

# **AB Stadsholmen**

Org nr 556035-1511

## **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022



## AB STADSHOLMEN

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

AB Stadsholmen är ett dotterbolag till AB Svenska Bostäder som innehar 91 (91) % 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. Bolagets säte är Stockholm. All redovisning sker i SEK.

AB Stadsholmen är ett i Sverige unikt bostadsföretag med förvaltning av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter som exklusiv uppgift.

### MARKNAD OCH KUNDER

#### ***Bostäder***

Efterfrågan på bostäder i Stockholms innerstad var stor under året. I stort sett alla Stadsholmens lägenheter är uthyrda. Vakansgraden uppgick till 0,05 (0,1) % och omflyttningen var 5,4 (4,2) %. Den genomsnittliga hyresintäkten per kvm uppgick till 1 452 (1 421) kr/kvm. Vid årets utgång var den förvaltade bostadsytan 111 011 (111 011) kvm fördelat på 1637 (1 637) lägenheter.

Under 2022 har samarbetet med den Bosociala enheten lett till fler friställda lägenheter till bostadskön. 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 och under 2022 friställdes 13 lägenheter som förmedlades via bostadskön.

#### ***Lokaler***

Uthyrningsläget var fortsatt relativt stabilt, dock har en ökad rörlighet på lokalsidan noterats, där fler hyresgäster vill överlåta sina lokaler. En positiv signal är att det finns företag som är intresserade av att ta över dessa avtal. Vakansgraden uppgick till 0,9 (0,9) %. Den genomsnittliga hyresintäkten per kvadratmeter uppgick till 2 516 (2 354) kr/kvm. Vid årets utgång var den förvaltade lokalytan 88 936 (88 972) fördelat på 904 (900) lokaler. De lokaler som tillkommit under året är huvudsakligen mindre förråd.

Hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgick under året totalt till 2,0 (1,9) mnkr. De outhyrda lokalerna utgörs framförallt av lokaler som ingår i upprustningsprojekt. Under året har 53 (53) nya avtal tecknats; varav 26 avsåg omförhandlingar av tidigare avtal till nya villkor. Dessutom skedde 37 (39) överlåtelser.

### EFFEKTER AV COVID-19 PANDEMIN

Pandemin hade stor inverkan på Stadsholmens verksamhet. Många lokalhyresgäster fick anstånd med sina hyresbetalningar till följd av pandemin och Stadsholmen upprättade avbetalningsplaner i samråd med hyresgäster för att minska stora ackumulerade hyresskulder. De flesta avbetalningsplanerna är nu fullföljda och avslutade. En tidigare reserv för befarade hyresförluster har återförts vilket har resulterat i en intäkt om 1,0 mnkr då majoriteten av de tidigare befarade hyresförlusterna nu har betalats.

## 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 fortbestånd 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 underhållsbeskäras, tekniska installationer inte längre har avsedd funktion. Som underlag för arbetet finns flerårsplaner.

Stadsholmen har tagit fram ett program för att stambyta samtliga fastigheter belägna på Mariaberget, samlingsnamnet för dessa projekt är Mariabergslyftet. Under året har det genomförts stambyte i fastigheten Fotangeln 1 och fyra 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. Det innebär att vi i framtida projekt kommer ha än större fokus på hållbarhet. På grund av pandemin har flera planerade byggstarter försenats. Under tiden har arbete med samråd lett till att modellen utvecklats och framöver planeras för 1-2 ombyggnadsprojekt per år.

### ***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 har genomfört ett antal livscykelanalyser (LCA-analyser), som är en metod att mäta en produkts miljöpåverkan under hela livscykeln. Dessa analyser har resulterat i att vi kommer arbeta för att behålla mer produkter och material vid ombyggnader än tidigare, vilket leder till bättre hållbarhet.

