

Styrelsen och verkställande direktör för

AB Stadsholmen

Org nr 556035-1511

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

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. Genomsnittstiden för att få en lägenhet i Stadsholmens fastighetsbestånd under 2023 var ca 30 år. Vakansgraden uppgick till 0,02 (0,05) % och omflyttningen var 3,9 (5,4) %. Den genomsnittliga hyresintäkten per kvm uppgick till 1 520 (1 452) kr/kvm. Vid årets utgång var den förvaltade bostadsytan 111 011 (111 011) kvm fördelat på 1637 (1 637) lägenheter.

Under 2023 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.

Stadsholmen har haft en positiv trend med ökat resultat för nöjd kund index (NKI) de senaste åren. Serviceindex för bostäder har från 2019 till 2023 ökat med 1,6 %, rent & snyggt har ökat med 4,3 %. För lokaler har serviceindex under samma period ökat med 3,1 % och rent % snyggt med 5,3 %. Hyresgästerna visar oss i år fortsatt stort förtroende. Produkt och serviceindex för lokaler ökar medan produkt och serviceindex för bostäder backar något.

De goda resultaten 2023 har resulterat i att Stadsholmen är nominerade till priset för högsta serviceindex för lokaler av alla fastighetsägare i Sverige som genomförde Aktiv Bos mätning 2023.

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 1,6 (0,9) %. Den genomsnittliga hyresintäkten per kvadratmeter uppgick till 2 641 (2 516) kr/kvm. Vid årets utgång var den förvaltade lokalytan 88 902 (88 936) fördelat på 908 (904) lokaler. De lokaler som tillkommit under året är huvudsakligen mindre förråd.

Hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgick under året totalt till 3,8 (2,0) mnkr. De outhyrda lokalerna utgörs framförallt av lokaler som ingår i upprustningsprojekt. Under året har 56 (53) nya avtal tecknats; varav 15 avsåg omförhandlingar av tidigare avtal till nya villkor. Dessutom skedde 43 (37) överlåtelser.

Stadsholmens lokalhyresgäster ger höga betyg när det gäller service, Stadsholmen är nominerade till priset för högsta serviceindex bland alla fastighetsägare i Sverige som genomförde Aktiv Bos mätning 2023.

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 underhållsbeskras, 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 påbörjats ett stambyte i fastigheten Fotangeln 5 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 byggstartar 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 genomför kulturhistoriska måndagar, studiebesök, 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. 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 2024.

PERSONAL OCH ORGANISATION

Vid årets slut 2023 hade Stadsholmen 20 (20) anställda varav 10 (11) män och 10 (9) kvinnor uppdelat på 8 (8) fastighetsanställda och 12 (12) tjänstemän.

En organisationsförändrings genomfördes under året i syfte att möta framtidens utmaningar, minska kostnader och öka kundnöjdheten. 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 2 (7) fastigheter och arbetet kommer att fortgå under 2024. Nu pågår 95 (88) 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. 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 ökat med 4,5 kWh/kvm jämfört med föregående år 180,3 (175,8)* kWh/kvm.

Hållbarhetsredovisning upprättas av moderbolaget AB Svenska Bostäder.

* 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 400,7 (384,5) mnkr. Bostadshyrorna höjdes med 4,3 (1,8) % i genomsnitt från och med januari månad.

Lokalhyrorna räknas som regel upp med index(KPI) årligen och en del avtal med fast % -sats. Utöver den normala hyreshöjningen har 56 nya avtal tecknats varav 31 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 pandemins effekt på marknadshyrorna för kommersiella lokaler samt det rådande ekonomiska läget har hyreshöjningar i samband med villkorsändring inte varit så frekvent förekommande.

Driftkostnader

Driftkostnaderna ökade med 10,8 mnkr och uppgick totalt till 208,3 (197,5) mnkr.

Kostnaderna för fastighetsskötsel ökade med 5,0 mnkr till 39,3 (34,3) mnkr och ökningen beror främst på ökade kostnader för takskottning och snöröjning.

Reparationskostnaderna ökade med 0,6 mnkr till 80,9 (80,3) mnkr och kan delvis hänföras till det ökade kostnadsläget.

De totala taxebundna kostnaderna (vatten, el, gas, värme och sophantering) ökade med 6,7 mnkr och uppgick till totalt 50,9 (44,2) mnkr. Värmekostnaderna ökade med 2,7 mnkr till 28,2 (25,5) mnkr. Kostnader för el ökade med 2,2 mnkr och uppgick till 9,6 (7,4) mnkr. Kostnad för vatten har ökat med 1,3 mnkr jämfört med föregående år och uppgick till 7,6 (6,3) mnkr. Sophämningskostnaderna ökade med 0,6 mnkr och uppgick till 5,5 (4,9) mnkr.

Kostnaderna för fastighetsadministration minskade med 1,5 mnkr och uppgick till 37,2 (38,7) mnkr. Minskningen beror på att Stadsholmen har haft vakanta tjänster under året.

Tomträttsavgälder och fastighetsavgifter

Kostnaderna för markavgifter och fastighetsavgift var 59,4 (55,5) mnkr.

Driftnetto

Driftnettot för året uppgår till 133,1 (131,5) mnkr.

Fastighetsavskrivningar

Avskrivningarna ökade med 0,7 mnkr till 43,1 (42,4) mnkr och ökningen beror främst på att ombyggnadsprojekt har avslutats under året och i slutet av föregående år. Det största projektet som avslutats är grundförstärkning och ombyggnad av kvarteret Ormen mindre 9 med en investering på 18,0 mnkr.

Finansiella poster

Den finansiella nettokostnaden blev 15,9 (6,3) mnkr. Kostnadsökningen beror på det höjda ränteläget.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansnetto uppgick till 74,1 (82,8) mnkr.

Bokslutsdispositioner

Avsättning till periodiseringsfond har gjorts med 0 (10) mnkr och avskrivningar utöver plan har gjorts med 3,6 (3,4) mnkr. Koncernbidrag om 43,4 mnkr har erlagts.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 24,2 (55,4) 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 2,14 (0,80) %.

Den totala låneskulden minskade under året från 798 till 763 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 7 384 (7 746) mnkr och överstiger det bokförda värdet som uppgår till 1 450 (1 479) mnkr. Under året har inga

nedskrivningar gjorts.

Förändring av eget kapital, tkr

	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	5 000	2 646	416 668	25 778	450 092
Överföring resultat föregående år			25 778	-25 778	0
Årets resultat				55 416	55 416
Utgående balans 2022-12-31	5 000	2 646	442 446	55 416	505 508
Överföring resultat föregående år			55 416	-55 416	0
Årets resultat				24 182	24 182
Utgående balans 2023-12-31	5 000	2 646	497 862	24 182	529 690

Nyckeltal & definitioner

Nyckeltal (%)

	2023	2022	2021	2020	2019
<u>Finansiering</u>					
Soliditet	36,3%	34,5%	30,2%	28,1%	24,7%
Belåningsgrad bokfört värde	52,6%	54,0%	60,3%	64,1%	77,2%
<u>Förvaltning</u>					
Vakansgrad, bostäder	0,0%	0,0%	0,1%	0,2%	0,2%
Vakansgrad, lokaler	1,6%	0,9%	0,9%	1,0%	1,4%
Bostadshyra, kr/m ²	1 520	1 452	1 421	1 394	1 355
Lokalhyra, kr/m ²	2 641	2 516	2 354	2 249	2 208
Driftkostnad, kr/m ²	1 042	988	942	904	920
<u>Lönsamhet</u>					
Överskottsgrad	33%	36%	32%	31%	31%
Fastigheternas direktavkastning	8,8%	8,7%	7,8%	7,9%	9,0%
Avkastning eget kapital	10,9%	13,3%	14,0%	12,7%	9,2%
Avkastning totalt kapital	5,9%	5,9%	5,6%	4,7%	3,4%

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 2024

Verksamheten under 2024 kommer i hög grad att innebära fortsatt fokus på att bevara fastigheternas unika kulturhistoriska värden.

Inför nästa år kommer vi fortsätta med att implementera åtgärder till följd av omorganisationen och säkerställa att de önskade effekterna uppnås.

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 kommer 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.

Det höga kostnadsläget med ökad inflation, ökade räntekostnader och därmed höga kostnader på material och tjänster medför svårigheter att klara resultatkravet.

Den stora andelen av lokaler innebär samtidigt att bolaget i hög utsträckning påverkas av lokalmarknaden och den pågående lågkonjunkturen. Många av Stadsholmens lokalhyresgäster är beroende av turism och pandemin har kraftigt påverkat deras möjlighet att driva en verksamhet med lönsamhet.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (KR)

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	497 861 428,79
Årets resultat	24 182 444,26
Summa	522 043 873,05

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att
vinstmedlen disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	522 043 873,05
-------------------------	-----------------------

Resultaträkning, tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter	1	397 218	380 676
Övriga förvaltningsintäkter	1	3 515	3 815
Nettoomsättning		400 733	384 491
Driftkostnader	2	-208 285	-197 485
Tomträttsavgälder		-38 090	-34 307
Fastighets-skatt		-21 299	-21 233
Driftnetto		133 059	131 466
Fastighetsavskrivningar	3	-43 061	-42 369
BRUTTORESULTAT	4	89 998	89 097
Nedskrivning fastighet		-	-
RÖRELSERESULTAT		89 998	89 097
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5	444	510
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	205	132
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-16 548	-6 960
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		74 099	82 779
Bokslutsdispositioner	8	-47 035	-13 358
RESULTAT FÖRE SKATT		27 064	69 421
Skatt på årets resultat	9	-2 882	-14 005
ÅRETS RESULTAT		24 182	55 416

Balansräkning, tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	1 450 273	1 478 945
Inventarier	11	54	77
Pågående ny och ombyggnad	12	45 556	21 894
Summa materiella anläggningstillgångar		1 495 883	1 500 916
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra finansiella anläggningstillgångar	13	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	-
Summa anläggningstillgångar		1 495 883	1 500 916
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	14	2 111	832
Skattekonto		7 909	7 761
Övriga fordringar		8 141	43
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	10 202	15 942
Summa kortfristiga fordringar		28 363	24 578
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		28 363	24 578
SUMMA TILLGÅNGAR		1 524 246	1 525 494
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital; 50.000 aktier		5 000	5 000
Reservfond		2 646	2 646
Summa bundet kapital		7 646	7 646
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		497 862	442 446
Årets resultat		24 182	55 416
Summa fritt eget kapital		522 044	497 862
Summa eget kapital		529 690	505 508
Obeskattade reserver	17	28 961	25 341
Övriga avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	100 356	97 519
Summa övriga avsättningar		100 356	97 519
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		5 575	6 353
Summa långfristiga skulder		5 575	6 353
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		29 868	18 953
Skulder till koncernföretag		762 963	798 181
Aktuell skatteskuld		2 926	9 623
Övriga kortfristiga skulder	19	4 758	7 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	59 149	56 750
Summa kortfristiga skulder		859 664	890 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 524 246	1 525 494

Kassaflödesanalys, tkr

		2023-01-01 -	2022-01-01 -
	Not	2023-12-31	2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		74 099	82 779
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		43 084	42 489
Resultat från sålda/utrangerade anläggningstillgångar			-
Betald skatt		-6 743	2 306
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		110 440	127 574
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring kortfristiga fordringar		-3 785	-2 159
Förändring kortfristiga skulder		10 806	9 291
Förändring koncernbidrag		-43 414	-
KASSAFLÖDE FRÅN			
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		74 047	134 706
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	23	-38 051	-45 268
KASSAFLÖDE FRÅN			
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-38 051	-45 268
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring i långfristiga fordringar och skulder		-35 996	-89 438
KASSAFLÖDE FRÅN			
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-35 996	-89 438
PERIODENS KASSAFLÖDE		0	0
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 2,7 (5,4) mnkr och av kostnaderna 47,7 (36,0) 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 fastighetsskatt används i kalkylen. I Stadsholmens värdering har ett direktavkastningskrav om 4,23% 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	2023	2022
1 Omsättning		
Hysesintäkter		
Bostäder	168 784	161 200
Lokaler	234 752	223 756
Bilplatser	2 706	2 421
Avgår outhyrda objekt:		
Bostäder	-28	-77
Lokaler	-3 803	-1 964
Bilplatser	0	-8
Avgår rabatter mm	-5 193	-4 652
Summa hyresintäkter	397 218	380 676
Övriga förvaltningsintäkter		
Serviceintäkter	2 600	340
Övriga intäkter	915	129
Försäkringsersättning	0	3 346
Summa övriga förvaltningsintäkter	3 515	3 815
2 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	39 303	34 290
Reparationer	80 894	80 312
Vattenavgifter	7 623	6 292
El, gas och kyla	9 607	7 429
Värmekostnader	28 158	25 533
Extern sophämtning	5 473	4 904
Lokal administration	37 204	38 605
Avskrivning inventarier	23	120
Summa driftkostnader	208 285	197 485
Kostnaderna för revision belastar moderbolaget.		
3 Avskrivningar		
Fastigheter, enligt plan	43 061	42 369
4 Anställda och personalkostnader		
Antal anställda	20	19
varav kvinnor	10	8
Medelantal anställda	19	19
Redovisning av könsfördelning i styrelsen		
Antal kvinnor	4	3
Antal män	4	5
Sjukfrånvaro, helår	5,7%	3,5%
Varav kvinnor	10,1%	6,8%
Varav män	1,7%	1,6%
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori		
30-49 år	2,7%	7,4%
50 år och äldre	6,5%	2,0%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och ersättningar	10 431	11 814
Sociala kostnader	3 508	3 411

Noter, tkr

Not	2023	2022
Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda		
Styrelse	71	73
Övriga anställda	10 360	11 741
Verkställande direktören är anställd i moderbolaget, ingen ersättning har utbetalats till VD.		
5 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		
Utdelning Brandkontoret	444	510
Summa övriga finansiella anläggningstillgångar	444	510
6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter, övriga	205	132
Summa ränteintäkter	205	132
7 Räntekostnader och andra finansiella kostnader		
Räntekostnader, koncernbolag	16 521	6 958
Övriga räntekostnader	27	2
Summa räntekostnader	16 548	6 960
8 Bokslutsdispositioner		
Förändring periodiseringsfond	0	-10 000
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enl plan, inventarier	-3 621	-3 358
Erlagt koncernbidrag	-43 414	-
Summa bokslutsdispositioner	-47 035	-13 358
9 Skattekostnader		
Aktuell skatt	0	6 803
Skatt tidigare taxeringar	45	-
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 837	7 202
Summa skatt	2 882	14 005
Redovisat resultat före bokslutsdispositioner	74 100	82 779
Skatt 20,6 %	15 265	17 052
Skatteeffekt av:		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	8 000	7 966
Övriga ej avdragsgilla kostnader	43	4
Yrkade direktavdrag	-5 201	-6 801
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-8 301	-8 412
Lämnade koncernbidrag	-8 943	-
Överavskrivningar	-746	-692
Periodiseringsfond		-2 060
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-117	-102
Tillfällig skattereduktion för investering i inventarier		-153
Summa skatt	0	6 803
Uppskjuten skatteskuld,		
Temporär skillnad fastigheter	100 356	97 519

Noter, tkr

Not	2023	2022
10 Förvaltningsfastigheter		
Byggnader		
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	2 297 844	2 259 888
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader	13 931	37 956
Vid årets slut	2 311 775	2 297 844
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-827 544	-790 979
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-36 679	-36 565
Vid årets slut	-864 223	-827 544
<u>Akkumulerade nedskrivningar</u>		
Vid årets början	-82 900	-82 900
Årets nedskrivning	-	-
Vid årets slut	-82 900	-82 900
<i>Tidigare gjorda nedskrivningar avser fastigheten Daedalus 5 med 75 mnkr och fastigheten Utkiken 21 med 7,9 mnkr.</i>		
Planenligt restvärde vid årets slut	1 364 652	1 387 400
Mark		
Vid årets början	25 981	25 981
Vid årets slut	25 981	25 981
Markanläggningar		
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	42 859	40 531
Årets anskaffningar	458	2 328
Vid årets slut	43 317	42 859
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-9 305	-7 200
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-2 156	-2 105
Vid årets slut	-11 461	-9 305
Planenligt restvärde vid årets slut	31 856	33 554
Byggnadsinventarier		
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	43 946	34 454
Årets anskaffningar	-	9 492
Vid årets slut	43 946	43 946
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-11 936	-8 237
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-4 226	-3 699
Vid årets slut	-16 162	-11 936
Planenligt restvärde vid årets slut	27 784	32 010
Bokförda värden		
Byggnader	1 364 652	1 387 400
Mark	25 981	25 981
Markanläggningar	31 856	33 554
Byggnadsinventarier	27 784	32 010
Bokfört värde vid årets slut	1 450 273	1 478 945

Noter, tkr

Not	2023	2022
Taxeringsvärden		
Byggnader	2 595 829	2 573 528
Mark	404 182	404 182
Tomträtter och arrenden	4 196 848	4 084 750
Summa taxeringsvärden	7 196 859	7 062 460
Verkligt värde	7 384 137	7 746 871
11 Inventarier		
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	2 662	2 586
Nyanskaffningar	-	76
Vid årets slut	2 662	2 662
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-2 585	-2 465
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-23	-120
Vid årets slut	-2 608	-2 585
Planenligt restvärde vid årets slut	54	77
12 Pågående ny och ombyggnad		
Vid årets början	21 894	26 479
Årets investeringar	85 149	94 009
Kostnadsfördel	-47 098	-48 817
Överfört till fastighet	-14 389	-40 285
Överfört till inventarier	0	-9 492
Bokfört värde vid årets slut	45 556	21 894
13 Andra finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar		
Vid årets början	0	312
Årets förändring	0	-312
Bokfört värde vid årets slut	0	0
14 Hyres- och kundfordringar		
Hyresfordringar	0	718
Kundfordringar	2 111	114
Bokfört värde vid årets slut	2 111	832
15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda tomträttsavgälder	9 836	9 430
Övrigt	366	276
Upplupna omsättningshyror	0	6 236
Bokfört värde vid årets slut	10 202	15 942

Noter, tkr

Not	2023	2022
16 Eget kapital		
Antal aktier	50 000	50 000
Kvotvärde, kronor	100	100
Förslag till vinstdisposition, kr		
Till årsstämman förfogande står:		
Balanserad vinst	497 861 429	442 445 664
Årets resultat	24 182 444	55 415 765
Summa	522 043 873	497 861 429
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:		
I ny räkning balanseras	522 043 873	497 861 429
17 Obeskattade reserver		
<u>Överavskrivningar</u>		
Vid årets början	15 341	11 982
Årets förändring	3 620	3 359
Vid årets slut	18 961	15 341
<u>Periodiseringsfond</u>		
Vid årets början	10 000	0
Årets förändring	0	10 000
Vid årets slut	10 000	10 000
Bokfört värde vid årets slut	28 961	25 341
18 Avsättningar		
Inga avsättningar för befarade nedskrivningar har gjorts under året		
19 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	239	222
Mervärdesskatt	3 251	4 718
Andra kortfristiga skulder	1 268	2 326
Bokfört värde vid årets slut	4 758	7 266
20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna semesterlöner	1 352	1 413
Upplupna sociala avgifter	297	269
Övriga upplupna kostnader	13 654	11 469
Förutbetalda hyresintäkter	43 846	43 599
Bokfört värde vid årets slut	59 149	56 750

Noter, tkr

Not	2023	2022
21 Ställda säkerheter		
Pantbrev	311 122	311 122
varav i eget förvar	311 122	311 122
Ställda panter	-	-
22 Ansvarförbindelser		
Ansvarsbelopp Fastigo	208	231
Summa ansvarsförbindelser	208	231
23 Investeringar		
Fastigheter	38 051	45 192
Övrigt	-	76
Summa investeringar	38 051	45 268
Investeringar i pågående projekt och inventarier som har påverkat årets kassaflöde		
24 Operationell leasing, mnkr		
Framtida minimileasavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal		
Förfaller till betalning inom ett år	181 997	168 291
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	187 827	175 619
Förfaller till betalning senare än fem år	16 202	14 957
Summa	386 026	358 867
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	7 991	6 236
Framtida minimileasavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal		
Förfaller till betalning inom ett år	176	52
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	3	-
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-
Summa	179	52
Under perioden erlagda leasingavgifter	176	142

Noter, tkr

Not	2023	2022
-----	------	------

25 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen

Stockholm den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna

Clara Lindblom
Ordförande

Peter Jönsson
Vice ordförande

Karin Hanqvist

Johan Heinonen

Martin Sahlin

Johanna Elgenius

Jonas Nilsson

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