

A photograph of a modern office interior. In the foreground, a curved reception desk with a white top and a glowing yellow base is visible. A woman in a black vest with 'Stockholmskem' on it is working at the desk, using a computer. Two other women are standing and talking to her. A large indoor tree is positioned behind the desk, and a large pendant light hangs above it. The background features a large green 'Stockholm' sign.

Stockholm

Aktiebolaget Stockholmskem

Årsredovisning 2025

Stockholmskem



Vårt hus med student- och ungdomslägenheter på Sankt Göransgatan blev klart under året. Den ursprungliga byggnaden från 1967 har byggts om och fått en påbyggnad med fyra våningar. Intill det har vi byggt två nya hus, ett 9-våningshus ut mot gatan och ett 8-våningshus på innergården. I september flyttade hyresgästerna in i de 232 lägenheterna.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Stockholms hem avger härmed redovisning för bolagets verksamhet 2025 – bolagets 88:e verksamhetsår.

Ägarförhållanden

Aktiebolaget Stockholms hem, organisationsnummer 556035-9555, ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, som ägs av Stockholms stad. Stockholms hem 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. Stockholms hem är moderbolag i en koncern i vilken ingår helägda dotterbolag. I koncernen ingår de helägda dotterbolagen AB Stockholms hem Fastighetsnät (org.nr 556715-5394), Stockholms hem i Skärholmen AB (org.nr 556052-2160).

Ägaren Stockholm stad definierar bolagets uppdrag årligen i Stadens budget, vilken beslutas av Kommunfullmäktige varje december. Uppdraget sammanfattas i 2025 års budget enligt följande:

- » Stockholms hem är avgörande för att kunna skapa en socialt och ekologiskt hållbar stad som alla människor har råd att bo och leva i.
- » Genom en hög byggtakt och långsiktigt hållbar fastighets-

förvaltning ska bolagen bidra till en bättre fungerande bostadsmarknad som både möter invånarnas, arbetsmarknadens och lärosätenas behov och bidrar till att utjämna skillnaderna i levnadsvillkor.

- » Bolagen ska förstärka sitt bostadssociala arbete, utveckla boinflytandet, utveckla samverkan med parterna på bostadsmarknaden, bidra i arbetet för en äldrevänlig stad genom att bland annat arbeta för att bryta ofrivillig ensamhet, minska sin totala klimatpåverkan, bidra till att stärka den biologiska mångfalden, verka för ökad trygghet i ytterstaden och säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.
- » Stockholms hem ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att goda hyresgästrelationer bevaras samtidigt som boendet ska kunna anpassas efter de behov som uppkommer i livets olika faser. Bolaget ska eftersträva en hög kvalitet i underhåll och service.

Stockholms hems huvudsakliga uppgift är att bygga och förvalta bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning.

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 406 (406) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 2 114 000 (2 111 000) kvadratmeter inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter uppgick till 28 785 (28 414). Ökningen av lägenheter beror på färdigställande av 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 3 800 kontors-, lager-, hantverks- och butikslokaler på totalt drygt 201 000 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 2025.

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 3 507 (3 348) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och 2025 års hyreshöjning för bostäder. För 2025 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 4,69 procent. Hyreshöjningen gäller från och med den 1 januari 2025.

Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 1 891 (1 949) mnkr.

Kostnader för fastighetsskötsel har ökat mot föregående år med 47 mnkr främst kopplat till yttre skötsel som har ökat med 32 mnkr. Bolagets problem med skador efter vatten, sprängningar och bränder har minskat under året vilket ger lägre kostnader med 109 mnkr mot föregående år. Taxebundna kostnader har ökat med 34 mnkr på grund av prisökningar på taxor samt att färdigställande av fastigheter innebär ökad förbrukning. Kostnadsfört underhåll har minskade kostnader med 30 mnkr jämfört med föregående år. Driftnettot uppgick till 1 616 (1 399) mnkr.

Avskrivningarna har ökat med 51 mnkr jämfört med föregående år. Under året har en tidigare nedskrivning av pågående projekt reverserats då fastigheten nu är färdigställd och marknadsvärdet bedöms som bestående. Total reversering blev 100 mnkr. Under föregående år reverserades tidigare års nedskrivningar med 48 mnkr.

Kostnader för central administration har ökat med 6 mnkr jämfört med föregående år. Kostnader för löner och pensioner har ökat mot föregående år på grund av löneökningar.

Under verksamhetsåret avyttrades fordon till en resultat-effekt på 1 mnkr.

Finansnettot försämrades under året och uppgick till -380 (-365) mnkr, detta som en följd av de ökande räntenivåerna och en ökad upplåning med 411 mnkr.

Resultatet efter finansnetto uppgick till 425 (241) mnkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 299 (142) mnkr.

Balansräkning

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 14 026 (13 615) mnkr. Under året var den vägda medelräntan i låneportföljen 2,73 (2,70) procent.

Koncernens egna kapital uppgick vid årsskiftet till 12 580 (12 281) mnkr. Soliditeten försvagades något till 44,6 (44,9) procent. Inberäknat övervärden i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 63,7 (63,8) procent. För översikt av utvecklingen se bolagets "Femårsöversikt".

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 1 560 (1 837) mnkr, varav 1 050 (1 476) avsåg nybyggnad, 487 (355) ombyggnad, 23 (6) inventarier. Under året färdigställdes 377 (193) nya bostadslägenheter. Vidare färdigställdes 35 (25) bostadsmoduler för SHIS räkning. Under året byggstartade bolaget 0 (99) stycken reguljära bostadslägenheter samt även 0 (35) lägenheter i modulbostäder.

Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 25 099 (23 763) mnkr. Bolaget värderade sitt fastighetsbestånd i analysverktyget Datscha. Värderingen kvalitetsäkrades av Svefa enligt erkända och accepterade värderingsmetoder. Det samlade marknadsvärdet för bolagets fastigheter bedömdes till 65 847 (63 474) mnkr.

Risker

Stockholmshems verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten. Bolaget hanterar riskerna gentemot en föränderlig marknad genom att ha en stark balansräkning och bibehålla vår belåningsgrad låg.

Bolagets finansiering sker via Stockholms stads internbank. Detta innebär i praktiken att kommunens finanspolicy och finansinstruktion är rådande för bolagets finansiering. Bolagets låneportfölj uppgick till 14 026 (13 615) mnkr.

Stockholmshem påverkas i hög grad av ränteutvecklingen och räntekostnaden. Räntenivån har stigit kraftigt under de senaste åren och kan förväntas öka ytterligare under de kommande åren vilket får stor påverkan på bolagets finansieringskostnader.

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, fastighets-skatte och tomträttsavgälder.

Bolaget har ett stort behov och en ambitiös plan för upp-rustning av befintligt fastighetsbestånd. Vidare har bolaget ett antal nyproduktioner i gång och planer finns för fler nybyggnationsprojekt. 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.

Byggkostnadsutvecklingen 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 vilket gör det problematiskt att få projekten lönsamma men även påverkar kassaflödet i befintliga fastigheter.

Utsikter för 2026

Efterfrågan på hyreslägenheter bedöms även framöver vara stabil, även om inflyttning och barnafödande avtagit i Stockholm på senare tid. Stockholmsshems bestånd är attraktivt och även nyproducerade lägenheter i ytterstaden hyrs ut utan vakanser till inflyttning, även om det kräver fler uthyrningsomgångar än i mer centrala lägen.

Marknaden för kommersiella lokaler följer konjunkturen och bedöms fortsatt vara osäker. Trenden de senaste åren är minskad uthyrningsgrad. De kommersiella lokalernas påverkan på bolagets totala resultat är dock begränsat då lokalerna står för ca tio procent av omsättningen.

Stockholmshem arbetar med att öka hållbarhetsinsatser – både miljömässigt och socialt – vilket ställer fortsatt höga krav på bolagets förmåga att utveckla och effektivisera sin verksamhet.

De senaste åren har vi sett ökad inflation, ökade ränte-, förvaltnings- och byggkostnader vilket har försämrat bolagets ekonomiska resultat. Kostnadsutveckling har stabiliserats vilket ger oss möjligheter att fortsätta vårt arbete med en hållbar ekonomisk utveckling. Bolagets finansiella ställning är fortsatt god med en hög soliditet och låg belåningsgrad. En hållbar och stabil ekonomi är en förutsättning att kraftfullt kunna bidra till stadens inriktningsmål.

Bolaget har i förhandling med Hyresgästföreningen kommit överens om en hyreshöjning för bostäder gällande åren 2025 och 2026. Den genomsnittliga höjningen blev 4,69 procent för 2025 samt 3,5 procent för 2026.

Ågarens resultatkrav efter finansnetto uppgår för 2026 till 174 mnkr, exklusive realisationsvinster och extraordinära poster. Bolaget bedömer att resultatet bör kunna nås.

Framtiden är utmanande att prognosticera då flera faktorer som påverkar bolagets förutsättningar är kopplade till handel-seutveckling inom konflikter i Sverige och utomlands. Bolaget

påverkas av utvecklingen i världsekonomin, materialpriser för branschen och av de våldsamma gängkonflikterna i Stockholm som leder till otrygghet och skador.

Nyproduktionsmålet på närmare 300 lägenheter i snitt per år är utmanade på grund av de ekonomiska förutsättningarna. Behovet av underhåll av befintliga fastigheter är stor och bolaget arbetar med att upprätthålla investeringsvolymen med fokus på att minska drift och förvaltningskostnader samt nå uppsatta mål för energi, klimat och trygghet.

Bolagets budgeterade investeringsvolym för 2026 uppgår till 1 365 mnkr. Under nästa år planerar bolaget att kunna byggstarta 76 lägenheter och färdigställa 416 st.

Hållbarhetsrapport

Stockholmshem har upprättat en hållbarhetsrapport i enlighet med bestämmelserna i årsredovisningslagen (1995:1554) 6:e kapitlet 11§, enligt de äldre lydelsena i årsredovisningslagen som gällde före den 1 juli 2024. Den återfinns i sin helhet på företagets hemsida: www.stockholmshem.se/ahr2025.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel hos moderbolaget:

Balanserad vinst	11 064 010 634 kr
Årets resultat	331 893 897 kr
SUMMA	11 395 904 531 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så:

att i ny räkning överföres	11 395 904 531 kr
SUMMA	11 395 904 531 kr

Eget kapital, tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fria reserver
Moderbolag			
Ingående balans 2025-01-01	882 000	190 000	11 064 011
Årets resultat			331 894
Utgående balans 2025-12-31	882 000	190 000	11 395 905
Koncernen			
Aktiekapital (17 640 000 st)	882 000	190 076	11 209 196
Årets resultat			298 923
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	882 000	190 076	11 508 119

Koncernens flerårsöversikt, mnkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 507	3 348	3 107	2 953	2 834
Resultat efter finansiella poster	425	241	-40	1 163	850
Synlig soliditet	44,6 %	44,9 %	46,5 %	47,1 %	42,5 %
Resultat efter skatt	299	142	-34	1 030	676
Eget kapital	12 580	12 281	12 139	12 174	11 144

Resultaträkningar

1 januari–31 december

Miljoner kronor	Not	Koncern			Moderbolag	
		2025	2024		2025	2024
Hysesintäkter	3	3 363	3 177		3 343	3 175
Övriga rörelseintäkter		144	171		100	124
NETTOOMSÄTTNING	1	3 507	3 348		3 443	3 299
<i>Fastighetskostnader</i>						
Driftkostnader	2	-1 778	-1 843		-1 792	-1 843
Markavgifter	4	-41	-35		-41	-35
Fastighetsskatt		-72	-71		-71	-70
Summa fastighetskostnader		-1 891	-1 949		-1 904	-1 948
DRIFTNETTO		1 616	1 399		1 539	1 351
Av- och nedskrivningar	5	-705	-704		-772	-687
BRUTTORESULTAT		911	695		767	664
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6, 7, 8	-107	-101		-107	-101
Resultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	9	1	12		1	12
RÖRELSERESULTAT		805	606		661	575
Resultat från andelar i koncernföretag	10	0	0		100	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	3	2		11	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-383	-367		-384	-368
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		425	241		388	215
Bokslutsdispositioner	13				49	45
RESULTAT FÖRE SKATT		425	241		437	260
Skatt på årets resultat	14	-126	-99		-105	-101
ÅRETS RESULTAT		299	142		332	159

Balansräkningar

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	15, 16	25 099	23 763	24 746	23 507
Inventarier	17	109	106	21	10
Pågående ny- och ombyggnader	18	2 740	3 224	2 741	3 224
Summa materiella anläggningstillgångar		27 948	27 093	27 508	26 741
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav	19, 20, 21	0	0	14	14
Långfristiga fordringar hos koncernbolag	22	0	0	444	316
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0	458	330
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 948	27 093	27 966	27 071
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar		16	23	10	16
Fordringar hos koncernbolag	23	35	27	35	36
Skattefordran		125	116	122	121
Övriga fordringar		102	93	26	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	9	7	9	7
Summa kortfristiga fordringar		287	266	202	202
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		287	266	202	202
SUMMA TILLGÅNGAR		28 235	27 359	28 168	27 273

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL					
Aktiekapital		882	882		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		11 698	11 399		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		12 580	12 281		
BUNDET EGET KAPITAL					
Aktiekapital (17 640 000 aktier)				882	882
Reservfond				190	190
Summa bundet eget kapital				1 072	1072
FRITT EGET KAPITAL					
Balanserad vinst				11 064	10 905
Årets resultat				332	159
Summa fritt eget kapital	25			11 396	11 064
SUMMA EGET KAPITAL				12 468	12 136
OBESKATTADE RESERVER				3	0
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	26	846	720	892	787
Summa avsättningar		846	720	892	787
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		290	286	289	275
Skulder till koncernbolag		14 083	13 669	14082	13673
Aktuell skatteskuld		0	0	0	0
Övriga skulder		26	27	26	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	410	376	408	368
Summa kortfristiga skulder		14 809	14 358	14 805	14 350
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 235	27 359	28 168	27 273

Kassaflödesanalys

Miljoner kronor	Not	Koncern		Moderbolag	
		2025	2024	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		425	241	388	215
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	28	704	670	671	675
Betald skatt		-8	-84	-1	-84
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 121	827	1 058	806
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-15	-16	15	-121
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		452	1 011	464	1 015
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		1 558	1 822	1 537	1 700
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Maskiner och inventarier					
Förvärv av maskiner och inventarier		-22	-6	-15	-4
Förvärv i Pågående nyanläggningar		-1 538	-1 831	-1 524	-1 711
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		2	15	2	15
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	0	0	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	0	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-1 558	-1 822	-1 537	-1 700
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Lämnade utdelningar		0	0	0	0
Koncernbidrag		0	0	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		0	0	0	0
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 Stockholms hem, 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 Stockholms hem 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 anläggningstillgångs (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
Hyresgästpassning	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 Stockholms hem och samtliga bolag där moderbolaget vid årsskiftet direkt eller indirekt innehade mer än 50 procent av rösttalet 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 realiserade vinster eller förluster elimineras i sin helhet.

Intäkter

Hysesintäkter 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.

Ränteintäkter 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 realiserats:

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	
	2025	2024	2025	2024
<i>Hysesintäkter</i>				
Bostäder	3 036	2 854	3 018	2 851
Avgår outhyrt bostäder	-38	-36	-38	-36
Lokaler	307	302	305	302
Avgår outhyrt lokaler	-33	-25	-33	-24
Garage och bilplatser	103	92	103	92
Avgår outhyrt garage- och bilplatser	-12	-10	-12	-10
Summa hysesintäkter	3 363	3 177	3 343	3 175
<i>Övriga intäkter</i>				
Försäkringsersättningar	33	49	33	49
Övriga intäkter	111	122	67	75
Summa övriga rörelseintäkter	144	171	100	124
Summa nettoomsättning	3 507	3 348	3 443	3 299

Av koncernens nettoomsättningen motsvarar intäkter från koncernbolag 2,8 %

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

Av moderbolagets nettoomsättningen motsvarar intäkter från koncernbolag 3,0 %

Av moderbolagets nettoomsättningen motsvarar intäkter från Stockholm Stad 3,4 %

Not 2 Driftkostnad

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Fastighetsskötsel och reparationer	754	837	750	834
Vatten	119	109	119	109
Fastighetsel och gas	97	99	96	99
Sophantering	73	59	73	59
Uppvärmning	310	298	309	298
Teknisk och administrativ förvaltning	337	362	347	362
Övriga driftkostnader	88	79	98	82
Summa driftkostnader	1 778	1 843	1 792	1 843

Av koncernens driftkostnaderna motsvarar inköp från koncernbolag 8,9 %

Av koncernens driftkostnaderna motsvarar inköp från Stockholm Stad 0,8 %

Av moderbolagets driftkostnaderna motsvarar inköp från koncernbolag 9,8 %

Av moderbolagets driftkostnaderna motsvarar inköp från Stockholm Stad 0,8 %

Not 3 Operationell leasing leasegivaren

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägnings-bara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
Inom ett år	3 165	2 964	3 146	2 946
Senare än ett år men inom fem år	196	207	196	207
Senare än fem år	47	47	45	47
Summa	3 408	3 218	3 387	3 200
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	3 363	3 178	3 343	3 174

Not 4 Operationell leasing, leasetagaren

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
Inom ett år	43	45	43	45
Senare än ett år men inom fem år	173	169	171	167
Senare än fem år	1 636	1 628	1 613	1 603
Summa	1 852	1 842	1 827	1 815
Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till	49	44	49	44

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
<i>Avskrivningar enligt plan</i>				
Byggnader	712	663	695	661
Markanläggningar	60	57	59	56
Inventarier	19	21	4	7
Summa avskrivningar enligt plan	791	741	758	724
Nedskrivning/Återläggning	-100	-48	0	-48
Utrangering	14	11	14	11
Summa avskrivningar och nedskrivningar	705	704	772	687

Not 6 Centrala administrations- och försäljningskostnader

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Personalkostnader	74	64	74	64
Övriga kostnader	33	37	33	37
Summa centrala administrations- och försäljningskostnader	107	101	107	101

Not 7 Arvode och kostnadsersättning

Tusen kronor	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Revisionsuppdrag	1 232	1 314	1 232	1 314
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	37	0	37
Summa arvode och kostnadsersättning	1 232	1 351	1 232	1 351

Not 8 Personal

Tusen kronor	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
<i>Medelantalet anställda</i>				
Kvinnor	185	196	185	196
Män	226	218	226	218
Summa medeltalet anställda	411	414	411	414
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
Styrelse, vd och vvd	4 111	4 073	4 111	4 073
Övriga anställda	265 246	254 459	265 246	254 459
Summa löner och andra ersättningar	269 357	258 532	269 357	258 532
<i>Sociala kostnader</i>				
Pensionskostnader för vd och vvd	1 114	905	1 114	905
Pensionskostnader för övriga anställda	44 778	59 944	44 778	59 944
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	83 634	80 211	83 634	80 211
Summa sociala kostnader	129 526	141 060	129 526	141 060
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	398 883	399 592	398 883	399 592
<i>Könsfördelning i företagsledningen</i>				
Andel kvinnor i styrelsen	37 %	25 %	37 %	25 %
Andel män i styrelsen	63 %	75 %	63 %	75 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	88 %	71 %	88 %	75 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	12 %	29 %	12 %	25 %

Koncern och Moderbolag*Styrelse*

Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om totalt 605 (618) tkr.

Verkställande direktörer

Till verkställande och vice verkställande direktörer utbetalades lön om totalt 3 506 (3 455) 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	
	2025	2024	2025	2024
Realisationsresultat vid försäljningar	1	12	1	12
Summa realisationsresultat vid försäljningar	1	12	1	12

Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Nedskrivningar	0	0	-100	0
Summa nedskrivningar	0	0	-100	0

Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	2	11	8
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	3	2	11	8

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader moderbolag	383	367	384	367
Övriga räntekostnader	0	0	0	1
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	383	367	384	368

Not 13 Bokslutsdispositioner

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	0	0	-2	2
Mottagna koncernbidrag	0	0	51	43
Summa bokslutsdispositioner	0	0	49	45

Not 14 Skatter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
<i>Skattekostnader</i>				
Aktuell skatt	0	0	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	126	99	105	101
Summa redovisad skattekostnad	126	99	105	101

Avstämning av skatt

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
<i>Årets resultat före skatt</i>	425	241	437	260
Skatt enligt gällande skattesats	88	50	90	54
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	1	1	1	1
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-1	-1	0	-1
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	20	24	20	23
Ej nyttjade underskottsavdrag	8	14	6	13
Återförd nedskrivning av andelar i dotterbolag	0	0	-21	0
Övrigt	10	11	9	11
Redovisad skatt	126	99	105	101

Uppskjuten skattefordran

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Nedskrivning UER-poster	4	7	5	7
Nedskrivning pågående projekt	67	88	2	2
Uppskjuten skattefordran	71	95	7	9

Uppskjuten skatteskuld

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Temporära skillnader fastigheter	-900	-795	-898	-795
Överavskrivningar	-18	-20	0	0
Uppskjuten skatteskuld	-918	-815	-898	-795
Netto, uppskjuten skatteskuld/fordran i balansräkningen	-846	-720	-891	-786
	-846	-720	-891	-786

Not 15 Förvaltningsfastigheter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
<i>Byggnader</i>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	29 466	28 021	28 833	28 021
Försäljningar och utrangeringar under året	-20	-18	-20	-18
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	1 955	1 463	1 941	830
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 401	29 466	30 754	28 833
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 253	-7 600	-8 252	-7 600
Årets avskrivningar enligt plan	-708	-659	-691	-658
Försäljningar och utrangeringar under året	7	6	7	6
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 954	-8 253	-8 936	-8 252
Ingående ackumulerade uppskrivningar	219	219	219	219
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-116	-113	-116	-113
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-4	-3	-4	-3
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	99	103	99	103
Ingående nedskrivningar	-435	-18	-18	-18
Årets förändring nedskrivningar	100	0	0	0
Ingående ackumulerade avskrivningar nedskrivet belopp	9	9	9	9
Årets förändring uppskrivningar	0	-417	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-326	-426	-9	-9
<i>Mark</i>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 282	2 266	2 266	2 266
Omklassificering pågående projekt	0	16	0	0
Försäljningar och utrangeringar under året	0	0	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 282	2 282	2 266	2 266
<i>Markanläggningar</i>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 344	1 289	1 318	1 289
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	66	54	66	29
Försäljningar och utrangeringar under året	-15	0	-15	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 395	1 343	1 369	1 318
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-752	-696	-752	-696
Årets avskrivningar enligt plan	-60	-56	-59	-56
Försäljningar och utrangeringar under året	14	0	14	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-798	-752	-797	-752
Summa förvaltningsfastighet	25 099	23 763	24 746	23 507

Not 16 Taxerings- och marknadsvärden

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Taxeringsvärden				
Byggnader, bostäder	28 473	26 480	28 298	26 359
Byggnader, lokaler	2 014	1 881	1 950	1 818
Mark, bostäder	23 296	26 455	23 277	26 423
Mark, lokaler	804	847	795	838
Summa taxeringsvärden	54 587	55 663	54 320	55 438
<i>Av taxeringsvärde mark utgör</i>				
Ägd mark	20 107	22 568	20 107	22 568
Tomträttsmark	3 964	4 734	3 964	4 693
Summa taxeringsvärde	24 071	27 302	24 071	27 261
<i>Bokförda värden fastigheter ej åsatta taxeringsvärden</i>	107	100	107	100
Marknadsvärden	65 847	63 474	65 447	63 248

Not 17 Inventarier

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	343	345	49	53
Nyanskaffningar/inköp under året	22	6	15	4
Försäljningar och utrangeringar under året	-7	-8	-7	-8
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	358	343	57	49
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-237	-222	-39	-39
Årets avskrivning enligt plan	-19	-21	-4	-6
Försäljningar och utrangeringar under året	7	6	7	6
Utgående ackumulerade avskrivningar	-249	-237	-36	-39
Utgående planenligt restvärde inventarier	109	106	21	10

Not 18 Pågående ny- och ombyggnad

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	3 375	3 078	3 375	2 524
Investeringar	1 538	1 831	1 524	1 711
Överfört till färdigställda fastigheter	-1 955	-1 464	-1 941	-830
Överfört till färdigställda markanläggningar	-67	-54	-66	-30
Omklassificering till mark	0	-16	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 891	3 375	2 892	3 375
Ingående nedskrivningar	-151	-616	-151	-199
Överfört till färdigställd fastighet	0	417	0	0
Årets nedskrivningar/återföring nedskrivning	0	48	0	48
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-151	-151	-151	-151
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad	2 740	3 224	2 741	3 224

Not 19 Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav

Tusen kronor	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	40	40		
Försäljningar	0	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40		
Ingående anskaffningsvärden			410 640	410 640
Förvärv			0	0
Försäljning			0	0
Återlämnade aktieägartillskott			-100 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			310 640	410 640
Ingående nedskrivningar			-396 700	-396 700
Återföring nedskrivningar			100 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar			-296 700	-396 700
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	1 000	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	
	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	0	0	316	127
Tillkommande fordringar	0	0	128	189
Utgående redovisat värde	0	0	444	316

Not 23 Fordringar hos koncernbolag

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Fordran dotterbolag	0	0	6	9
Övriga koncernbolag	35	27	29	27
Summa fordringar koncernbolag	35	27	35	36

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Övriga förutbetalda kostnader	7	5	7	5
Övriga upplupna intäkter	2	2	2	2
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	7	9	7

Not 25 Eget kapital**Kr**

MODERBOLAGET

Antalet aktier 17 640 000 st.

Kvotvärde, kronor 50.

Vinstdisposition

Balanserad vinst 11 064 010 634

Årets resultat 331 893 897

Summa 11 395 904 531**Styrelsen föreslår att vinstmedlen
disponeras enligt följande:**

i ny räkning överföres 11 395 904 531

Summa 11 395 904 531**Not 26 Uppskjuten skatteskuld**

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Avsättningar för uppskjuten skatt (se not 14)	846	720	892	787
Summa uppskjuten skatteskuld	846	720	892	787

Stockholms stad tecknar borgen för pensionsskulden.

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Upplupna semesterlöner	18	16	18	16
Upplupna sociala avgifter	5	5	5	5
Förutbetalda intäkter	0	0	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	282	262	281	261
Övriga upplupna kostnader	105	93	104	86
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	410	376	408	368

Not 28 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Avskrivningar och upp- och nedskrivningar anläggningstillgångar	705	704	672	687
Realisationsresultat försäljning av anläggningstillgångar	-1	-12	-1	-12
Övriga ej likviditetspåverkande poster	0	-22	0	0
Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet	704	670	671	675

Not 29 Ställda säkerheter

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

Not 30 Eventualförpliktelser

Miljoner kronor	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Ansvarsbelopp Fastigo	5	5	5	5
Ansvarsbelopp ej erlagda lagfartsavgifter	7	7	7	7
Summa eventualförpliktelser	12	12	12	12

Not 31 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Årsredovisningens fastställande och undertecknande

Årsredovisningens innehåll fastställdes den 5 mars 2026

Stockholm den 2026

Ingela Edlund
Ordförande

Björn Ljung
Vice ordförande

Nassir Abdullahi Ali

Christer Ryd

Susanna Agg Eberstam

Tom Hedrup

Victor Siljevik

Kristin Selander
Personalrepresentant Vision

Åsa Wigfeldt
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den mars 2026

Katrine Söderberg
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 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning går på sidorna 1-22 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 moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisorssed 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 25-26. 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 verkligen innehåller 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 om 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, upplåsa 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 revisorssed 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 baserat på 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller ändosättande 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 de väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar 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 presentationens 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.
- » planerar och utför jag koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller enheterna inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Jag är ensamt 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 2024 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

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 fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utfor-

mad 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- » på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsförfattningen.

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 ersättningskyldighet 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 räkenskaperna. 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 däravsteg 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 dd mars 2025

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Femårsöversikt koncernen Stockholmshem

Miljoner kronor	Def	2025	2024	2023	2022	2021
RESULTATRÄKNING						
Hysesintäkter		3 363	3 177	2 994	2 856	2 751
Övriga rörelseintäkter		144	171	113	97	83
NETTOOMSÄTTNING		3 507	3 348	3 107	2 953	2 834
Drift		-1 778	-1 843	-1 644	-1 506	-1 319
Markavgifter		-41	-35	-34	-34	-32
Fastighetsskatt		-72	-71	-65	-68	-66
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER		-1 891	-1 949	-1 743	-1 608	-1 417
DRIFTNETTO		1 616	1 399	1 364	1 345	1 417
Avskrivningar		-705	-704	-1 049	-880	-731
BRUTTORESULTAT		911	695	315	465	686
Centrala adm- och försäljningskostnader		-107	-101	-97	-105	-97
Jämförselestörande poster		1	12	10	904	353
RÖRELSERESULTAT		805	606	228	1 264	942
Finansnetto		-380	-365	-268	-101	-92
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		425	241	-40	1 163	850
BALANSRÄKNING, MNKR						
Anläggningstillgångar		27 948	27 093	25 962	25 699	26 005
Omsättningstillgångar		287	266	166	162	202
SUMMA TILLGÅNGAR		28 235	27 359	26 128	25 861	26 207
Eget kapital		12 580	12 281	12 139	12 174	11 144
Avsättningar/Långfristiga skulder		846	720	621	638	646
Kortfristiga skulder		14 809	14 358	13 368	13 049	14 417
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		28 235	27 359	26 128	25 861	26 207
Synligt eget kapital	1	12 580	12 281	12 139	12 174	11 144
Substansvärde	2	42 638	41 132	38 939	42 772	43 817
Sysselsatt kapital	3	26 606	25 896	24 855	24 334	25 128
Totalt arbetande kapital	4	27 797	26 744	25 995	26 034	25 919
Räntebärande skulder		14 026	13 615	12 716	12 160	13 984
Fastigheternas bokförda värde	5	25 099	24 180	23 377	23 864	23 875
Fastigheternas taxeringsvärde	6	54 587	55 663	55 486	54 948	42 403
FASTIGHETSUPPGIFTER						
Antal lägenheter		28 785	28 414	28 221	28 195	28 255
Antal lokaler		3 834	3 810	3 881	3 898	3 894
Antal garage och bilplatser		11 274	11 183	11 142	10 759	11 410
SUMMA UTHYRNINGSOBJEKT		43 893	43 407	43 244	42 852	43 559
Area bostäder, 1000-tal kvm		1 754	1 751	1 722	1 721	1 728
Area lokaler, 1000-tal kvm		202	201	198	199	205
Area garage, 1000-tal kvm		159	159	160	160	154
SUMMA AREA, 1000-TAL kvm		2 115	2 111	2 080	2 080	2 087

	Def	2025	2024	2023	2022	2021
NYCKELTAL %						
<i>Lönsamhet</i>						
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader	7	2,5	2,2	5,8	5,6	5,9
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader i förhållande till MV	8	2,6	2,3	2,4	2,2	2,2
Avkastning sysselsatt kapital	9	3,1	2,4	0,9	5,0	3,7
Avkastning synligt eget kapital	10	2,4	1,2	-0,3	8,8	6,3
Avkastning totalt kapital	11	2,9	2,3	0,9	4,9	3,6
<i>Riskbedömning</i>						
Rörelsemarginal	12	26,0	20,8	10,1	15,7	24,2
Vinstmarginal	13	12,1	7,2	-1,3	39,4	30,0
Omsättning hyresgäster	14	10,4	9,4	9,1	8,9	9,3
Uthyrningsgrad bostäder	15	99,2	99,4	99,5	99,3	99,0
Uthyrningsgrad lokaler	16	90,3	91,8	90,7	91,7	91,8
Hyresförluster	17	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1
Räntetäckningsgrad	18	2,1	1,7	0,9	12,4	10,1
<i>Kapital och finansiering</i>						
Synlig soliditet	19	44,6	44,9	46,5	47,1	42,5
Justerad soliditet	20	63,7	63,8	64,2	65,6	64,2
Skuldsättningsgrad	21	1,1	1,1	1,0	1,0	1,3
Skuldränta	22	2,73	2,70	2,2	0,8	0,6
Bruttoinvesteringar, mnkr		1 560	1 837	1 314	850	1 336
Kassaflöde, mnkr	23	1 129	849	768	1 079	1 208
Självfinansieringsgrad	24	0,7	0,5	0,6	1,2	0,9
<i>Förvaltning</i>						
Medelhyra bostäder, kr/kvm	25	1 710	1 604	1 532	1 476	1 410
Driftkostnad kr/kvm	26	910	952	856	782	686
Markavgift och fastighetsskatt kr/kvm	27	58	55	52	53	51
Central adm. och försäljningskostnad kr/kvm	28	55	52	51	55	50
Driftnetto kr/kvm	29	827	723	710	698	737
<i>Personal</i>						
Medelantalet årsanställda		411	414	415	408	405
Löner och ersättningar personal, mnkr		269,4	258,5	248,1	234,4	225,5
Skattesats		20,60 %	20,60 %	20,60 %	20,60 %	20,60 %
Kapitalandel		79,40 %	79,40 %	79,40 %	79,40 %	79,40 %

DEFINITIONER

- Redovisat eget kapital enligt koncernbalansräkning. I eget kapital ingår kapitaldelen av obeskattade reserver.
- Eget kapital plus övervärde i fastigheter (enligt extern värdering) minus uppskjuten skatt 20,6 %.
- Balansomslutning minus icke räntebärande skulder (inkl uppskjuten skatt).
- Genomsnittlig balansomslutning.
- I fastigheternas bokförda värde ingår färdigställda byggnader, mark och markanläggningar.
- Taxeringsvärdet avser mark och byggnad.
- Resultat före avskrivning i procent av bokfört värde färdigställda fastigheter.
- Resultat före avskrivning i procent av marknadsvärde färdigställda fastigheter.
- Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.
- Resultat efter skatt inkl 78,6 % av bokslutsdispositioner i procent av genomsnittligt eget kapital.
- Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.
- Resultat efter avskrivningar i procent av nettoomsättning.
- Resultat efter finansnetto i procent av nettoomsättning.
- Omsättning hyresgäster inkl gemensamma bytesköp i Sthlms Stad.
- Kontrakterad årshyra bostäder i förhållande till hyresvärdet.
- Kontrakterad årshyra lokaler i förhållande till hyresvärdet.
- Hyresförluster bostäder och lokaler i procent av totala hyresintäkter.
- Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.
- Eget kapital i procent av balansomslutningen.
- Redovisat eget kapital och övervärde med avdrag för uppskjuten skatt 20,6 % i procent av balansomslutning inkl övervärde.
- Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
- Räntekostnader i procent av genomsnittliga räntebärande skulder.
- Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar.
- Kassaflöde före investeringar dividerat med investeringar.
- Totalhyra inkl permanenta tillägg per 01-01 respektive år.
- Driftkostnader delat med vägd bostads- och lokalyta.
- Markavgifter och fastighetsskatt delat med vägd bostads- och lokalyta.
- Centrala administrations- och försäljnings-kostnader delat med vägd bostads- och lokalyta.
- Driftnetto delat med vägd bostads- och lokalyta.

Stockholmshem

AB STOCKHOLMSHEM

Box 2051 | 127 02 Skärholmen | Tel 08-508 39 000 | Org. nr 556035-9555
epost@stockholmshem.se | stockholmshem.se

En del av Stockholms stad

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>