Stadsholmen har ett Kulturhusråd som stöd vid ombyggnad och planerade reparationer och vid utvecklingen av principer och metoder för det byggnadsvårdande arbetet. Rådet har under året haft tre sammanträden och två studiebesök. Under året har rådets möten till stor del ägnats pågående ombyggnadsprojekt och kulturhusrådet roll inför 2023. Den tidigare ordförande Sven Lorentzi har avgått och ny ordförande för Kulturshusrådet är Pelle Björklund.

### **PERSONAL OCH ORGANISATION**

Vid årets slut 2022 hade Stadsholmen 20 (20) anställda varav 13 (13) män och 7 (7) kvinnor uppdelat på 8 (8) fastighetsanställda och 12 (12) tjänstemän.

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 7 (9) fastigheter och arbetet kommer att fortgå under 2023. Nu pågår 88 (70) mätningar och mätresultaten väntas in under april-maj, därefter bestäms vilka fastigheter som ska åtgärdas.

Arbete med driftoptimering och energieffektivisering sker löpande men har under året 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. Tre oljepannor har ersatts med fjärrvärme. Småskaligheten i beståndet gör att arbetet är mycket långsiktigt och det tar tid innan åtgärderna får genomslag. Energiförbrukning har minskat med 2,8 kWh/kvm jämfört med föregående år 175,8 (178,6)\* kWh/kvm.

\* 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 påverkar jämförelsetalet.

## EKONOMI

### ***Intäkter***

Intäkterna uppgick till 384,5 (365,1) mnkr. Bostadshyrorna höjdes med 1,8 (1,75) % från och med februari månad.

Lokalhyrorna räknas som regel upp med index årligen och utöver den normala hyreshöjningen har 53 nya avtal tecknats varav 26 avsåg omförhandlade villkor efter avtalsperiodens utgång eller i samband med omflyttningar. Med anledning av pandemins effekt samt det rådande ekonomiska läget har villkorsändringarna för befintliga hyresgäster inte avsett hyreshöjningar.

### ***Driftkostnader***

Driftkostnaderna ökade med 9,1 mnkr och uppgick totalt till 197,5 (188,4) mnkr.

Kostnaderna för fastighetsskötsel minskade med 2,8 mnkr till 34,3 (37,1) mnkr och minskningen beror främst på att kostnaden för taksrottning var lägre 2022 än föregående år.

Reparationskostnaderna ökade med 0,9 mnkr till 80,3 (79,4) mnkr och kan hänföras till det ökade kostnadsläget.

De totala taxebundna kostnaderna (vatten, el, gas, värme och sophantering) ökade med 1,1 mnkr och uppgick till totalt 44,2 (43,1) mnkr. Värmekostnaderna minskade med 0,8 mnkr till 25,5 (26,3) mnkr. Kostnader för el ökade med 0,4 mnkr och uppgick till 7,4 (7,0) mnkr. Kostnad för vatten har ökat med 0,7 mnkr jämfört med föregående år och uppgick till 6,3 (5,6) mnkr. Sophämningskostnaderna ökade med 0,7 mnkr och uppgick till 4,9 (4,2) mnkr.

Kostnaderna för fastighetsadministration ökade med 10,0 mnkr och uppgick till 38,7 (28,7) mnkr. Ökningen beror på att Stadsholmen har fått betala mer i för koncerngemensamma kostnader till moderbolaget Svenska Bostäder.

### ***Tomträttsavgälder och fastighetsavgifter***

Kostnaderna för markavgifter och fastighetsavgift var 55,5 (51,6) mnkr.

### ***Driftnetto***

Driftnettot för året uppgår till 131,5 (125,2) mnkr.

### ***Fastighetsavskrivningar***

Avskrivningarna ökade med 1,7 mnkr till 42,4 (40,7) mnkr och ökningen beror främst på att ombyggnadsprojekt har avslutats under året och i slutet av föregående år. Det största projektet som avslutats är ombyggnaderna av kvarteret Fotangeln 1 med en investering på 25,4 mnkr.

### ***Finansiella poster***

Den finansiella nettokostnaden blev 6,3 (5,8) mnkr. Kostnadsökningen beror på det höjda ränteläget men har trots det inte fått så stor effekt tack vare minskad skuldsättning.

### ***Resultat efter finansiella poster***

Resultatet efter finansnetto uppgick till 82,8 (78,7) mnkr.

### ***Bokslutsdispositioner***

Avsättning till periodiseringsfond har gjorts med 10 (0) mnkr och avskrivningar utöver plan har gjorts med 3,4 (2,6) mnkr.

### ***Årets resultat***

Årets resultat uppgick till 55,4 (25,8) 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 den externa nettoskulden vid en viss avstämningsdag. Alla bolag får samma ränta. Räntesatsen på koncernkrediten för året var i genomsnitt 0,80 (0,69) %.

Den totala låneskulden minskade under året från 888 till 798 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 7 746 (7 086) mnkr och överstiger det bokförda värdet som uppgår till 1 479 (1 472) mnkr. Under året har inga nedskrivningar gjorts.

**Förändring av eget kapital, tkr**

	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Ingående balans 2021-01-01</b>	<b>5 000</b>	<b>2 646</b>	<b>366 449</b>	<b>50 219</b>	<b>424 314</b>
Överföring resultat föregående år			50 219	-50 219	0
Årets resultat				25 778	25 778
<b>Utgående balans 2021-12-31</b>	<b>5 000</b>	<b>2 646</b>	<b>416 668</b>	<b>25 778</b>	<b>450 092</b>
Överföring resultat föregående år			25 778	-25 778	0
Årets resultat				55 416	55 416
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>5 000</b>	<b>2 646</b>	<b>442 446</b>	<b>55 416</b>	<b>505 508</b>

**Nyckeltal & definitioner**

**Nyckeltal (%)**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b><u>Finansiering</u></b>					
Soliditet	34,5%	30,2%	28,1%	24,7%	24,0%
Belåningsgrad bokfört värde	54,0%	60,3%	64,1%	77,2%	81,1%
<b><u>Förvaltning</u></b>					
Vakansgrad, bostäder	0,0%	0,1%	0,2%	0,2%	0,0%
Vakansgrad, lokaler	0,9%	0,9%	1,0%	1,4%	1,3%
Bostadshyra, kr/m <sup>2</sup>	1 452	1 421	1 394	1 355	1 319
Lokalhyra, kr/m <sup>2</sup>	2 516	2 354	2 249	2 208	2 043
Driftkostnad, kr/m <sup>2</sup>	988	942	904	920	937
<b><u>Lönsamhet</u></b>					
Överskottsgrad	36%	32%	31%	31%	27%
Fastigheternas direktavkastning	8,7%	7,8%	7,9%	9,0%	7,6%
Avkastning eget kapital	13,3%	14,0%	12,7%	9,2%	12,7%
Avkastning totalt kapital	5,9%	5,6%	4,7%	3,4%	4,6%

**Definitioner**

**Finansiering**

**Soliditet** Synligt eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

**Synligt eget kapital** Eget kapital plus obeskattade reserver minus latent skatt 20,6%

**Belåningsgrad bokfört värde** Fastighetslån i förhållande till bokfört värde fastigheter.



#### Förvaltning

**Vakansgrad** Outhyrt i förhållande till hyresintäkter, brutto.

**Bostadshyra kr/kvm** Bostadshyror dividerat med vägd bostadsyta.

**Lokalhyra kr/kvm** Lokalhyror dividerat med vägd lokalyta.

**Drift/underhållskostnad kr/kvm** Kostnader dividerade med vägd totalyta exkl. bilplatser.

#### Lönsamhet

**Överskottsgrad** Driftnetto minus övriga intäkter i förhållande till hyresintäkter netto.

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

**Avkastning eget kapital** Resultat före dispositioner och skatt med avdrag för schablonskatt 20,6% i förhållande till genomsnittligt synligt eget kapital.

**Avkastning totalt kapital** Resultat före dispositioner och skatt plus finansiella kostnader och valutakursförändringar i förhållande till genomsnittlig balansomslutning

#### *Utsikter för 2023*

Verksamheten under 2023 kommer i hög grad att innebära fortsatt fokus på att bevara fastigheternas unika kulturhistoriska värden.

Inför nästa år kommer organisationen arbeta mot förbättrad kommunikation och service till våra kunder. I bolaget pågår en större organisationsöversyn för att skapa "Framtidens förvaltning" vilket är ett projekt för att anpassa organisation och arbetssätt utifrån nya krav från omvärlden och våra hyresgäster.

Fortsatt kundfokus och kompetensuppbyggnad stärker bilden av företaget utåt och bidrar till en ökad tydlighet inom organisationen. I det pågående projektet kommer också roller och ansvarsfördelning ytterligare att konkretiseras. Stadsholmens värdegrund tar sin utgångspunkt i 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.

### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (KR)

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	442 445 663,58
Årets resultat	55 415 765,21
<b>Summa</b>	<b>497 861 428,79</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	<b>497 861 428,79</b>
-------------------------	-----------------------

**Resultaträkning, tkr**

	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
Hysesintäkter	1	380 676	354 484
Övriga förvaltningsintäkter	1	3 815	10 642
<b>Nettoomsättning</b>		<b>384 491</b>	<b>365 126</b>
Driftkostnader	2	-197 485	-188 361
Tomträttsavgälder		-34 307	-32 862
Fastighetskatt		-21 233	-18 712
<b>Driftnetto</b>		<b>131 466</b>	<b>125 191</b>
Fastighetsavskrivningar	3	-42 369	-40 714
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>4</b>	<b>89 097</b>	<b>84 477</b>
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5	510	476
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	132	79
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-6 960	-6 320
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>82 779</b>	<b>78 712</b>
Bokslutsdispositioner	8	-13 358	-45 875
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>69 421</b>	<b>32 837</b>
Skatt på årets resultat	9	-14 005	-7 059
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>55 416</b>	<b>25 778</b>

**Balansräkning, tkr**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	10	1 478 945	1 471 538
Inventarier	11	77	120
Pågående ny och ombyggnad	12	21 894	26 479
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 500 916</b>	<b>1 498 137</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra finansiella anläggningstillgångar	13	-	312
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>-</b>	<b>312</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 500 916</b>	<b>1 498 449</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar	14	832	5 299
Skattekonto		7 761	7 774
Övriga fordringar		43	275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	15 942	9 071
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>24 578</b>	<b>22 419</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>24 578</b>	<b>22 419</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 525 494</b>	<b>1 520 868</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital; 50.000 aktier		5 000	5 000
Reservfond		2 646	2 646
<b>Summa bundet kapital</b>		<b>7 646</b>	<b>7 646</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		442 446	416 668
Årets resultat		55 416	25 778
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>497 862</b>	<b>442 446</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>505 508</b>	<b>450 092</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	17	<b>25 341</b>	<b>11 982</b>
<b>Övriga avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	9	97 519	90 317
<b>Summa övriga avsättningar</b>		<b>97 519</b>	<b>90 317</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		6 353	6 363
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 353</b>	<b>6 363</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		18 953	16 809
Skulder till koncernföretag		798 181	887 922
Aktuell skatteskuld		9 623	514
Övriga kortfristiga skulder	19	7 266	1 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	56 750	55 213
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>890 773</b>	<b>962 114</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 525 494</b>	<b>1 520 868</b>

**Kassaflödesanalys, tkr**

		2022-01-01 - 2021-01-01 -	
	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat efter finansiella poster		82 779	78 712
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		42 489	41 181
Resultat från sålda/utrangerade anläggningstillgångar		-	-
Betald skatt		2 306	-714
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>127 574</b>	<b>119 179</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Förändring kortfristiga fordringar		-2 159	6 437
Förändring kortfristiga skulder		9 291	-6 456
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		<b>134 706</b>	<b>119 160</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	23	-45 268	-33 883
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>-45 268</b>	<b>-33 883</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Koncernbidrag		-	-43 292
Förändring i långfristiga fordringar och skulder		-89 438	-41 985
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>-89 438</b>	<b>-85 277</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

## REDOVISNINGSPRINCIPER

### Allmänna redovisningsprinciper

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

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

	Nyttjandeperiod
Mark	-
Markanläggning	20 år
Byggnads- och markinventarier	5/10 år
Stomme	300 år
Tak	40 år
Fasad inklusive 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
Hyresgästpassning	Hyreskontraktets löptid
Övrigt	25 år

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

### Fordringar med mera

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.

### Närstående och närståendetransaktioner

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

Av Stadsholmen totala intäkter avser 5,4 (7,9) mnkr och av kostnaderna 36,0 (24,4) mnkr andra bolag inom Stockholms Stadshus koncern, som bolaget tillhör.

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### **Intäkter**

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottsbetalda hyresintäkter redovisas som en förutbetald 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.

### **Pensioner**

Stadsholmen följer pensions- och försäkringsavtalet KAP-KL för tjänstemännen. Detta är en avgifts- samt förmånsbestämd ålderspension. Betalningar görs löpande till avgiftsbestämd ålderspension med 4,5 procent av lönesumman upp till 30 inkomstbasbelopp. På lönedelar över 7,5 inkomstbasbelopp görs även en betalning till förmånsbestämd ålderspension. För fastighetsanställda följer bolaget avtalspension SAF-LO. 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. Pensionskostnaderna belastar resultaträkningen i den takt de intjänas.

### **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.

### **Verkligt värde förvaltningsfastigheter**

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. 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 fastighets-skatt används i kalkylen. I Stadsholmens värdering har ett direktavkastningskrav om 3,84% använts.

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

#### **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 nedskrivningen inte längre gäller.

#### **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.

**Noter, tkr**

Not	2022	2021
<b>1 Omsättning</b>		
Hyresintäkter		
Bostäder	161 200	157 769
Lokaler	223 756	209 458
Bilplatser	2 421	2 337
Avgår outhyrda objekt:		
Bostäder	-77	-151
Lokaler	-1 964	-1 936
Bilplatser	-8	-43
Avgår rabatter mm	-4 652	-12 950
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>380 676</b>	<b>354 484</b>
<b>Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Serviceintäkter	340	416
Övriga intäkter	129	4 142
Försäkringsersättning	3 346	6 084
<b>Summa övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>3 815</b>	<b>10 642</b>
<b>2 Driftkostnader</b>		
Fastighetsskötsel	34 290	37 135
Reparationer	80 312	79 377
Vattenavgifter	6 292	5 616
El, gas och kyla	7 429	7 043
Värmekostnader	25 533	26 275
Extern sophämtning	4 904	4 180
Lokal administration	38 605	28 268
Avskrivning inventarier	120	467
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>197 485</b>	<b>188 361</b>
Kostnaderna för revision belastar moderbolaget.		
<b>3 Avskrivningar</b>		
Fastigheter, enligt plan	42 369	40 714
<b>4 Anställda och personalkostnader</b>		
Antal anställda	19	20
varav kvinnor	8	7
Medelantal anställda	19	20
Redovisning av könsfördelning i styrelsen		
Antal kvinnor	3	3
Antal män	5	5
Sjukfrånvaro, helår	3,53%	2,80%
Varav kvinnor	6,82%	4,10%
Varav män	1,64%	2,10%
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori		
30-49 år	7,37%	4,50%
50 år och äldre	2,04%	2,10%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och ersättningar	11 814	11 494
Sociala kostnader	3 411	3 649



**Noter, tkr**

Not	2022	2021
Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda		
Styrelse	73	72
Övriga anställda	11 741	11 423
Verkställande direktören är anställd i moderbolaget, ingen ersättning har utbetalats till VD.		
<b>5 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>		
Utdelning Brandkontoret	510	476
<b>Summa övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>510</b>	<b>476</b>
<b>6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter, övriga	132	79
<b>Summa ränteintäkter</b>	<b>132</b>	<b>79</b>
<b>7 Räntekostnader och andra finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader, koncernbolag	6 958	6 304
Övriga räntekostnader	2	16
<b>Summa räntekostnader</b>	<b>6 960</b>	<b>6 320</b>
<b>8 Bokslutsdispositioner</b>		
Förändring periodiseringsfond	-10 000	-
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enl plan, inventarier	-3 358	-2 583
Erlagt koncernbidrag	-	-43 292
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-13 358</b>	<b>-45 875</b>
<b>9 Skattekostnader</b>		
Aktuell skatt	6 803	0
Skatt tidigare taxeringar	-	380
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	7 202	6 679
<b>Summa skatt</b>	<b>14 005</b>	<b>7 059</b>
Redovisat resultat före bokslutsdispositioner	82 779	78 712
Skatt 20,6 %	17 052	16 215
Skatteeffekt av:		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	7 966	7 748
Övriga ej avdragsgilla kostnader	4	6
Yrkade direktavdrag	-6 801	-6 298
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-8 412	-8 129
Lämnade koncernbidrag	-	-8 918
Överavskrivningar	-692	-532
Periodiseringsfond	-2 060	-
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-102	-91
Tillfällig skattereduktion för investering i inventarier	-153	-
<b>Summa skatt</b>	<b>6 803</b>	<b>0</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld,</b>		
Temporär skillnad fastigheter	97 519	90 317

## Noter, tkr

Not	2022	2021
<b>10 Förvaltningsfastigheter</b>		
<b>Byggnader</b>		
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	2 259 888	2 209 751
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader	37 956	50 137
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 297 844</b>	<b>2 259 888</b>
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-790 979	-755 188
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-36 565	-35 791
<b>Vid årets slut</b>	<b>-827 544</b>	<b>-790 979</b>
<u>Akkumulerade nedskrivningar</u>		
Vid årets början	-82 900	-82 900
Årets nedskrivning	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-82 900</b>	<b>-82 900</b>
Tidigare gjorda nedskrivningar avser fastigheten Daedalus 5 med 75 mnkr och fastigheten Utkiken 21 med 7,9 mnkr.		
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 387 400</b>	<b>1 386 009</b>
<b>Mark</b>		
Vid årets början	25 981	25 981
<b>Vid årets slut</b>	<b>25 981</b>	<b>25 981</b>
<b>Markanläggningar</b>		
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	40 531	34 560
Årets anskaffningar	2 328	5 971
<b>Vid årets slut</b>	<b>42 859</b>	<b>40 531</b>
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-7 200	-5 379
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-2 105	-1 821
<b>Vid årets slut</b>	<b>-9 305</b>	<b>-7 200</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>33 554</b>	<b>33 331</b>
<b>Byggnadsinventarier</b>		
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	34 454	30 530
Årets anskaffningar	9 492	3 924
<b>Vid årets slut</b>	<b>43 946</b>	<b>34 454</b>
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-8 237	-5 136
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-3 699	-3 101
<b>Vid årets slut</b>	<b>-11 936</b>	<b>-8 237</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>32 010</b>	<b>26 217</b>
<b>Bokförda värden</b>		
Byggnader	1 387 400	1 386 009
Mark	25 981	25 981
Markanläggningar	33 554	33 331
Byggnadsinventarier	32 010	26 217
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>1 478 945</b>	<b>1 471 538</b>

**Noter, tkr**

Not	2022	2021
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	2 573 528	2 178 567
Mark	404 182	50 831
Tomträtter och arrenden	4 084 750	3 430 261
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>7 062 460</b>	<b>5 659 659</b>
<b>Verkligt värde</b>	<b>7 746 871</b>	<b>7 086 843</b>
<b>11 Inventarier</b>		
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	2 586	2 586
Nyanskaffningar	76	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 662</b>	<b>2 586</b>
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-2 465	-1 998
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-120	-467
<b>Vid årets slut</b>	<b>-2 585</b>	<b>-2 465</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>77</b>	<b>121</b>
<b>12 Pågående ny och ombyggnad</b>		
Vid årets början	26 479	52 628
Årets investeringar	94 009	76 013
Kostnadsfördel	-48 817	-42 130
Överfört till fastighet	-40 285	-56 108
Överfört till inventarier	-9 492	-3 924
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>21 894</b>	<b>26 479</b>
<b>13 Andra finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga fordringar		
Vid årets början	312	309
Årets förändring	-312	3
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>312</b>
<b>14 Hyres- och kundfordringar</b>		
Hyresfordringar	718	5 101
Kundfordringar	114	198
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>832</b>	<b>5 299</b>
<b>15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda tomträttsavgälder	9 430	8 610
Övrigt	276	461
Upplupna omsättningshyror	6 236	-
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>15 942</b>	<b>9 071</b>

**Noter, tkr**

Not	2022	2021
<b>16 Eget kapital</b>		
Antal aktier	50 000	50 000
Kvotvärde, kronor	100	100
<b>Förslag till vinstdisposition, kr</b>		
Till årsstämman förfogande står:		
Balanserad vinst	442 445 663	416 667 179
Årets resultat	55 415 765	25 778 484
<b>Summa</b>	<b>497 861 428</b>	<b>442 445 663</b>
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:		
<b>I ny räkning balanseras</b>	<b>497 861 428</b>	<b>442 445 663</b>
<b>17 Obeskattade reserver</b>		
<u>Överavskrivningar</u>		
Vid årets början	11 982	9 399
Åretsförändring	3 359	2 583
<b>Vid årets slut</b>	<b>15 341</b>	<b>11 982</b>
<u>Periodiseringsfond</u>		
Vid årets början	0	-
Åretsförändring	10 000	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>25 341</b>	<b>11 982</b>
<b>18 Avsättningar</b>		
Inga avsättningar för befarade nedskrivningar har gjorts under året		
<b>19 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	222	220
Mervärdesskatt	4 718	1 436
Andra kortfristiga skulder	2 326	-
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>7 266</b>	<b>1 656</b>
<b>20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna semesterlöner	1 413	1 377
Upplupna sociala avgifter	269	265
Övriga upplupna kostnader	11 469	8 729
Förutbetalda hyresintäkter	43 599	44 842
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>56 750</b>	<b>55 213</b>

**Noter, tkr**

Not	2022	2021
<b>21 Ställda säkerheter</b>		
Pantbrev	311 122	311 122
varav i eget förvar	311 122	311 122
<b>Ställda panter</b>	-	-
<b>22 Ansvarförbindelser</b>		
Ansvarsbelopp Fastigo	231	238
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>231</b>	<b>238</b>
<b>23 Investeringar</b>		
Fastigheter	45 192	33 883
Övrigt	76	-
<b>Summa investeringar</b>	<b>45 268</b>	<b>33 883</b>
Investeringar i pågående projekt och inventarier som har påverkat årets kassaflöde		
<b>24 Operationell leasing, mnkr</b>		
Framtida minimileasavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal		
Förfaller till betalning inom ett år	168 291	172 136
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	175 619	167 962
Förfaller till betalning senare än fem år	14 957	11 791
<b>Summa</b>	<b>358 867</b>	<b>351 889</b>
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	6 236	-
Framtida minimileasavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal		
Förfaller till betalning inom ett år	52	102
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-
<b>Summa</b>	<b>52</b>	<b>102</b>
Under perioden erlagda leasingavgifter	<b>142</b>	<b>139</b>

## Noter, tkr

Not	2022	2021
-----	------	------

### 25 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen

Stockholm den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna

Clara Lindblom  
Ordförande

Karin Blomstrand

Göran Dahlstrand

Folke Dellström

Emilie Fors

Johan Heinonen

Ragnar von Malmborg

Dennis Wedin

Stefan Sandberg  
Verkställande direktör

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

Magnus Fredmer  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB