

Styrelsen och verkställande direktör för

AB Stadsholmen

Org nr 556035-1511

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

AB STADSHOLMEN

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. Koncernredovisning upprättas i AB Svenska Bostäders årsredovisning. 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 2024 var ca 31 år. Vakansgraden uppgick till 0,02 (0,02) procent och omflyttningen var 2,4 (3,9) procent. Den genomsnittliga hyresintäkten per kvm uppgick till 1 599 (1 520) kr/kvm. Vid årets utgång var den förvaltade bostadsytan 111 011 (111 011) kvm fördelat på 1 636 (1 637) lägenheter.

Under 2024 har samarbetet med den Bosociala enheten lett till 8 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.

Stadsholmen har under flera år haft en positiv trend med ökat Nöjd Kund Index (NKI). 2024 backade dock NKI inom några områden. Produktindex för bostäder ökade medan serviceindex för lokaler och bostäder minskade. Även produktindex för lokaler minskade. Trygghetsindex ökade något jämfört med tidigare år. En orsak till den lägre kundupplevelsen är det problem vi under året hade med telefonsystemet vilket orsakade att hyresgäster under en längre tid hade svårt att komma fram till felanmälan. De ekonomiska svårigheterna för många lokalhyresgäster under lågkonjunkturen har också haft en negativ effekt på resultat för NKI för lokaler.

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 1,3 (1,6) procent. Under slutet av året har vakanserna på kontorsidan ökat och det finns många lediga kontorslokaler på marknaden. Den genomsnittliga hyresintäkten per kvadratmeter uppgick till 2 755 (2 641) kr/kvm. Vid årets utgång var den förvaltade lokalytan 88 914 (88 902) fördelat på 910 (908) lokaler. De lokaler som tillkommit under året är huvudsakligen mindre förråd.

Hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgick under året totalt till 3,1 (3,8) mnkr. De outhyrda lokalerna utgörs framförallt av lokaler som ingår i upprustningsprojekt. Under året har 47 (56) nya avtal tecknats; varav 17 (15) avsåg omförhandlingar av tidigare avtal till nya villkor. Dessutom skedde 21 överlåtelser.

Stadsholmens lokalyresgäster ger höga betyg när det gäller service, men många lokalyresgäster 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 underhållsbeskäras, 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 2024 hade Stadsholmen 20 (20) anställda varav 10 (10) män och 10 (10) kvinnor uppdelat på 7 (8) fastighetsanställda och 13 (12) tjänstemän.

En organisationsförändring genomfördes under 2023 i syfte att möta framtidens utmaningar, minska kostnader och öka kundnöjdheten. Mindre justeringar av organisationen genomfördes under 2024. 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 3 (2) fastigheter och arbetet kommer att fortgå under 2025.

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 5,1 (4,5) kWh/kvm jämfört med föregående år 175,2 (180,3)* 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 417,8 (400,7) mnkr. Bostadshyrorna höjdes med 5,2 (4,3) 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 47 (56) nya avtal tecknats varav 17 (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 0,5 (10,8) mnkr och uppgick totalt till 208,8 (208,3) mnkr.

Kostnaderna för fastighetsskötsel minskade med 1,9 (5,0) mnkr till 37,4 (39,3) mnkr och minskningen beror främst på lägre kostnader för takskottning och klottersanering.

Reparationskostnaderna minskade med 7,9 (0,6) mnkr till 73,0 (80,9) mnkr och kan delvis hänföras till betydligt färre vattenskador. En analys av mindre akuta reparationsåtgärder före och efter omorganisationen visar på en minskning i linje med att fler reparationsarbeten utförs av egen personal. Kostnaden för lägenhetsunderhåll minskar till följd av en organisationsjustering där vi tillfälligt tappade lite fart. För vissa underhållskategorier som underhåll av småhus och lokaler budgeteras potter beroende på osäker omfattning vid budgettillfället och för dessa har omfattningen blivit ca 5,6 mkr lägre än budgeterat.

De totala taxebundna kostnaderna (vatten, el, gas, värme och sophantering) ökade med 7,5 (6,7) mnkr och uppgick till totalt 58,4 (50,9) mnkr. Värmekostnaderna ökade med 2,6 (2,7) mnkr till 30,8 (28,2) mnkr. Kostnader för el ökade med 0,4 (2,2) mnkr och uppgick till 10,0 (9,6) mnkr. Kostnad för vatten har ökat med 2,0 (1,3) mnkr jämfört med föregående år och uppgick till 9,6 (7,6) mnkr. Sophämningskostnaderna ökade med 2,5 (0,6) mnkr och uppgick till 8,0 (5,5) mnkr. Generellt består kostnadsökningen av höjda avgifter.

Kostnaderna för fastighetsadministration ökade med 2,9 (-1,5) mnkr och uppgick till 40,1 (37,2) mnkr. Hyresförlusterna har ökat kopplat till att flera lokalhyresgäster har svårigheter och vissa har gått i konkurs.

Tomträttsavgälder och fastighetsavgifter

Kostnaderna för markavgifter och fastighetsavgift var 62,2 (59,4) mnkr. Många nya tomträttsavtal omförhandlades med höjda avgälder.

Driftnetto

Driftnettot för året uppgår till 146,8 (133,1) mnkr. I huvudsak är det höjda intäkter som är orsak till ökat driftnetto.

Fastighetsavskrivningar

Avskrivningarna minskade med 0,4 (0,7) mnkr till 42,7 (43,1) mnkr.

Finansiella poster

Den finansiella nettokostnaden blev 19,9 (15,9) mnkr. Kostnadsökningen beror på det höjda ränteläget.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansnetto uppgick till 84,2 (74,1) mnkr. Det ökade resultatet förklaras av högre intäkter, till viss del motverkat av högre räntekostnader.

Bokslutsdispositioner

Avsättning till periodiseringsfond har gjorts med 0 (0) mnkr och avskrivningar utöver plan har gjorts med 0,4 (3,6) mnkr. Koncernbidrag om 37,1 (43,4) mnkr har erlagts.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 37,2 (24,2) 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 2,76 (2,14) procent.

Den totala låneskulden minskade under året från 763 till 724 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 7 557 (7 384) mnkr och överstiger det bokförda värdet som uppgår till 1 454 (1 450) mnkr. Under året har inga nedskrivningar gjorts.

Förändring av eget kapital, tkr

	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	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
Överföring resultat föregående år			24 182	-24 182	0
Årets resultat				37 213	37 213
Utgående balans 2024-12-31	5 000	2 646	522 044	37 213	566 903

Nyckeltal & definitioner**Nyckeltal (%)**

	2024	2023	2022	2021	2020
Finansiering					
Soliditet	38,3%	36,3%	34,5%	30,2%	28,1%
Belåningsgrad bokfört värde	49,8%	52,6%	54,0%	60,3%	64,1%
Förvaltning					
Vakansgrad, bostäder	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,2%
Vakansgrad, lokaler	1,3%	1,6%	0,9%	0,9%	1,0%
Bostadshyra, kr/m ²	1 599	1 520	1 452	1 421	1 394
Lokalhyra, kr/m ²	2 755	2 641	2 516	2 354	2 249
Driftkostnad, kr/m ²	1 045	1 042	988	942	904
Lönsamhet					
Överskottsgrad	35%	33%	36%	32%	31%
Fastigheternas direktavkastning	10,0%	8,8%	8,7%	7,8%	7,9%
Avkastning eget kapital	11,7%	10,9%	13,3%	14,0%	12,7%
Avkastning totalt kapital	6,8%	5,9%	5,9%	5,6%	4,7%

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 2025

Verksamheten under 2025 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. Nya kundlöften och en kund o kanalstrategi kommer att implementeras. 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.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (KR)

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	522 043 873
Årets resultat	37 213 440
Summa	559 257 313

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att
vinstmedlen disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	559 257 313
-------------------------	--------------------

RESULTATRÄKNING

tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter	2	415 825	397 218
Övriga förvaltningsintäkter	2	1 993	3 515
Nettoomsättning		417 818	400 733
Driftkostnader	3	-208 844	-208 285
Tomträttsavgälder		-40 793	-38 090
Fastighetsskatt		-21 421	-21 299
Driftnetto		146 760	133 059
Fastighetsavskrivningar	4	-42 661	-43 061
BRUTTORESULTAT	5	104 099	89 998
RÖRELSERESULTAT		104 099	89 998
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6	470	444
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	206	205
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-20 624	-16 548
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		84 151	74 099
Bokslutsdispositioner	9	-37 513	-47 035
RESULTAT FÖRE SKATT		46 638	27 064
Skatt på årets resultat	10	-9 425	-2 882
ÅRETS RESULTAT		37 213	24 182

BALANSRÄKNING

tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	1 453 957	1 450 273
Inventarier	12	1 891	54
Pågående ny och ombyggnad	13	60 289	45 556
Summa materiella anläggningstillgångar		1 516 137	1 495 883
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		1 516 137	1 495 883
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	14	2 228	2 111
Övriga fordringar		10 253	16 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	11 715	10 202
Summa kortfristiga fordringar		24 196	28 363
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		24 196	28 363
SUMMA TILLGÅNGAR		1 540 333	1 524 246
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		522 044	497 862
Årets resultat		37 213	24 182
Summa fritt eget kapital		559 257	522 044
Summa eget kapital		566 903	529 690
Obeskattade reserver	17	29 397	28 961
Övriga avsättningar	18		
Uppskjuten skatteskuld	10	109 781	100 356
Summa övriga avsättningar		109 781	100 356
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		243	5 575
Summa långfristiga skulder		243	5 575
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		25 903	29 868
Skulder till koncernföretag		723 515	762 963
Aktuell skatteskuld		3 079	2 926
Övriga kortfristiga skulder	19	13 907	4 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	67 605	59 149
Summa kortfristiga skulder		834 009	859 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 540 333	1 524 246

KASSAFLÖDESANALYS

tkr

		2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	Not		
Resultat efter finansiella poster		84 151	74 099
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		42 739	43 084
Resultat från sålda/utrangerade anläggningstillgångar			
Betald skatt		153	-6 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		127 043	110 440
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring kortfristiga fordringar		4 167	-3 785
Förändring kortfristiga skulder		13 641	10 806
Förändring koncernbidrag		-37 078	-43 414
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		107 773	74 047
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	23	-62 994	-38 051
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-62 994	-38 051
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring i långfristiga fordringar och skulder		-44 779	-35 996
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-44 779	-35 996
PERIODENS KASSAFLÖDE		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter, tkr

Not

1 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
Hyresgäst Anpassning	Hyreskontraktets löptid
Övrigt	25 år

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

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.

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 Stadsholmens totala intäkter avser 3,0 (2,7) mnkr och av kostnaderna 54,8 (47,7) 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. 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.

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 års ålder. Även här är pensionspremierna uppdelade i två delar. Upp till 7,5 inkomstbasbelopp är premien 4,5 procent. För lönedelar över 7,5 inkomstbasbelopp är premien 30 procent.

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 4,17 procent 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 att

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 hänför sig, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas och redovisas enligt den indirekta metoden.

Not	2024	2023
2 Omsättning		
Hyresintäkter		
Bostäder	177 519	168 784
Lokaler	244 941	234 752
Bilplatser	2 749	2 706
Avgår outhyrda objekt:		
Bostäder	-31	-28
Lokaler	-3 144	-3 803
Bilplatser	0	0
Avgår rabatter mm	-6 209	-5 193
Summa hyresintäkter	415 825	397 218
Övriga förvaltningsintäkter		
Serviceintäkter	1 005	2 600
Övriga intäkter	988	915
Försäkringsersättning	0	0
Summa övriga förvaltningsintäkter	1 993	3 515
3 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	37 357	39 303
Reparationer	72 970	80 894
Vattenavgifter	9 585	7 623
El, gas och kyla	10 016	9 607
Värmekostnader	30 754	28 158
Extern sophämtning	8 000	5 473
Lokal administration	40 084	37 204
Avskrivning inventarier	78	23
Summa driftkostnader	208 844	208 285
	Kostnaderna för revision belastar moderbolaget.	
4 Avskrivningar		
Fastigheter, enligt plan	42 661	43 061

Not	2024	2023
5 Anställda och personalkostnader		
Antal anställda	21	20
varav kvinnor	10	10
Medelantal anställda	21	19
Redovisning av könsfördelning i styrelsen		
Antal kvinnor	4	4
Antal män	4	4
Sjukfrånvaro, helår	5,4%	5,7%
Varav kvinnor	7,8%	10,1%
Varav män	3,1%	1,7%
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori		
29 år och yngre	2,3%	-
30-49 år	4,3%	2,7%
50 år och äldre	5,7%	6,5%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och ersättningar	11 835	10 431
Sociala kostnader	3 841	3 508
Pensionskostnader	1 016	844
Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda		
Styrelse	38	71
Övriga anställda	11 797	10 360
Verkställande direktören är anställd i moderbolaget, ingen ersättning har utbetalats till VD.		
6 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		
Utdelning Brandkontoret	470	444
Summa övriga finansiella anläggningstillgångar	470	444
7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter, övriga	206	205
Summa ränteintäkter	206	205
8 Räntekostnader och andra finansiella kostnader		
Räntekostnader, koncernbolag	20 585	16 521
Övriga räntekostnader	39	27
Summa räntekostnader	20 624	16 548
9 Bokslutsdispositioner		
Förändring periodiseringsfond	0	0
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enl plan, inventarier	-435	-3 621
Erlagt koncernbidrag	-37 078	-43 414
Summa bokslutsdispositioner	-37 513	-47 035

Not	2024	2023
10 Skattekostnader		
Aktuell skatt	9 425	0
Skatt tidigare taxeringar	0	45
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	2 837
Summa skatt	9 425	2 882
Redovisat resultat före bokslutsdispositioner	84 151	74 100
Skatt 20,6 %	17 335	15 265
Skatteeffekt av:		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	7 899	8 000
Övriga ej avdragsgilla kostnader	57	43
Yrkade direktavdrag	-9 237	-5 201
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-8 211	-8 301
Lämnade koncernbidrag	-7 638	-8 943
Överavskrivningar	-90	-746
Periodiseringsfond		
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-116	-117
Tillfällig skattereduktion för investering i inventarier		
Summa skatt	0	0
Uppskjuten skatteskuld		
Temporär skillnad fastigheter	109 781	100 356
11 Förvaltningsfastigheter		
Byggnader		
<u>Ackumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	2 311 775	2 297 844
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader	43 558	13 931
Vid årets slut	2 355 333	2 311 775
<u>Ackumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-864 223	-827 544
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-36 143	-36 679
Vid årets slut	-900 366	-864 223
<u>Ackumulerade nedskrivningar</u>		
Vid årets början	-82 900	-82 900
Årets nedskrivning	0	0
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	1 372 067	1 364 652
Not	2024	2023
Mark		
Vid årets början	25 981	25 981
Vid årets slut	25 981	25 981
Markanläggningar		
<u>Ackumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	43 317	42 859

Årets anskaffningar	1 870	458
Vid årets slut	45 187	43 317
Not	2024	2023
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-11 461	-9 305
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-2 200	-2 156
Vid årets slut	-13 661	-11 461
Planenligt restvärde vid årets slut	31 526	31 856
Byggnadsinventarier		
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	43 946	43 946
Årets anskaffningar	919	0
Vid årets slut	44 865	43 946
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-16 162	-11 936
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-4 319	-4 226
Vid årets slut	-20 481	-16 162
Planenligt restvärde vid årets slut	24 384	27 784
Bokförda värden		
Byggnader	1 372 066	1 364 652
Mark	25 981	25 981
Markanläggningar	31 526	31 856
Byggnadsinventarier	24 384	27 784
Bokfört värde vid årets slut	1 453 957	1 450 273
Taxeringsvärden		
Byggnader	2 612 149	2 595 829
Mark	407 582	404 182
Tomträtter och arrenden	4 211 012	4 196 848
Summa taxeringsvärden	7 230 743	7 196 859
Verkligt värde	7 556 917	7 384 137
12 Inventarier		
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	2 662	2 662
Nyanskaffningar	1 915	0
Vid årets slut	4 577	2 662
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-2 608	-2 585
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-78	-23
Vid årets slut	-2 686	-2 608
Planenligt restvärde vid årets slut	1 891	54
13 Pågående ny och ombyggnad		
Vid årets början	45 556	21 894
Årets investeringar	108 406	85 149
Kostnadsförd del	-47 327	-47 098

Överfört till fastighet	-46 346	-14 389
Överfört till inventarier		0
Bokfört värde vid årets slut	60 289	45 556
Not	2024	2023
14 Hyres- och kundfordringar		
Hyresfordringar	1 913	0
Kundfordringar	315	2 111
Bokfört värde vid årets slut	2 228	2 111
15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda tomträttsavgälder	11 127	9 836
Övrigt	588	366
Upplupna omsättningshyror		0
Bokfört värde vid årets slut	11 715	10 202
16 Eget kapital		
Antal aktier	50 000	50 000
Kvotvärde, kronor	100	100
Förslag till vinstdisposition, kr		
Till årsstämman förfogande står:		
Balanserad vinst	522 043 873	497 861 429
Årets resultat	37 213 440	24 182 444
Summa	559 257 313	522 043 873
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:		
I ny räkning balanseras	559 257 313	522 043 873
17 Obeskattade reserver		
<u>Överavskrivningar</u>		
Vid årets början	18 961	15 341
Årets förändring	436	3 620
Vid årets slut	19 397	18 961
<u>Periodiseringsfond</u>		
Vid årets början	10 000	10 000
Åretsförändring	0	0
Vid årets slut	10 000	10 000
Bokfört värde vid årets slut	29 397	28 961
18 Avsättningar		
Inga avsättningar för befarade nedskrivningar har gjorts under året		
19 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	236	239
Mervärdesskatt	5 527	3 251

Andra kortfristiga skulder	8 144	1 268
Bokfört värde vid årets slut	13 907	4 758
Not	2024	2023
20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna semesterlöner	1 329	1 352
Upplupna sociala avgifter	304	297
Övriga upplupna kostnader	17 984	13 654
Förutbetalda hyresintäkter	47 988	43 846
Bokfört värde vid årets slut	67 605	59 149
21 Ställda säkerheter		
Pantbrev	311 122	311 122
varav i eget förvar	311 122	311 122
Ställda panter	-	-
22 Ansvarförbindelser		
Ansvarsbelopp Fastigo	214	208
Summa ansvarförbindelser	214	208
23 Investeringar		
Fastigheter	62 994	38 051
Summa investeringar	62 994	38 051
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	189 745	181 997
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	193 319	187 827
Förfaller till betalning senare än fem år	20 137	16 202
Summa	403 201	386 026
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	9 698	7 991
Framtida minimileasavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal		
Förfaller till betalning inom ett år	77	176
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	0	3
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
Summa	77	179
Under perioden erlagda leasingavgifter	167	176
25 Händelser efter balansdagen		
Inga händelser av väsentlig karaktär har skett efter räkenskapsårets utgång		

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-03-06

Stockholm 2025-03-

Stockholm 2025-03-

Stockholm 2025-03-

Clara Lindblom
Ordförande

Peter Jönsson
Vice ordförande

Karin Hanqvist

Stockholm 2025-03-

Stockholm 2025-03-

Stockholm 2025-03-

Johan Heinonen

Martin Sahlin

Johanna Elgenius

Stockholm 2025-03-

Stockholm 2025-03-

Jonas Nilsson

Ann-Charlotte Backlund

Stockholm 2025-03-

Stefan Sandberg
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats i Stockholm 2025-03-

Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB