



Aktiebolaget Stockholmshem

Årsredovisning 2023

Stockholmshem bygger Skärholmens nya landmärke. Ett 23 våningar högt hus i Skärholmens centrum, som kommer att rymma nytt kontor till oss, lokaler för kultur och 102 hyresrätter med utsikt över hela södra Stockholm. Foto: Hanna Apolo Grön.

Stockholmshem



På 28 tak i Bagarmossen anlägger Stockholmshem Stockholms största solcellspark. Under 2023 blev första etappen klar. När hela anläggningen på 5 500 m² solceller är i drift kommer den producera 900 megawattimmar el årligen. Flygfoto: Tomi Heder.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Stockholmshem avger härmed redovisning för bolagets verksamhet 2023 – bolagets 86:e verksamhetsår.

Ägarförhållanden

Aktiebolaget Stockholmshem, organisationsnummer 556035-9555, ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, som ägs av Stockholms stad. Stockholmshem är ett allmännyttigt och kommunalt bostadsbolag.

Verksamheten

Verksamheten består i att äga, förvalta och hyra ut bostäder och lokaler i Stockholm. I affärsidén ingår att skapa god tillväxt i värde och kassaflöde samtidigt som bästa möjliga förhållanden med hyresgästerna eftersträvas så att långa och goda hyresgästrelationer främjas. Stockholmshem är moderbolag i en koncern i vilken ingår helägda dotterbolag. Bolaget bedriver fastighetsförvaltning samt investerar i fibernät i AB Stockholmshem Fastighetsnät för att bidra till en ökad service för hyresgästerna vad gäller bredbandstjänster.

Enligt givna ägardirektiv har bolaget bland annat i uppgift att under perioden 2023–2025:

- » bidra till nyproduktion av nya bostäder genom att uppnå en nyproduktionstakt motsvarande cirka 290 lägenheter per år.
- » aktivt verka för att installera solceller inom beståndet
- » bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar, vilket bland annat innebär byggande av modulbostäder

- » erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning
- » utveckla metoder för livscykelanalyser vid renovering och nyproduktion i syfte att uppnå minskade koldioxidutsläpp
- » intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd
- » arbeta med ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom bolagets bestånd
- » aktivt verka för att reducera bolagets energiförbrukning
- » för 2023 nå ett resultat efter finansnetto om 300 mnkr exklusive realisationsvinster och andra engångsposter
- » arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser, bland annat genom engagemang i rättvist byggande
- » skapa bostäder för studenter, boenden för äldre med en mångfald av storlekar på bostäder

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 406 (402) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 2 080 000 (2 080 000) kvadratmeter inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter uppgick till 28 221 (28 195).

Ökningen av fastighetsbeståndet beror på nya avtal om tomträtt för nybyggnation.

Marknad

Efterfrågan på hyresrätter inom Stockholms stad fortsätter att vara mycket hög. Bostäderna i såväl nyproduktionen som det äldre beståndet är i princip fullt uthyrda och antalet personer i Bostadsförmedlingens kö ökar stadigt.

Lokalbeståndet består av cirka 3 900 kontors-, lager-, hantverks- och butikslokaler på totalt drygt 198 000 kvadratmeter och är främst ett viktigt komplement för närservice, handel och omsorg i bostadsområdena.

Förvärv eller försäljning av fastigheter

Inga förvärv eller försäljning av fastigheter har gjorts under 2023.

Resultat koncernen

Huvuddelen av koncernens verksamhet bedrivs i moderbolaget. Vid väsentliga skillnader mellan koncernen och moderbolaget görs särskild notering, annars lämnas kommentarer utifrån ett koncernperspektiv.

Omsättningen uppgick till 3 107 (2 953) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och 2023 års hyreshöjning för bostäder. För 2023 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 4,45 procent. Hyreshöjningen gäller från och med den 1 januari 2023.

Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 1 743 (1 608) mnkr.

Kostnadsökningar påverkas av en hög inflationsutveckling vilket slår generellt mot kostnaderna. Bolagets problem med skador efter vatten, sprängningar och brand har bidragit till ökade kostnader med 51 mnkr mot föregående år. Taxebundna kostnader har ökat med 66 mnkr där stora prisökningar har skett kring el, fjärrvärme och vatten. Driftnettot uppgick till 1 364 (1 345) mnkr.

Avskrivningarna har ökat med 4 mnkr jämfört med föregående år. Under året har två pågående projekt skrivits ner då marknadsvärdet har sjunkit och bedöms som bestående. Totala nedskrivningen blev 322 mnkr. Under föregående år skrevs pågående projekt ned med 157 mnkr.

Kostnader för central administration har minskat med 8 mnkr jämfört med föregående år. Under föregående år fanns kostnader för bostadsrättsombildning vilket bolaget inte har genomfört under innevarande år.

Under verksamhetsåret avyttrades ledningsrätter och fordon till en resultateffekt på 10 mnkr.

Finansnettot försämrades under året och uppgick till -268 (-101) mnkr, detta som en följd av de ökande räntenivåerna och en ökad upplåning med 555 mnkr.

Resultatet efter finansnetto uppgick till -40 (1 163) mnkr. Årets resultat efter skatt uppgick till -34 (1 030) mnkr. Under föregående år avyttrades fastigheter vilket bidrog med en resultateffekt på 903 mnkr.

Balansräkning

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 12 716 (12 160) mnkr. Under året var den vägda medelräntan i låneportföljen 2,2 (0,8) procent.

Koncernens egna kapital uppgick vid årsskiftet till 12 139 (12 174) mnkr. Soliditeten försvagades något till 46,5 (47,1) procent. Inberäknat övervärden i bolagets

fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 64,2 (65,6) procent.

För översikt av utvecklingen se bolagets "Femårsöversikt".

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 1 314 (850) mnkr, varav 800 (430) avsåg nybyggnad, 512 (413) ombyggnad, 2 (7) inventarier.

Under året färdigställdes 21 (195) nya bostadslägenheter på Södermalm. Vidare färdigställdes 60 (43) bostadsmoduler för SHIS räkning. Under året byggstartade bolaget 291 (96) stycken reguljära bostadslägenheter samt även 25 (24) lägenheter i modulbostäder som kommer att disponeras av SHIS.

Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 23 377 (23 864) mnkr. Bolaget värderade sitt fastighetsbestånd i analysverktyget Datscha. Värderingen kvalitetssäkrades av NAI Svefa enligt erkända och accepterade värderingsmetoder. Det samlade marknadsvärdet för bolagets fastigheter bedömdes till 60 207 (64 380) mnkr.

Risker

Bolagets finansiering sker via Stockholms stads internbank. Detta innebär i praktiken att kommunens finanspolicy och finansinstruktion är rådande för bolagets finansiering. Bolagets låneportfölj uppgift till 12 716 (12 160) mnkr.

Stockholmshem påverkas i hög grad av ränteutvecklingen och räntekostnaden. Räntenivån har stigit kraftigt under året och kan förväntas öka ytterligare under 2024 och ligga kvar på denna högre räntenivå en längre tid, vilket får stor påverkan på bolagets finansieringskostnader.

Bolaget har ett stort behov och en ambitiös plan för upprustning av befintligt fastighetsbestånd. Vidare har bolaget ett antal nyproduktioner i gång och planer finns för fler nybyggnadsprojekt. En del av dessa investeringar kommer att behöva finansieras med lån. Bolagets bedömning är att framtida finansieringsbehov och finansieringskostnader kommer att öka. Bolagets skuldsättningsgrad av fastigheternas marknadsvärde är låg och bedöms kunna förbli relativt låg genom planerade upprustningar.

Andra ekonomiska risker i bolagets verksamhet är främst kopplade till politiska beslut rörande skatter, avgifter och andra regleringar som har direkt inverkan på bolagets verksamhet. Kostnader där stor inverkan kan ske på det ekonomiska utfallet är främst energibeskattnings, fastighetsskatter och tomträttsavgälder.

Byggekostnadsutvecklingen är en väsentlig risk i bolagets arbete med att ha en hög takt i nyproduktion samt en ambitiös underhållsvolym i befintligt bestånd. Stockholmshem följer prisökningarna av byggmaterial och transporter som påverkar bolagets projekt. Bolaget ser att de ökade kostnaderna påverkar kalkylen i projekten utifrån sjunkande marknadsvärden, vilket gör det problematiskt att få projekten lönsamma men även påverkar kassaflödet i befintliga fastigheter. En ytterligare försvårande faktor för att få lönsamhet i nyproduktionen är den hovrättsdom som 2022 slog fast att presumtionshyrorna endast får höjas med halva den årliga hyresjusteringen vilket påverkar marknadsvärderingen negativt.

Utsikter för 2024

Majoritetens inriktningsmål för 2024 är:

- Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden.
- Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning
- Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla

De senaste åren har ökad inflation, räntor, förvaltnings- och byggkostnader samt sjunkande fastighetsvärden urholkat bolagets ekonomi samtidigt som det inte funnits möjlighet till att kompensera med ökade intäkter i motsvarande grad. Trots detta har Stockholmshem legat nära måluppfyllelse gällande ägarens krav på rörelseresultat. En hållbar och stabil ekonomi är en förutsättning att kraftfullt kunna bidra till stadens inriktningsmål.

Ägarens resultatkrav efter finansnetto uppgår för 2024 till 275 mnkr, exklusive realisationsvinster och extraordinära poster. Bolaget bedömer att resultatet bör kunna nås. Resultatkravet för 2024 är lägre än de 300 mnkr för 2023.

Flertalet aktuella prognoser visar inför 2024 på sänkt inflation och lägre räntor i närtid. Den framtida utvecklingen är dock fortsatt mycket svårprognosticerad då flera faktorer som påverkar bolagets förutsättningar är kopplade till händelseutveckling inom pågående konflikter i Sverige och utomlands.

Utvecklingen av kriget i Ukraina påverkar bolaget både indirekt och direkt. Indirekt via påverkan på världsekonomin och direkt via materialpriser samt behov av fler moduler för tillfälliga bostäder.

De våldsamma gängkonflikterna i Stockholm som medförde flera allvarliga attentat och sprängningar i föl skapade stor lokal oro bland de boende. De stora kostnaderna för förstörelsen var en avgörande orsak till att målet för rörelseresultatet inte nåddes 2023.

Vid ingången av 2024 har påverkan från dessa två konflikter minskat mot året innan, men det är svårt att förutse om, när och på vilket sätt dess påverkan kan öka igen och vilka konsekvenserna då blir.

Den generella efterfrågan av hyreslägenheter bedöms även framöver vara stor och stabil. Stockholmshems bestånd är attraktivt och bolaget hade 2023 längre kötider både för befintliga lägenheter och nyproduktion än genomsnittet.

Marknaden för kommersiella lokaler följer konjunkturen och bedöms fortsatt vara osäker. Trenden de senaste åren är att förfrågningarna minskar och att fler aktörer hoppar av under pågående förhandlingar. Konkurer och rekonstruktioner beroende av ökade kostnader och vikande kundunderlag har också ökat. De kommersiella lokalernas påverkan på bolagets totala

resultat är dock begränsat då lokalerna står för ca tio procent av omsättningen.

Nyproduktionsmålet, att tillsammans med systerföretagen Svenska Bostäder och Familjebostäder starta 3 500 lägenheter under mandatperioden 2023-2026, utmanas av de förändrade ekonomiska förutsättningarna. Projekt som tidigare var lönsamma är det inte längre, vilket också de senaste årens nedskrivningar av projekt visat. Även större ombyggnadsprojekt där stambyten ingår utmanas av kostnadsökningar och sjunkande marknadsvärden.

Bolagets budgeterade investeringsvolym för 2024 uppgår till 1 767 mnkr. Under nästa år planerar bolaget att kunna byggstarta 230 (291) lägenheter och färdigställa 193 (21). Vid årsskiftet 2023/2024 var den pågående nyproduktionsvolymen av bostadslägenheter 883 (600).

Hyrorna för 2024 är färdigförhandlade med Hyresgästföreningen. En hyreshöjning motsvarande **XX** procent för bostadslägenheter genomförs retroaktivt från och med 1 januari 2024.

Osäkerheterna ovan och det generella behovet av att öka hållbarhetsinsatser – både miljömässigt och socialt – ställer fortsatt höga krav på bolagets förmåga att utveckla och effektivisera sin verksamhet. Flera beslutade förändringar gällande såväl organisation, som planering och uppföljning kommer att genomföras under 2024 för att möta ägarens krav och kunna leverera ett riktigt bra boende till Stockholmarna. Målet är att, likt de senaste två åren, även 2024 nå topp tre bland landets största bostadsföretag i Kundnöjdhet.

Hållbarhetsrapport

AB Stockholmshem har upprättat en hållbarhetsrapport i enlighet med bestämmelserna i årsredovisningslagen (1995:1554) 6:e kapitlet 11§. Den återfinns i sin helhet på företagets hemsida: www.stockholmshem.se/ahr2023.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel hos moderbolaget:

Balanserad vinst	10 960 835 982 kr
Årets resultat	-56 082 185 kr
SUMMA	10 904 753 797 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så:

att i ny räkning överföres	10 904 753 797 kr
SUMMA	10 904 753 797 kr

Eget kapital, tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fria reserver
Moderbolag			
Ingående balans 2023-01-01	882 000	190 000	10 961 566
Aktieutdelning			-730
Årets resultat			-56 082
Utgående balans 2023-12-31	882 000	190 000	10 904 754
Koncernen			
Aktiekapital (17 640 000 st)	882 000	190 076	11 101 472
Aktieutdelning			-730
Årets resultat			-34 112
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	882 000	190 076	11 066 630

Resultaträkningar

1 januari–31 december

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter	3	2 994	2 856	2 994	2 855
Övriga rörelseintäkter		113	97	68	53
NETTOOMSÄTTNING	1	3 107	2 953	3 062	2 908
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftkostnader	2	-1 644	-1 506	-1 645	-1 505
Markavgifter	4	-34	-34	-34	-34
Fastighetsskatt		-65	-68	-65	-67
Summa fastighetskostnader		-1 743	-1 608	-1 744	-1 606
DRIFTNETTO		1 364	1 345	1 318	1 302
Av- och nedskrivningar	5	-1 049	-880	-847	-709
BRUTTORESULTAT		315	465	471	593
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6, 7, 8	-97	-105	-97	-105
Resultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	9	10	904	10	903
RÖRELSERESULTAT		228	1 264	384	1 391
Resultat från andelar i koncernföretag	10			-167	-157
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	2	1	7	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-270	-102	-271	-102
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-40	1 163	-47	1 134
Bokslutsdispositioner	13			23	40
RESULTAT FÖRE SKATT				-24	1 174
Skatt på årets resultat	14	6	-133	-32	-167
ÅRETS RESULTAT		-34	1 030	-56	1 007

Balansräkningar

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	15, 16	23 377	23 864	23 377	23 864
Inventarier	17	123	143	14	20
Pågående ny- och ombyggnader	18	2 462	1 692	2 325	1 570
Summa materiella anläggningstillgångar		25 962	25 699	25 716	25 454
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav	19, 20, 21	0	0	14	14
Långfristiga fordringar hos koncernbolag	22			127	111
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0	141	125
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 962	25 699	25 857	25 579
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		12	14	7	11
Fordringar hos koncernbolag	23	18	19	42	17
Skattefordran		32	0	36	0
Övriga fordringar		90	117	88	112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	14	12	13	12
Summa kortfristiga fordringar		166	162	186	152
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		166	162	186	152
SUMMA TILLGÅNGAR		26 128	25 861	26 043	25 731

BALANSRÄKNINGAR

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL					
Aktiekapital		882	882		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		11 257	11 292		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		12 139	12 174		
BUNDET EGET KAPITAL					
Aktiekapital (17 640 000 aktier)				882	882
Reservfond				190	190
Summa bundet eget kapital				1 072	1 072
FRITT EGET KAPITAL					
Balanserad vinst				10 961	9 955
Årets resultat				-56	1 007
Summa fritt eget kapital	25			10 905	10 962
SUMMA EGET KAPITAL				11 977	12 034
OBESKATTADE RESERVER				3	4
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	26	621	638	685	662
Summa avsättningar		621	638	685	662
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		241	261	231	243
Skulder till koncernbolag		12 770	12 215	12 790	12 217
Aktuell skatteskuld		0	188	0	187
Övriga skulder		44	36	44	35
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	313	349	313	349
Summa kortfristiga skulder		13 368	13 049	13 378	13 031
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 128	25 861	26 043	25 731

Kassaflödesanalys

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2023	2022	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		-40	1 163	-47	1 134
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	28	1 040	-24	1 004	-39
Betald skatt		-232	-60	-232	-60
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		768	1 079	725	1 035
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av kortfristiga fordringar		25	-92	29	-70
Förändring av kortfristiga skulder		510	-1 262	514	-1 240
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		1 303	-275	1 268	-275
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Maskiner och inventarier		-2	-7	-2	-7
Pågående nyanläggningar		-1 312	-843	-1 110	-684
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		12	1 126	12	604
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	0	0	520
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	0	-167	-157
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-1 302	276	-1 267	276
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Lämnade utdelningar		-1	-1	-1	-1
Koncernbidrag		0	0	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-1	-1	-1	-1
ÅRETS KASSAFLÖDE		0	0	0	0
Likvida medel vid årets början		0	0	0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0	0	0

Tilläggsupplysningar

Koncernuppgifter

Aktiebolaget Stockholmshem, org nr 556035-9555, med säte i Stockholm, ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, org nr 556415-1727, med säte i Stockholm. Stockholms Stadshus AB ingår i kommunkoncernen Stockholms kommun, org nr 212000-0142.

Aktiebolaget Stockholmshem är moderbolag i koncernen där två helägda dotterbolag ingår, alla med säte i Stockholm (se vidare not 19,20 och 21).

Allmänna redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar, från och med 2013 enligt komponentansats.

Anskaffningsvärde består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla koncernen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgång (byggnad) betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

	Nyttjandeperiod
Mark	-
Markanläggning	20 år
Byggnads- och markinventarier	5/10 år
Stomme	100 år
Tak	20/40 år
Fasad inklusive balkonger	40/60 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
Inventarier, bredband	5-20 år
Övrigt	25 år

Fastigheter

Samtliga fastigheter redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar under rubriken förvaltningsfastigheter, då innehavet till helt övervägande del betraktas som långsiktigt och syftet är att generera hyresinkomster eller värdestegring.

Färdigställda ny-, till- och ombyggnader samt förbättringar av värdehöjande karaktär aktiveras. Interna byggherrekostnader såsom byggnadsavdelningens personalkostnader aktiveras på aktuella investeringsprojekt. Ränteutgifter under byggtiden kostnadsförs.

Verkligt värde fastigheter

För att kontrollera om något nedskrivningsbehov finns för bolagets fastigheter görs en årlig värdering av samtliga fastigheter. Extern värderare har utfört värderingen som grundas på dels kassaflödesanalyser baserade på prognoser över framtida betalningsströmmar och dels på ortsprisanalyser. Utöver detta görs interna värderingar, löpande under året, där kontroll av fastigheternas återvinningsvärde genomförs.

Nedskrivningar

Om de redovisade värdena för koncernens tillgångar har ett nedskrivningsbehov 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 reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller. Något skattemässigt avdrag yrkas ej vid en eventuell nedskrivning, däremot redovisas en uppskjuten skattefordran med avseende på den temporära skillnaden.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar AB Stockholmshem och samtliga bolag där moderbolaget vid årsskiftet direkt eller indirekt innehade mer än 50 procent av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

Stockholmshems koncernredovisning upprättas enligt förvärvsmetoden. Det innebär att anskaffningsvärdet för aktier i dotterbolag elimineras mot det egna kapitalet som fanns i respektive bolag vid förvärvstillfället. Dotterbolagens intjänade vinstmedel inräknas i koncernens egna kapital endast till den del de intjänats efter den tidpunkt då dotterbolaget förvärvades. I koncernredovisningen behandlas obeskattade reserver till en del som uppskjuten skatteskuld och en del som bundet eget kapital.

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för aktierna och dotterbolagens egna kapital redovisas som övervärden på byggnader och mark. Vid upprättande av förvärvsanalys vid företagsförvärv beaktas skatteeffekter avseende skillnaden mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde samt underskottsavdrag hänförliga till det förvärvade bolaget. Skatteeffekterna redovisas som uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld.

På byggnadernas övervärde görs avskrivning linjärt baserat på nyttjandeperioden.

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan bolag i koncernen liksom därmed sammanhängande orealiserade vinster eller förluster elimineras i sin helhet.

Intäkter

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. För-skottsbetalda hyresintäkter redovisas som övrig kortfristig skuld. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Ränteutbetalningar redovisas i enlighet med effektiv avkastning och intäktsförs i de perioder intäkten uppstår. Övriga intäkter intäktsförs i den period de uppstår.

Förvärv och försäljning av fastigheter

Stockholms hem redovisar förvärv och fastighetsförsäljningar vid tillträdesdatum. Bolaget redovisar fastighetsförsäljningar i inkomstdeklarationen i samband med kontraktstecknande med avtalspart.

Finansiering

Finansavdelningen inom stadsledningskontoret har det totala ansvaret för finansverksamheten inom kommunkoncernen. Detta innebär, förutom att all upplåning ska ske via finansavdelningen, även att avdelningen ansvarar för Stockholms hems finansierings- och ränterisk enligt fastställd finanspolicy. Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

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.

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.

Skatteskulder som realiseras:

Period	Skattesats procent
2021 – senare	20,6

I juridisk person redovisas den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av obeskattade reserver. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och bundet eget kapital.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

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.

Leasing

Bolaget har leasingavtal gällande kontorsmaskiner, datorer och skärmar. Samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare 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.

Pensioner

Stockholms hems tjänstemän erhåller tjänstepension enlighet med de två kommunala avtal; KAP-KL samt AKAP-KR (tidigare AKAP-KL). KAP-KL gäller för de tjänstemän som är födda 1985 eller tidigare. Det består både av en avgiftsbestämd och förmånsbestämd del. Den avgiftsbestämda delen är 4,5 procent av lönesumma upp till 30 inkomstbasbelopp. Det förmånsbestämda intjänandet gäller för lönedelar över brytpunkten 7,5 inkomstbasbelopp. De tjänstemän som har haft KAP-KL har erbjudits från och med 1 januari 2023 att byta till det nya pensionsavtalet AKAP-KR. AKAP-KR (tidigare AKAP-KL) är ett helt avgiftsbestämt pensionsavtal. Arbetsgivaren avsätter motsvarande 6 procent upp till 7,5 inkomstbasbelopp och 31,5 procent över 7,5 inkomstbasbelopp.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
<i>Hysesintäkter</i>				
Bostäder	2 697	2 586	2 697	2 585
Avgår outhyrt bostäder	-34	-42	-34	-42
Lokaler	287	264	287	264
Avgår outhyrt lokaler	-27	-22	-27	-22
Garage och bilplatser	81	79	81	79
Avgår outhyrt garage- och bilplatser	-10	-9	-10	-9
Summa hysesintäkter	2 994	2 856	2 994	2 855
<i>Övriga intäkter</i>				
Försäkringsersättningar	8	12	8	12
Övriga intäkter	105	85	60	41
Summa övriga rörelseintäkter	113	97	68	53
Summa nettoomsättning	3 107	2 953	3 062	2 908

Av koncernens nettoomsättningen motsvarar intäkter från koncernbolag 1,9 %

Av koncernens nettoomsättningen motsvarar intäkter från Stockholm Stad 3,5 %

Av moderbolagets nettoomsättningen motsvarar intäkter från koncernbolag 1,9 %

Av moderbolagets nettoomsättningen motsvarar intäkter från Stockholm Stad 3,6 %

Not 2 Driftkostnad

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Fastighetsskötsel och reparationer	745	685	742	683
Vatten	81	69	81	69
Fastighetsel och gas	95	69	95	69
Sophantering	58	56	58	56
Uppvärmning	273	247	273	247
Teknisk och administrativ förvaltning	327	304	327	305
Övriga driftkostnader	65	76	69	76
Summa driftkostnader	1 644	1 506	1 645	1 505

Av koncernens driftkostnaderna motsvarar inköp från koncernbolag 7,0 %

Av koncernens driftkostnaderna motsvarar inköp från Stockholm Stad 1,1 %

Av moderbolagets driftkostnaderna motsvarar inköp från koncernbolag 7,2 %

Av moderbolagets driftkostnaderna motsvarar inköp från Stockholm Stad 1,1 %

Not 3 Operationell leasing leasegivaren

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
Inom ett år	2 795	2 646	2 795	2 646
Senare än ett år men inom fem år	262	260	262	260
Senare än fem år	54	42	54	42
Summa	3 111	2 948	3 111	2 948
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	2 994	2 856	2 994	2 855

Not 4 Operationell leasing, leasetagaren

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
Inom ett år	42	39	42	39
Senare än ett år men inom fem år	164	141	163	141
Senare än fem år	1 398	1 351	1 372	1 351
Summa	1 604	1 531	1 577	1 531
Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till	48	47	47	47

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
<i>Avskrivningar enligt plan</i>				
Byggnader	640	634	639	634
Markanläggningar	57	58	57	58
Inventarier	22	22	8	8
Summa avskrivningar enligt plan	719	714	704	700
Nedskrivning/Återläggning	322	157	135	0
Utrangering	8	9	8	9
Summa avskrivningar och nedskrivningar	1 049	880	847	709

Not 6 Centrala administrations- och försäljningskostnader

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Personalkostnader	57	61	57	61
Övriga kostnader	40	44	40	44
Summa centrala administrations- och försäljningskostnader	97	105	97	105

Not 7 Arvode och kostnadsersättning

Tusen kronor	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Revisionsuppdrag	1 186	1 228	1 186	1 228
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	129	98	129	98
Skatterådgivning	0	52	0	52
Summa arvode och kostnadsersättning	1 315	1 378	1 315	1 378

Not 8 Personal

Tusen kronor	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
<i>Medelantalet anställda</i>				
Kvinnor	198	191	198	191
Män	217	217	217	217
Summa medeltalet anställda	415	408	415	408
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
Styrelse, vd och vvd	2 528	3 999	2 528	3 999
Övriga anställda	245 625	230 387	245 625	230 387
Summa löner och andra ersättningar	248 153	234 386	248 153	234 386
<i>Sociala kostnader</i>				
Pensionskostnader för vd och vvd	345	1 395	345	1 395
Pensionskostnader för övriga anställda	38 532	26 546	38 532	26 546
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	77 260	71 740	77 260	71 740
Summa sociala kostnader	116 137	99 681	116 137	99 681
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	364 290	334 067	364 290	334 067
<i>Könsfördelning i företagsledningen</i>				
Andel kvinnor i styrelsen	25 %	50 %	25 %	50 %
Andel män i styrelsen	75 %	50 %	75 %	50 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	71 %	50 %	71 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	29 %	50 %	29 %	50 %

Koncern och Moderbolag*Styrelse*

Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 599 (511) tkr.

Verkställande direktörer

Till Verkställande och vice Verkställande direktörer utbetalades lön om totalt 1 929 (3 488) tkr.

VD erhåller pension i enlighet med reglerna för AKAP-KR samt en kompletterande avgiftsbaserad chefs pension som tillämpas för chefer inom Stockholms stad. Den kompletterade chefs pensionen är en tilläggspension till AKAP-KR som innebär en avsättning motsvarande 15% av lönen.

Övriga ledande befattningshavare

För övriga ledande befattningshavare följer uppsägningstiden kollektivavtal och pensioner utgår enligt allmän pensionsplan från 65 år.

Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Realisationsresultat vid försäljningar	10	904	10	903
Summa realisationsresultat vid försäljningar	10	904	10	903

Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Nedskrivningar	0	0	167	157
Summa nedskrivningar	0	0	167	157

Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	1	7	2
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	2	1	7	2

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader moderbolag	270	101	270	101
Övriga räntekostnader	0	1	1	1
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	270	102	271	102

Not 13 Bokslutsdispositioner

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	–	–	2	1
Mottagna koncernbidrag	–	–	42	39
Lämnade koncernbidrag	–	–	-21	0
Förändring periodiseringsfond	–	–	0	0
Summa bokslutsdispositioner	0	0	23	40

Not 14 Skatter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
<i>Skattekostnader</i>				
Aktuell skatt	11	127	8	126
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-17	6	24	41
Summa redovisad skattekostnad	-6	133	32	167

Avstämning av skatt

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Skatt enligt gällande skattesats	-8	240	-5	242
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	36	33	36	33
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	0	-1	-	-1
Skattemässig effekt byggnader	5	4	5	4
Koncernjusteringar	-34	-1	-	-
Temporära skillnader	-5	-41	-4	-10
Skatteeffekt försäljning av fastighet	0	-101	-	-101
Redovisad skatt	-6	133	32	167

Uppskjuten skattefordran

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Nedskrivning UER-poster	9	11	9	11
Nedskrivning pågående projekt	98	59	12	12
Uppskjuten skattefordran	107	70	21	23

Uppskjuten skatteskuld

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Temporära skillnader fastigheter	-706	-685	-706	-685
Överavskrivningar	-22	-23	0	0
Uppskjuten skatteskuld	-728	-708	-706	-685
Netto, uppskjuten skatteskuld/fordran i balansräkningen	621	638	685	662

Not 15 Förvaltningsfastigheter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
<i>Byggnader</i>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	27 825	27 199	27 825	27 199
Försäljningar och utrangeringar under året	-13	-262	-13	-262
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	209	888	209	888
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 021	27 825	28 021	27 825
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 967	-6 442	-6 967	-6 442
Årets avskrivningar enligt plan	-636	-631	-636	-631
Försäljningar och utrangeringar under året	3	106	3	106
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 600	-6 967	-7 600	-6 967
Ingående ackumulerade uppskrivningar	219	219	219	219
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-109	-106	-109	-106
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-4	-3	-4	-3
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	106	110	106	110
Ingående nedskrivningar	-18	-18	-18	-18
Årets förändring nedskrivningar	6	0	6	0
Ingående ackumulerade avskrivningar nedskrivet belopp	3	3	3	3
Årets förändring uppskrivningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-9	-15	-9	-15
<i>Mark</i>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 266	2 338	2 266	2 338
Försäljningar och utrangeringar under året	0	-72	0	-72
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 266	2 266	2 266	2 266
<i>Markanläggningar</i>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 284	1 277	1 284	1 277
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	5	23	5	23
Försäljningar och utrangeringar under året	0	-16	0	-16
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 289	1 284	1 289	1 284
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-639	-595	-639	-595
Årets avskrivningar enligt plan	-57	-58	-57	-58
Försäljningar och utrangeringar under året	0	14	0	14
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-696	-639	-696	-639
Summa förvaltningsfastighet	23 377	23 864	23 377	23 864

Not 16 Taxerings- och marknadsvärden

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Taxeringsvärden				
Byggnader, bostäder	26 332	26 046	26 230	26 000
Byggnader, lokaler	1 846	1 825	1 793	1 800
Mark, bostäder	26 461	26 223	26 429	26 192
Mark, lokaler	847	854	838	845
Summa taxeringsvärden	55 486	54 948	55 290	54 837
<i>Av taxeringsvärde mark utgör</i>				
Ägd mark	22 568	22 370	22 568	22 370
Tomträttsmark	4 740	4 707	4 699	4 667
Summa taxeringsvärde	27 308	27 077	27 267	27 037
<i>Bokförda värden fastigheter ej åsatta taxeringsvärden</i>	109	106	109	106
Marknadsvärden	60 207	64 380	59 979	64 242

Not 17 Inventarier

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	346	343	54	48
Nyanskaffningar/inköp under året	2	7	2	7
Försäljningar och utrangeringar under året	-3	-4	-3	-1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	345	346	53	54
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-203	-184	-34	-27
Årets avskrivning enligt plan	-22	-22	-8	-8
Försäljningar och utrangeringar under året	3	3	3	1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-222	-203	-39	-34
Utgående planenligt restvärde inventarier	123	143	14	20

Not 18 Pågående ny- och ombyggnad

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	1 980	2 048	1 628	1 855
Investeringar	1 312	843	1 110	684
Överfört till färdigställda fastigheter	-209	-888	-209	-888
Överfört till färdigställda markanläggningar	-5	-23	-5	-23
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 078	1 980	2 524	1 628
Ingående nedskrivningar	-288	-131	-58	-58
Årets nedskrivningar	-328	-157	-141	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-616	-288	-199	-58
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad	2 462	1 692	2 325	1 570

Not 19 Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav

Tusen kronor	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	40	40		
Försäljningar	0	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40		
Ingående anskaffningsvärden			243 640	86 965
Förvärv			0	0
Försäljning			0	-25
Lämnade aktieägartillskott			167 000	156 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			410 640	243 640
Ingående nedskrivningar			-229 700	-73 000
Årets nedskrivningar			-167 000	-156 700
Utgående ackumulerade nedskrivningar			-396 700	-229 700
Utgående redovisat värde	40	40	13 940	13 940

Not 20 Andelar i koncernföretag

Tusen kronor	Antal andelar	Andel %	Bokfört värde
MODERBOLAG			
Stockholmskem i Skärholmen AB, 556052-2160, Stockholm	1 000	100	100
AB Stockholmskem Fastighetsnät, 556715-5394, Stockholm	100	100	13 800
Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav			13 900

Not 21 Specifikation andra långfristiga värdepappersinnehav

Tusen kronor	Antal andelar	Andel %	Bokfört värde
KONCERNEN			
Husbyggnadsvaror HBV Förening upa, 702000-9226, Stockholm	4	0,4	40
Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav			40
MODERBOLAGET			
Husbyggnadsvaror HBV Förening upa, 702000-9226, Stockholm	4	0,4	40
Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav			40

Not 22 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	0	0	111	110
Tillkommande fordringar	0	0	16	1
Utgående redovisat värde	0	0	127	111

Not 23 Fordringar hos koncernbolag

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Fordran dotterbolag	0	0	27	1
Övriga koncernbolag	18	19	15	16
Summa fordringar koncernbolag	18	19	42	17

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Övriga förutbetalda kostnader	10	9	10	9
Övriga upplupna intäkter	4	3	3	3
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	12	13	12

Not 25 Eget kapital

Kr

MODERBOLAGET

Antalet aktier 17 640 000 st.

Kvotvärde, kronor 50.

Vinstdisposition

Balanserad vinst	10 960 835 982
Årets resultat	-56 082 185
Summa	10 904 753 797

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning överföres	10 904 753 797
Summa	10 904 753 797

Not 26 Uppskjuten skatteskuld

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Avsättningar för uppskjuten skatt (se not 14)	621	638	685	662
Summa uppskjuten skatteskuld	621	638	685	662

Stockholms stad tecknar borgen för pensionsskulden.

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Upplupna semesterlöner	16	16	16	16
Upplupna sociala avgifter	5	12	5	12
Förutbetalda intäkter	0	0	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	236	242	236	242
Övriga upplupna kostnader	56	79	56	79
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	313	349	313	349

Not 28 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Avskrivningar och upp- och nedskrivningar anläggningstillgångar	1 050	880	1 014	865
Realisationsresultat försäljning av anläggningstillgångar	-10	-904	-10	-904
Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1 040	-24	1 004	-39

Not 29 Ställda säkerheter

Då all upplåning sker via Stockholms stads internbank finns inga ställda säkerheter.

Not 30 Eventualförpliktelser

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Ansvarsbelopp Fastigo	5	4	5	4
Ansvarsbelopp ej erlagda lagfartsavgifter	7	7	7	7
Summa eventualförpliktelser	12	11	12	11

Not 31 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Årsredovisningens undertecknande

Stockholm den 14 mars 2024

Maria-Elsa Salvo
Ordförande

Björn Ljung
Vice ordförande

Nassir Abdullahi Ali

Tom Hedrup

Christer Ryd

Zacharias Tjäder

Victor Siljevik

Kristin Selander
Personalrepresentant Vision

Åsa Wigfeldt
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 00 mars 2024

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Stockholmshem, org.nr 556035–9555.

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Stockholmshem för räkenskapsåret 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1–26 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moder-bolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 29–31. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- » identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, för-falskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- » skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- » utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- » drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar

REVISIONSBERÄTTELSE

är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- » utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- » inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Stockholmshem för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma bolagets och koncernens ekono-

miska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- » företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- » på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 9 mars 2023

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Femårsöversikt

koncernen Stockholmshem

Miljoner kronor	Def	2023	2022	2021	2020	2019
RESULTATRÄKNING						
Hyresintäkter		2 994	2 856	2 751	2 647	2 533
Övriga rörelseintäkter		113	97	83	76	84
NETTOOMSÄTTNING		3 107	2 953	2 834	2 723	2 617
Drift		-1 644	-1 506	-1 319	-1 248	-1 304
Markavgifter		-34	-34	-32	-29	-26
Fastighetsskatt		-65	-68	-66	-68	-59
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER		-1 743	-1 608	-1 417	-1 345	-1 389
DRIFTNETTO		1 364	1 345	1 417	1 378	1 228
Avskrivningar		-1 049	-880	-731	-665	-590
BRUTTORESULTAT		315	465	686	713	638
Centrala adm- och försäljningskostnader		-97	-105	-97	-96	-85
Jämförselestörande poster		10	904	353	0	0
RÖRELSERESULTAT		228	1 264	942	617	553
Finansnetto		-268	-101	-92	-106	-111
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-40	1 163	850	511	442
BALANSRÄKNING, MNKR						
Anläggningstillgångar		25 962	25 699	26 005	25 580	24 343
Omsättningstillgångar		166	162	202	51	73
SUMMA TILLGÅNGAR		26 128	25 861	26 207	25 631	24 416
Eget kapital		12 139	12 174	11 144	10 469	10 040
Avsättningar/Långfristiga skulder		621	638	646	608	538
Kortfristiga skulder		13 368	13 049	14 417	14 554	13 838
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		26 128	25 861	26 207	25 631	24 416
Synligt eget kapital	1	12 139	12 174	11 144	10 469	10 040
Substansvärde	2	38 939	42 772	43 817	36 572	34 448
Sysselsatt kapital	3	24 855	24 334	25 128	24 454	23 328
Totalt arbetande kapital	4	25 995	26 034	25 919	25 024	23 980
Räntebärande skulder		12 716	12 160	13 984	13 985	13 288
Fastigheternas bokförda värde	5	23 377	23 864	23 875	21 684	21 375
Fastigheternas taxeringsvärde	6	55 486	54 948	42 403	41 747	40 300
FASTIGHETSUPPGIFTER						
Antal lägenheter		28 221	28 195	28 255	27 966	27 725
Antal lokaler		3 881	3 898	3 894	3 803	3 817
Antal garage och bilplatser		11 142	10 759	11 410	11 215	11 103
SUMMA UTHYRNINGSOBJEKT		43 244	42 852	43 559	42 984	42 645
Area bostäder, 1000-tal kvm		1 722	1 721	1 728	1 706	1 701
Area lokaler, 1000-tal kvm		198	199	205	207	209
Area garage, 1000-tal kvm		160	160	154	153	152
SUMMA AREA, 1000-TAL kvm		2 080	2 080	2 087	2 066	2 062

	Def	2023	2022	2021	2020	2019
NYCKELTAL %						
<i>Lönsamhet</i>						
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader	7	5,8	5,6	5,9	6,4	5,7
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader i förhållande till MV	8	2,4	2,2	2,2	2,5	2,3
Avkastning sysselsatt kapital	9	0,9	5,0	3,7	2,5	2,4
Avkastning synligt eget kapital	10	-0,3	8,8	6,3	4,2	3,4
Avkastning totalt kapital	11	0,9	4,9	3,6	2,5	2,3
<i>Riskbedömning</i>						
Rörelsemarginal	12	10,1	15,7	24,2	26,2	24,4
Vinstmarginal	13	-1,3	39,4	30,0	18,8	16,9
Omsättning hyresgäster	14	9,1	8,9	9,3	9,9	9,6
Uthyrningsgrad bostäder	15	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9
Uthyrningsgrad lokaler, ekonomisk	16	90,0	91,7	91,0	91,0	73,4
Hyresförluster	17	0,1	0,2	0,1	0,0	0,0
Räntetäckningsgrad	18	0,9	12,4	10,1	5,8	5,0
<i>Kapital och finansiering</i>						
Synlig soliditet	19	46,5	47,1	42,5	40,8	41,1
Justerad soliditet	20	64,2	65,6	64,2	61,8	61,8
Skuldsättningsgrad	21	1,0	1,0	1,3	1,3	1,3
Skuldränta	22	2,2	0,8	0,6	0,7	0,8
Bruttoinvesteringar, mnkr		1 314	850	1 336	1 875	1 480
Kassaflöde, mnkr	23	725	1 035	1 208	1 151	1 006
Självfinansieringsgrad	24	0,6	1,2	0,9	0,6	0,7
<i>Förvaltning</i>						
Medelhyra bostäder, kr/kvm	25	1 532	1 476	1 410	1 377	1 341
Driftkostnad kr/kvm	26	856	782	686	653	685
Markavgift och fastighetsskatt kr/kvm	27	52	53	51	51	45
Central adm. och försäljningskostnad kr/kvm	28	51	55	50	50	45
Driftnetto kr/kvm	29	710	698	737	721	645
<i>Personal</i>						
Medelantalet årsanställda		415	408	405	394	361
Löner och ersättningar personal, mnkr		248,1	234,4	225,5	216,1	205,4
Skattesats		20,60%	20,60%	20,60%	21,40%	21,40%
Kapitalandel		79,40%	79,40%	79,40%	78,60%	78,60%

DEFINITIONER

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1 Redovisat eget kapital enligt koncernbalansräkning. I eget kapital ingår kapitaldelen av obeskattade reserver.</p> <p>2 Eget kapital plus övervärde i fastigheter (enligt extern värdering) minus uppskjuten skatt 20,6%.</p> <p>3 Balansomslutning minus icke räntebärande skulder (inkl uppskjuten skatt).</p> <p>4 Genomsnittlig balansomslutning.</p> <p>5 I fastigheternas bokförda värde ingår färdigställda byggnader, mark och markanläggningar.</p> <p>6 Taxeringsvärdet avser mark och byggnad.</p> <p>7 Resultat före avskrivning i procent av bokfört värde färdigställda fastigheter.</p> <p>8 Resultat före avskrivning i procent av marknadsvärde färdigställda fastigheter.</p> <p>9 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.</p> <p>10 Resultat efter skatt inkl 78,6% av bokslutsdispositioner i procent av genomsnittligt eget kapital.</p> | <p>11 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.</p> <p>12 Resultat efter avskrivningar i procent av nettoomsättning.</p> <p>13 Resultat efter finansnetto i procent av nettoomsättning.</p> <p>14 Omsättning hyresgäster inkl gemensamma bytesköp i Sthlms Stad.</p> <p>15 Uthyrd area bostäder i procent av bostadslägenhetsarea.</p> <p>16 Kontrakterad årshyra lokaler i förhållande till hyresvärdet.</p> <p>17 Hyresförluster bostäder och lokaler i procent av totala hyresintäkter.</p> <p>18 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.</p> <p>19 Eget kapital i procent av balansomslutningen.</p> <p>20 Redovisat eget kapital och övervärde med avdrag för uppskjuten skatt 20,6% i procent av balansomslutning inkl övervärde.</p> | <p>21 Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.</p> <p>22 Räntekostnader i procent av genomsnittliga räntebärande skulder.</p> <p>23 Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar.</p> <p>24 Kassaflöde före investeringar dividerat med investeringar.</p> <p>25 Totalhyra inkl permanenta tillägg per 01-01 respektive år.</p> <p>26 Driftkostnader delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> <p>27 Markavgifter och fastighetsskatt delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> <p>28 Centrala administrations- och försäljningskostnader delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> <p>29 Driftnetto delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> |
|--|---|---|



Stockholmshem

AB STOCKHOLMSHEM

Box 9003 | Hornsgatan 128, 102 71 Stockholm | Tel 08-508 39 000 | Org. nr 556035-9555
epost@stockholmshem.se | stockholmshem.se

En del av Stockholms stad

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2024-03-04