

Årsredovisning

för

Stockholmshem i Skärholmen AB

556052-2160

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stockholmshem i Skärholmen AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-03-23. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023 06 02



Olle Torefeldt

Årsredovisning
för
Stockholmshem i Skärholmen AB
556052-2160
Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Stockholmshem i Skärholmen AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Aktiebolaget Stockholmshem, org.nr 556035-9555, med säte i Stockholm, som i sin tur ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, org.nr 556415-1727, vilka båda upprättar koncernredovisning.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Bolaget har sedan 2020, genom ett tomträttsavtal, påbörjat uppförandet av ett nytt huvudkontor i Skärholmen till moderbolaget AB Stockholmshem. I samma byggnad kommer också 102 bostadslägenheter att byggas. Uppförandet är en följd av att Stockholms stads kommunstyrelse fattat beslut om att lokalisera vissa av stadens bolag till ytterstaden.

Efter byggstart, vid sprängning och schaktning, har det framkommit att det berg husets grund ska vila på innehåller grafit och sulfider. Detta var okänt för bolaget då undersökningar av berget i tidigare skede inte påvisade dessa problem.

Reviderad budget togs av styrelsen 2021 på grund av ökade kostnader med 73 mnkr till följd av försvårade grundläggningsförutsättningar beroende på förekomst av att berget som huset står på innehåller grafit och sulfider. Totalt bedömdes investeringskostnaden till 543 mnkr. Vid detta tillfälle bedömdes marknadsvärdet till 470 mnkr vilket föranledde ett nedskrivningsbehov med 73 mnkr.

Projektet har nu fått ökade projektkostnader med ytterligare 104 mnkr till en beräknad slutkostnad på 647 mnkr.

Den nu utökade investeringsvolymen är direkt kopplad till tre avgörande faktorer.

Förändringar i grundläggning och stomme på grund av förekomst av poröst berg med innehåll av sulfid och grafit har skett under bygghandlingsprojekteringen. Grafiten gör att berget är instabilt och skiktat sig vilket påverkar bärigheten och sulfiderna riskerar att förorena grundvattnet. Utvändiga pelarraster kräver utökade stödmurar med ökad volym och ökad armering, kostnadsdrivande infästningsdetaljer för stommontaget samt förändringar av ballasten i betongelementen för att uppnå den beskrivna kulören i terrazzofasaden.

Kalkylen som ligger till grund för genomförandebeslutet sammanställdes under 2019 och baserades på en systemhandling. Efter slutförd bygghandlingskalkyl har vi konstaterat att detaljlösningar ger en betydande kostnadsökning. I stort sett samtliga kalkylposter påverkas av förändrade och utökade brandkrav, ändrade akustikkrav, ändrade tekniska förutsättningar på grund av bland annat husets höjd, utökade klimatkrav samt detaljlösningar för anpassning till kontoret.

PA

Materialkostnaderna har ökat kraftigt. Kostnadsökningen har påverkat i princip samtliga inköp med både högre anbud än budgeterat men också med högre kostnadsprisindex i pågående arbeten.

Med anledning av ovanstående ökar projektkostnaden från 470 mnkr till en beräknad slutkostnad på 647 mnkr. Nettonuvärdet förändras från -73 till -239 mnkr.

När vi värderar fastigheten ser vi en förändring på marknaden samt att den nya tolkningen utifrån rättsfall om att endast höja presumtionshyran med halva den årliga förhandligen sänker marknadsvärderingen. Marknadsvärdet bedöms idag till 408 mnkr vilket är en minskning med 62 mnkr. Sammantaget innebär ökade kostnader samt minskat värde ett ytterligare nedskrivningsbehov med 166 mnkr.

Bolaget och koncernens finansiering sker via stadens gemensamma koncernkonto som en kredit. Bolagets fordringar och skulder regleras via avräkningskonto mellan moderbolag och bolaget.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Utsikter för 2023

Bolaget fortsätter sitt uppförande av nytt huvudkontor för AB Stockholmshem samt 102 bostadslägenheter i samma byggnad.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	0	0	0	0	1 833
Eget kapital	45 801	15 207	169	169	169
Kortfristiga fordringar	333	332	332	295	355
Kortfristiga skulder	123 939	119 504	25 392	126	186

Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans	100 000	75 641	72 993 172	-57 962 000	15 206 813
Omföring av föregående års resultat			-57 962 000	57 962 000	0
Aktieägartillskott	0	-	156 700 000	0	156 700 000
Årets resultat				-126 105 952	-126 105 952
Utgående balans	100 000	75 641	171 731 172	-126 105 952	45 800 861

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 229,7 Mkr (73 Mkr).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	171 731 172
årets förlust	-126 105 952
	45 625 220
disponeras så att	
i ny räkning överföres	45 625 220
	45 625 220

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		-3	-2
Summa Nettoomsättning		-3	-2
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-742 000	-100 000
Summa kostnader		-742 000	-100 000
Bruttoresultat		-742 003	-100 002
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-156 700 000	-73 000 000
Centrala administrationskostnader	3	-87 500	-88 500
Rörelseresultat		-157 529 500	-73 188 500
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter, moderbolag		338	0
Räntekostnader moderbolag		-1 204 303	-554 201
Resultat efter finansiella poster		-158 733 468	-73 742 703
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		347 316	742 703
Summa bokslutsdispositioner		347 316	742 703
Resultat före skatt		-158 386 152	-73 000 000
Årets skattekostnad	4	32 280 200	15 038 000
Årets resultat		-126 105 952	-57 962 000

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående arbeten	5	122 088 839	119 340 138
		122 088 839	119 340 138
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	6	47 318 200	15 038 000
		47 318 200	15 038 000
Summa anläggningstillgångar		169 407 039	134 378 138
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		332 731	332 393
		332 731	332 393
Summa omsättningstillgångar		332 731	332 393
SUMMA TILLGÅNGAR		169 739 770	134 710 531

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

75 641

75 641

175 641

175 641

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

171 731 172

72 993 172

Årets resultat

-126 105 952

-57 962 000

45 625 220

15 031 172

Summa eget kapital

45 800 861

15 206 813

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

17 844 913

8 379 150

Skulder till koncernbolag

105 451 996

111 124 568

Aktuella skatteskulder

642 000

0

Summa kortfristiga skulder

123 938 909

119 503 718

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

169 739 770

134 710 531

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Not 2 Driftkostnader

	2022	2021
Moderbolag, hyra och drift	-100 000	-100 000
Fastighetsskatt	-642 000	0
Summa driftkostnader	-742 000	-100 000

Av driftkostnaderna motsvarar inköp från koncernföretag 100%

Not 3 Centrala administrationskostnader

	2022	2021
Moderbolag, ledning och löpande skötsel	-87 500	-87 500
Övriga kostnader	0	-1 000
Summa centrala administrationskostnader	-87 500	-88 500

Bolaget har ingen egen anställd personal utan köper erforderliga tjänster avseende såväl ledning och administration som skötsel och underhåll.

Not 4 Avstämningar av skatt

	2022	2021
Årets skattekostnad		
Skatt enligt gällande skattesats	32 280 200	15 038 000
Skatteeffekter av kostn som inte är avdragsgilla	-32 280 200	-15 038 000
Uppskjuten skatt temporära skillnader	32 280 200	15 038 000
	32 280 200	15 038 000

Not 5 Pågående arbeten

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	192 340 138	25 228 699
Investeringar	159 448 701	167 111 439
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	351 788 839	192 340 138
Ingående nedskrivningar	-73 000 000	0
Årets nedskrivningar	-156 700 000	-73 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-229 700 000	-73 000 000
Utgående redovisat värde	122 088 839	119 340 138

Not 6 Uppskjuten skattefodran

	2022-12-31	2021-12-31
Nedskrivning pågående projekt	47 318 200	15 038 000
Summa uppskjuten skattefodran	47 318 200	15 038 000

Not 7 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter

Not 8 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser

Stockholm den 9 mars 2023

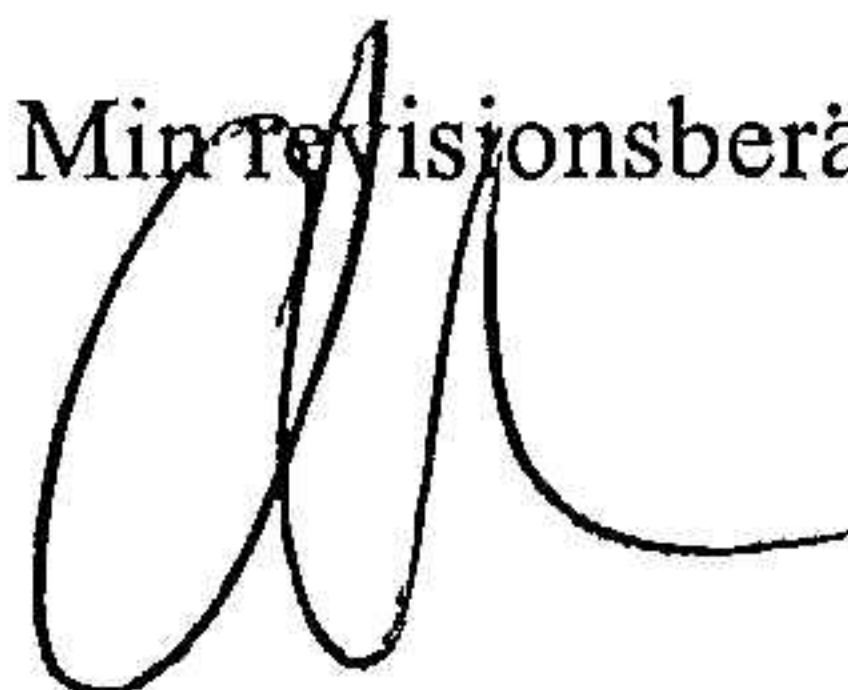


Olle Torefeldt
Styrelseordförande



Patrik Andersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 mars 2023



Oskar Wall
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

ank=20230616;2023061901558

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stockholmshem i Skärholmen AB, org.nr 556052-2160

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Stockholmshem i Skärholmen AB för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stockholmshem i Skärholmen ABs finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Stockholmshem i Skärholmen AB 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 ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

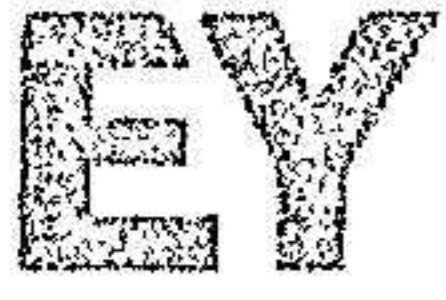
Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen 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.

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, 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, förfalskning, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stockholmshem i Skärholmen AB för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Stockholmshem i Skärholmen AB 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras 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 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 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 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Erik Oskar Wall

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19750603xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-09 13:57:15 UTC



ank=20250616;2025061901560

Penneo dokumentnyckel: HB351-ZEUQ1-PCNV2-BIJHY-KZPEZ-6L3EM

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>