

Koncernen Stockholms stadshus AB

Årsbokslut

Räkenskapsår 2025

2026-04-13



Shape the future
with confidence

Sammanfattning



Sammanfattning

Genomfört arbete

Granskning av årsbokslutet

- ▶ Vi har genomfört granskningen i enlighet med vår revisionsplan för räkenskapsår 2025. Revisionen har omfattat granskning av års- och koncernredovisning, moderbolagets och koncernens resultat- och balansräkning och kassaflöde samt styrelsens och VDs förvaltning.

Scoping

- ▶ För koncernändamål har krav på full rapportering allokerats till Familjebostäder, Svenska Bostäder, Stockholmshem, SISAB och SVOA. Utöver det har enskilda bolag tilldelats krav på särskild rapportering av enskilda konton för att erhålla tillräcklig täckning på kontonivå i koncernen. Samtliga dotterbolagsteam har rapporterat resultat- och balansräkning samt slutsats av revisionen utförd enligt ISA.

Följande aktiviteter kvarstår:

- ▶ Erhålla undertecknad årsredovisning
- ▶ Inhämta uttalande från företagsledningen
- ▶ Avge revisionsberättelse

Slutsats

Preliminär slutsats

- ▶ Vi har i vår revision till dags datum inte noterat väsentliga avvikelser. Under förutsättning att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller några väsentliga fel och om inget ytterligare som kan påverka vårt uttalande kommer till vår kännedom vid slutförandet av revisionen är vår bedömning att vi kommer att kunna lämna en omodifierad (ren) revisionsberättelse.

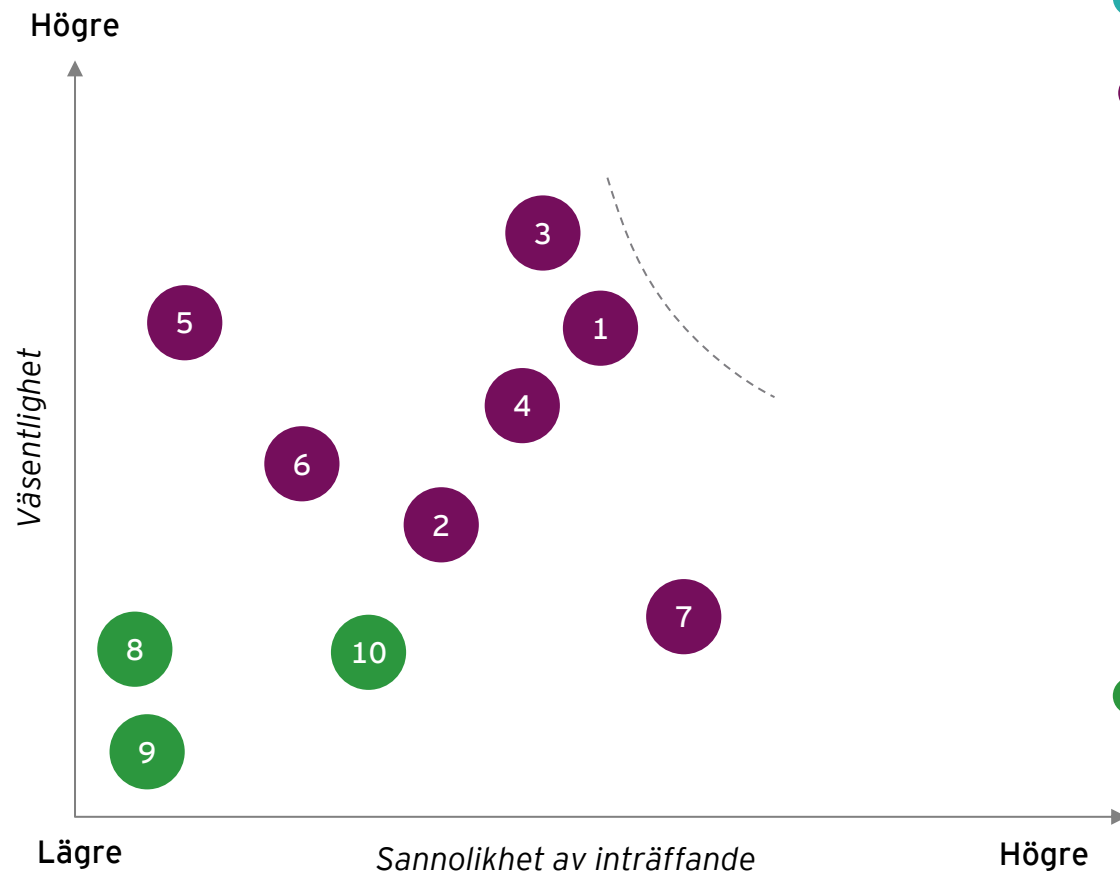
	Tidplan	Dokumentation	Justeringar	Årsredovisning
Sammanfattande bedömning av årsbokslutet	●	●	●	●

- Omedelbara åtgärder behöver vidtas för att förbättra processen
- Processen kan förbättras
- Bedöms tillfredsställande

Revisionsrisker

Riskbedömning

Vi har uppdaterat vår förståelse för väsentliga risker och fokusområden och vår bedömning av risker och fokusområden är oförändrad.



● Väsentliga risker

-

● Andra väsentliga revisionsområden

1. Värdering av tillgångar (pågående projekt och nyligen färdigställda projekt i bostadsbolagen)
2. Förvärv/försäljning (fastigheter/aktier)
3. Investeringar
4. Bokslutsprocessen inkl. konsolidering och årsredovisning
5. Intäkter
6. Inköp
7. Inkomstskatt/uppskjuten skatt

● Andra fokusområden i revisionen

8. Löner
9. Övriga avsättningar
10. Checkräkningskredit



Koncernens resultat 2025

Sammanställning resultat (Mkr)	2025-01 - 2025-12
Summering av koncernbolagens (moderbolaget och dotterbolagens) resultat före skatt	825
Utdelning som elimineras från intressebolag	-180
Av-/nedskrivningar på koncernmässiga övervärden i dotterbolag	-34
Resultat från andelar i intresseföretag efter skatt	252
Koncernens resultat före skatt	863

Väsentliga redovisnings- och revisionsfrågor i koncernen

Område	Iakttagelse och kommentar
Fastighets-transaktioner	<ul style="list-style-type: none"> ▶ S:t Erik Markutveckling AB har förvärvat tre fastigheter under året om totalt 40 mkr. ▶ SISAB har avyttrat fyra fastigheter till en total köpeskilling om 89 mkr varav den största utgör en köpeskilling om 85 mkr och reavinst om 52 mkr (köpare Stockholm stad). Övriga fastighetsförsäljningar var av mindre karaktär.
Värdering av tillgångar	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Bolagen har genomfört nedskrivningsprövning av fastigheter och andra anläggningar i likhet med tidigare år. Generellt föreligger stora, oredovisade, övervärden på fastigheterna i koncernen. Familjebostäder har identifierat nedskrivningsbehov om 40 mkr i pågående projekt vilka har redovisats per 2025-12-31. Stockholmshem har återlagt en nedskrivning om 100 mkr hänförligt till fastigheten Måsholmen (deras egna kontor). ▶ Stockholm Norvik Hamn aktiverades år 2020 och uppgick då till 3,8 mdkr. År 2022 redovisades en nedskrivning om 1 mdkr. Stockholms Hamn uppdaterar årligen en nuvärdeskalkyl för att följa lönsamhetsutvecklingen och värderingen av Stockholm Norvik Hamn. I prognosen görs försiktiga antaganden om framtida intäkter, då endast befintliga affärer och försiktiga antaganden om tillkommande affärer tas med. Hamnen bedömer dock att de har betydligt större kapacitet att öka intäkterna och EUs strategier om att flytta transporter från väg till järnväg och sjötransport bör rimligen gynna sjötransport. I årsbokslutet 2025 har Stockholms Hamn uppdaterat kalkylen och har baserat på den analysen redovisat en nedskrivning om 440 MSEK. Nedskrivningen är delvis en följd av en tilläggsaktivering som gjorts under året efter den avslutade tvisten om arbetena på hamnplan. Tilläggsaktiveringen ökade det redovisade värdet av Stockholm Norvik Hamn och ledde då till en större skillnad mellan det redovisade värdet och värderingen i kalkylen.

Rekommendationer per bolag

Bolag	2023-08-31	2023-12-31	2024-08-31	2024-12-31	2025-08-31	2025-12-31
Moderbolaget Stockholm Stadshus AB	0	0	0	0	0	0
Svenska Bostäder	3	3	3	2	0	0
Stockholmshem	0	0	0	0	1	2
Familjebostäder	0	0	0	0	1	0
Micasa Fastigheter	0	0	0	0	0	0
Skolfastigheter i Stockholm SISAB	0	0	0	0	0	0
Globe Arena fastigheter	0	0	0	0	0	0
Mässfastigheter I Stockholm AB	3	3	3	3	2	2
S:t Erik Markutveckling	0	0	0	0	1	2
Stockholm Vatten och Avfall	3	2	2	2	2	10
Stokab	0	0	0	0	0	0
Stockholms hamn	0	0	0	0	0	0
Stockholm stads parkerings AB	0	0	0	0	0	0
Bostadsförmedlingen	0	0	0	0	0	0
Kulturhuset Stadsteatern	0	0	0	0	0	0
Stockholm Business region	0	0	0	0	0	0
S:t Erik Försäkring	0	0	0	0	*	3
Summa	9	8	8	6	7	19

* Rapporterar på helår

Kommentar till rekommendationer för koncernbolagen

Område	Iakttagelse och kommentar
Rekommendationer från revisorerna	<ul style="list-style-type: none">▶ Samtliga bolag bedöms jobba på ett aktivt sätt med att åtgärda rekommendationer från revisorerna.▶ Stockholm Vatten har 10 rekommendationer, som samtliga är av redovisningsteknisk karaktär. En del har kommunicerats med bolaget tidigare år utan att ha formaliserats som faktiska rekommendationer. En del är nya för året. Rekommendationerna avser främst avstämningsrutiner, periodiseringar och klassificeringar. Vi bedömer inte att bristerna är av den karaktären att det föreligger risk för väsentliga fel i redovisningen.

Identifierade avvikelser

Nedan beskrivs väsentliga avvikelser som vi har noterat under vår årsbokslutsgranskning samt dess påverkan på det redovisade resultatet.

Avvikelse	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Korrigerade avvikelser	0
Faktiska, ej korrigerade avvikelser	0
Bedömda ej korrigerade avvikelser	0
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt	0
<i>Skatteeffekt</i>	0
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt	0

Identifierade avvikelser hänförliga till omklassificeringar i balansräkningen (debet/kredit):

SVOA: Utfall av tidigare leverantörstvist: Pågående nyanläggning 100 mkr/Interimsskulder 100 mkr

SVOA: Justering för aktiverade, ej upparbetade, utgifter inom SFA: Pågående nyanläggning 56 mkr/materiella anläggningstillgångar 56 mkr

EY | Building a better working world

På EY arbetar vi varje dag för att uppfylla vårt syfte Building a better working world. Vi skapar värde för kunder, medarbetare, samhälle och världen i stort, samtidigt som vi bygger förtroende på finansmarknaderna.

Med stöd av data, AI och annan avancerad teknik hjälper vi våra kunder att hitta lösningar på dagens och morgondagens mest angelägna frågor.

Vi arbetar med ett brett utbud av tjänster inom revision, redovisning, affärsrådgivning, skatt, strategi och transaktioner. Genom att dra nytta av branschinsikter, ett globalt nätverk och samarbete inom olika ekosystem kan vi erbjuda tjänster i fler än 150 länder.

All in to shape the future with confidence.

EY syftar på den globala organisationen och kan referera till ett eller flera av medlemsföretagen inom Ernst & Young Global Limited som vart och ett är en separat juridisk enhet. Ernst & Young Global Limited, ett bolag registrerat i Storbritannien, tillhandahåller inte tjänster till kunder. Information om hur EY samlar och använder persondata och en beskrivning av vilka rättigheter individer har enligt dataskyddslagen finns på ey.com/privacy. Medlemsföretag inom EY tillhandahåller inte juridiska tjänster där det inte är förenligt med lokal lagstiftning. För mer information om vår organisation, besök gärna ey.com/se

© 2026 Ernst & Young AB.
All Rights Reserved.

