrivningar | -2 686 | -2 608 |
| Försäljningar/utrangeringar | 595 | 0 |
| Årets avskrivningar | -398 | -78 |
| Vid årets slut | -2 489 | -2 686 |

Planenligt restvärde vid årets slut

| | |
|--------------|--------------|
| 1 493 | 1 891 |
|--------------|--------------|

Not 13 Pågående ny och ombyggnad

2025-12-31 2024-12-31

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 60 289 | 45 556 |
| Årets investeringar | 94 748 | 108 406 |
| Kostnadsförd del | -54 621 | -47 327 |
| Överfört till fastighet | -58 107 | -46 346 |
| Vid årets slut | 42 309 | 60 289 |

Utgående redovisat värde

| | |
|---------------|---------------|
| 42 309 | 60 289 |
|---------------|---------------|

Not 14 Hyres- och kundfordringar

2025-12-31 2024-12-31

| | | |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Hyresfordringar | 743 | 1 913 |
| Kundfordringar | 559 | 314 |
| Vid årets slut | 1 302 | 2 227 |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda tomträttsavgälder | 11 490 | 11 127 |
| Övrigt | 1 103 | 588 |
| Vid årets slut | 12 593 | 11 715 |

Not 16 Antal aktier och kvotvärde

| | Antal aktier | Kvot- värde |
|---------------------|-----------------|----------------|
| Antal aktier | 50 000 | 100 |
| Summa aktier | 50 000 | |

Not 17 Disposition av vinst eller förlust

| | 2025-12-31 |
|---|--------------------|
| Förslag till vinstdisposition | |
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor): | |
| balanserad vinst | 559 257 313 |
| årets vinst | 41 484 777 |
| | 600 742 090 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 600 742 090 |
| | 600 742 090 |

Not 18 Obeskattade reserver

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Överavskrivningar | | |
| Vid årets början | 19 397 | 18 961 |
| Årets förändring | -1 452 | 435 |
| Vid årets slut | 17 945 | 19 396 |
| Periodiseringsfond | | |
| Vid årets början | 10 000 | 10 000 |
| Årets förändring | 0 | 0 |
| Vid årets slut | 10 000 | 10 000 |
| Utgående redovisat värde | 27 945 | 29 396 |

Not 19 Avsättningar

Inga avsättningar för befarade nedskrivningar har gjorts under året

Not 20 Långfristiga skulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------|------------|
| Förfaller senare än fem år efter balansdagen | | |
| Övriga långfristiga skulder | 244 | 243 |
| | 244 | 243 |

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Källskatt | 250 | 236 |
| Mervärdeskatt | 4 857 | 5 527 |
| Andra kortfristiga skulder | 12 087 | 8 143 |
| Vid årets slut | 17 194 | 13 906 |

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna semesterlöner | 1 280 | 1 329 |
| Upplupna sociala avgifter | 326 | 304 |
| Övriga upplupna kostnader | 10 487 | 17 984 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 47 897 | 47 989 |
| Vid årets slut | 59 990 | 67 606 |

Not 23 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Ställda säkerheter | | |
| Pantbrev | 311 122 | 311 122 |
| varav i eget förvar | 311 122 | 311 122 |
| Summa ställda panter | - | - |
| Eventualförpliktelser | | |
| Ansvarsbelopp Fastigo | 237 | 214 |
| Summa ansvarsförbindelser | 237 | 214 |

Not 24 Investeringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Investeringar | | |
| Fastigheter | 39 973 | 62 994 |
| Summa investeringar | 39 973 | 62 994 |

Investeringar i pågående projekt och inventarier som har påverkat årets kassaflöde.

Not 25 Operationell Leasing

| | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Framtida minimileasavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal | | |
| Förfaller till betalning inom ett år | 197 985 | 189 745 |
| Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år | 188 218 | 193 319 |
| Förfaller till betalning senare än fem år | 13 563 | 20 137 |
| Summa | 399 766 | 403 201 |
| Under perioden erhållna variabla leasingavgifter | 9 440 | 9 698 |
| Framtida minimileasavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal | | |
| Förfaller till betalning inom ett år | 75 | 77 |
| Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år | 16 | 0 |
| Förfaller till betalning senare än fem år | 0 | 0 |
| Summa | 91 | 77 |
| Under perioden erlagda leasingavgifter | 185 | 167 |

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat efter räkenskapsårets utgång

Årsredovisningens innehåll blev klart den 26 mars 2026

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Deniz Butros
Ordförande

Peter Jönsson
Vice ordförande

Johan Heinonen

Karin Hanqvist

Martin Sahlin

Jonas Nilsson

Johanna Elgenius

Ann-Charlotte Backlund

Stefan Sandberg
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB