

Årsredovisning

för

Arbetarebostäder i Stockholm AB

559301-8749

Räkenskapsåret

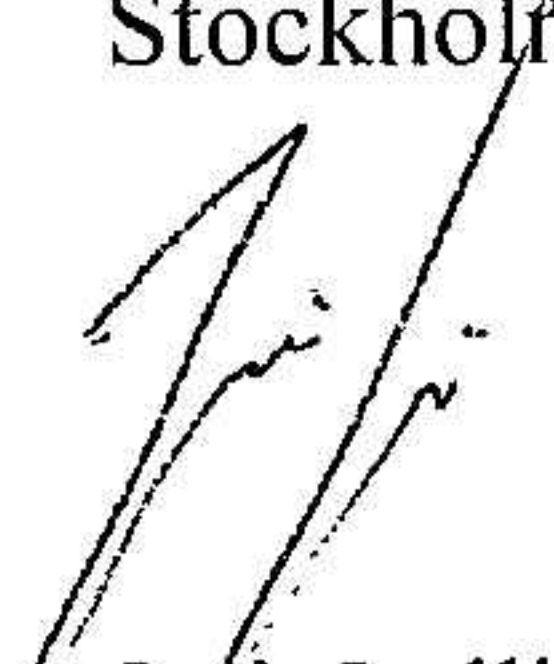
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Arbetarebostäder i Stockholm AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-03-31. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-03-31


Jari Lalli

Årsredovisning

för

Arbetarebostäder i Stockholm AB

559301-8749

Räkenskapsåret

2024

M8

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Styrelsen och direktören för Arbetarebostäder i Stockholm AB ("Arbetarebostäder"), organisationsnummer 559301–8749, lämnar följande redogörelse för verksamheten 2023.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs i sin helhet av Stiftelsen Arbetarebostadsfonden ("Fonden"), organisationsnummer 802000–1601, med säte i Stockholm.

Stiftelsens uppdrag och ändamål

Fonden har till syfte att uppföra och förvalta goda bostäder, vilka främst bör upplåtas åt dess destinatärer, arbetare eller därmed jämställda som är boende i Stockholm. En långsiktighet i förvaltningen och goda underhållsarbeten av fastigheterna borgar för en fortsatt god ekonomi som främjar såväl stiftelsen som dess hyresgäster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet

Arbetarebostäder har en stabil ekonomi med en soliditet på bokfört värde om 55,7 % (6,7 %) resp. soliditet på marknadsvärdet om 71% (64 %) samt en verksamhet som fortsatt följer de 5-åriga underhållsplanerna och med en långsiktighet i den löpande förvaltningen.

Intäkter

Arbetarebostadsfondens hyresvärde består i huvudsak av hyresintäkter från bostäder och lokaler. Från dessa avgår vakanser, evakueringar och hyresrabatter. Nettointäkterna uppgår till 41 541 TSEK (8 186 TSEK).

Driftkostnader

Driftkostnaderna består av de taxebundna avgifterna såsom el, vatten, fjärrvärme, hushållssopor och grovsopor samt fastighetsskötsel, städning, markskötsel, reparationer och övrig drift. Sammanlagt uppgår dessa kostnader till 12 379 TSEK (4 967 TSEK).

Underhåll

Underhållskostnader innefattar sådana åtgärder i fastigheterna som sker i enlighet med budget och den 5-åriga underhållsplanen, d.v.s. åtgärder som livstidsförlänger fastigheten eller delar av fastigheten.

Hägersten

Huset på fastigheten Reversen 2 är uppförda under 1946. Den boendestandard som var efterfrågad när byggnaderna uppfördes har med tiden förändrats i många avseenden. Exempelvis önskar merparten av de boende dusch istället för badkar, högre bänkhöjder i kök och bättre elförsörjning i lägenheten. Installationer från 1946 har passerat sina respektive livslängder varför det fanns ett behov av en genomgripande underhållsinsats. Målet var att säkerställa husets skick och standard för nuvarande och framtida hyresgäster under de kommande 35–50 åren. Projektet påbörjades 2023 och slutförs under 2025. Underhållsåtgärder har utförts i såväl lägenheterna som i husets gemensamma utrymmen och utemiljön. Det huvudsakliga arbetet består i att byta vatten-, avlopps- och värmestammar samt elinstallationer. I samband med arbetena moderniseras även kök, badrum och ytskikt. Utöver detta ingår åtgärder i cykelrum, tvättstuga och övriga allmänna utrymmen. Även förbättring exteriört med bl.a. dränering av husgrund och takrenovering. Samtliga parkeringsplatser har försetts med utrustning för elbilsladdning. För att förbättra fastighetens energiprestanda kommer värmepump och solceller installeras, nya energieffektiva fönster att monteras samt tilläggsisolering av fasad och vind ske. Av de totala investeringarna och renoveringarna kommer en stor del att kostnadsföras i resultaträkning då arbetena är av karaktären livstidsförlängande underhåll.

För att öka säkerheten inom Isdubben 1 har nytt nyckellöst låssystem med kortläsare installerats för allmänna utrymmen. MB

Totalt uppgår summan för samtliga underhållsåtgärder till 3 696 TSEK (191 TSEK). Av dessa har 0 MSEK aktiverats i enlighet med K3-reglerna. Sammantaget innebär årets underhåll 157 SEK/m² (29 SEK/m²), en bra nivå för att bibehålla en god förvaltningskvalitet och boendemiljö.

Utöver detta pågår investeringar där 18,7 mkr nedlagts i underhållsprojekt på fastigheten Reversen 2. Projektkostnaden kommer att redovisas i sin helhet när projektet blir färdigställt (2025).

Tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsavgift

Fastigheten Reversen 2 och alla bolagets fastigheter i Hökarängen är upplåtna med tomträtt. Avtalstiden löper i 10-årsperioder och avgiftsökningar sker vid förlängningar. Summan av tomträttsavgifterna, fastighetsskatten och fastighetsavgiften var 1 820 TSEK (339 TSEK).

Investeringar/aktiveringar/utrangeringar

Under året har inga investeringar aktiverats (0 MSEK) avseende underhållsåtgärder som aktiveras i enlighet med K3-regelverket. Inga andra betydande investeringar, nedskrivningar eller utrangeringar har heller skett under året.

Skuldportfölj, finansiering

Hela verksamheten är i grunden finansierad med krediter i svenska banker där pantbrev i egna fastigheter utgör säkerhet. Hur detta ska hanteras är fastställt i en finanspolicy. En långsiktigt stabil ekonomi med goda resultat är nödvändig för att kunna bibehålla och utveckla bra relationer till de banker som ger dessa krediter och villkor. Detta blir särskilt viktigt under tider då den allmänna ekonomin är svag och osäker. Finanspolicyn anger att överlikviditet ska användas till att minska skuldportföljen.

Den totala kreditnivån är 260 000 TSEK, varav 0 SEK avser skulder till koncernföretag. Skuldportföljen består till största delen av lån med 3-månaders Stibor 90-dagars ränta som räntesäkras med ränteswappar. Styrräntan har under 2024 sjunkit 1,50 %-enheter, Stibor 90-dagarsräntan har följt med nedåt och vid refinansiering har kreditgivarnas krav på marginaler varierat. Räntekostnaderna för 2024 blev 15 548 TSEK, varav 3 474 TSEK avser räntekostnader till koncernföretag

Kassaflöde/likviditet

Bolaget hade vid årets slut en likviditet på 17 561 TSEK (6 991 TSEK). Den löpande verksamheten ger ett positivt kassaflöde efter driftkostnader på 19 719 TSEK (- 4 494 TSEK).

Hyresmarknaden

Fastighetsbestånd är beläget i Stockholmsområdet där efterfrågan på hyresrätter är fortsatt stor.

Bostäder

Lediga lägenheter erbjuds först till våra egna hyresgäster som står i Fondens interna kö. Successionslägenheten överlämnas därefter till Stockholms Stads Bostadsförmedling som erbjuder lägenheten till sin kö, i enlighet med Arbetarebostadsfondens regler.

Under året skedde 52 (26) utflyttningar, varav 47 (19) till annan fastighetsägare, vilket är i lägre än genomsnittet för de senaste åren. I relativa tal uppgick utflyttningar till 12 % (20 %).

Nöjd kund

Fonden är som framgått evighetsförvaltare av sina fastigheter. Som en sådan förvaltare gäller det att hålla ett mycket långsiktigt perspektiv på den dagliga förvaltningen. I detta ingår att se till att hyresgästerna har en trygg boendemiljö i välskötta, trivsamma bostäder med god standard. För att ta reda på hur våra hyresgäster upplever detta genomförs hyresgästundersökningar. Arbetarebostadsfonden genomför mätning genom AktivBo vartannat år och den senaste genomfördes 2023. Trots utmaningarna med stora kostnadsökningar till följd av omvärldsläget och därmed hård prioritering för bl.a. underhåll och andra satsningar i våra fastighetsområden har Fonden lyckats behålla ett högt kundindex inom samtliga delområden: Serviceindex 83 % (83 %); Produktindex 78 % (79 %); Profil 84 % (87 %); Attraktivitet 92 % (92 %) och valuta för hyran 83 % (84 %).

Miljö och energi

Fonden har anslutit sig till Sveriges allmännyttas klimatinitiativ som är ett gemensamt upprop med syfte att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte. Eftersom Arbetarebostadsfonden äger och evighetsförvaltar fastigheterna skall Fonden tänka på investeringar utifrån ett livscykelkostnadsperspektiv, d.v.s. tåla en högre investering och vara lönsammare utifrån inkluderade drift- och energikostnader under beräknad livslängd. Dessutom är det viktigt att fastigheterna är miljöanpassade och genom detta bidrar till att göra Fonden till en attraktiv fastighetsägare.

Klimatinitiativet har två övergripande mål:

- En fossilfri allmännytta senast år 2030.
- 30 % lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).

Arbetarebostadsfonden har 2024 nått följande resultat:

- En fossilfri verksamhet:
 - 100 % av elanvändningen är fossilfri.
 - Ca 92 % av fjärrvärmeanvändningen är fossilfri.
 - 100 % av fordonsparken är fossilfri.
- Minst 25 % lägre energianvändning 2024 (räknat från år 2007).

Hyresgästsamverkan, trygghet och service

Årliga besiktningar sker av utemiljön och trygghetsbesiktningar. Fonden är ansluten till Störningsjouren som drivs av Stockholmshem. Dess uppgift är att medverka till en tryggare och lugnare boendemiljö för våra hyresgäster. Drygt hälften av alla ärenden hänförs till fredags- och lördagskvällar.

Organisation och medarbetare

Bolaget har ingen anställd personal. Tjänster för förvaltning och drift köps av Arbetarebostadsfonden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fusion

Beslut om fusion mellan bolaget och dotterbolaget Arbetarebostäder i Hökarängen AB fattades 2024-01-17 varvid en fusionsplan upprättades. Bolagsverket lämnade genom beslut 2024-04-22 tillstånd till att verkställa fusionen varvid dotterbolaget Arbetarebostäder i Hökarängen AB har uppgått i moderbolaget. Fusionsresultatet uppgick till -187 KSEK. I och med fusionen redovisas intäkter och kostnader för räkenskapsåret 2024 samt tillgångar och skulder i det tidigare dotterbolaget nu av moderbolaget.

Övrigt

Bolaget har under räkenskapsåret erhållit ett aktieägartillskott från moderföretaget med 331 Mkr.

Utsikter för 2025

- Bostadshyran höjdes med 4,9 % fr.om 1 januari 2025.
- Underhållsarbeten budgeterade till ett värde av ca 23,9 MSEK, varav 23 MSEK avser kostnadsförda åtgärder i renoveringen av fastigheten Reversen 1.
- Bedömningen är att det höga kostnadsläget för drift och underhåll kommer att kvarstå under 2025.
- Under 2024 fick världens centralbanker kontroll över inflationen och styrräntorna sänktes i stora delar av världen. Denna penningpolitiska stimulans har ännu inte lett till en tydlig ekonomisk vändning i Sverige och i Europa. USA fortsätter att dra ifrån Europa tillväxtnässigt, en stark arbetsmarknad och oro för högre inflation leder till att Fed avvaktar ytterligare sänkningar. Långräntorna har fluktuerat under året drivet av ökad risk för inflation i USA och geopolitisk oro. Under 2025 förväntas vi se en återhämtning i svensk ekonomi drivet av framför allt inhemsk konsumtion men också en förbättring av arbetsmarknaden förutsatt att företagen vågar investera igen. Fortsatt geopolitisk oro kommer sannolikt dominera den globala utvecklingen.
- Trots utmaningar med omvärldsfaktorer som påverkar ekonomin negativt är ambitionen att verksamheten sammanfattningsvis ska bedrivas med samma inriktning som under tidigare år. Ytterligare försämringar kan dock innebära förändring i verksamhetens prioriteringar för det kommande året.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga betydande händelser efter räkenskapsårets utgång.

VÅRA FASTIGHETER**Arbetarebostäder i Stockholm AB**

Västertorp	Reversen 2	Tomträttsvägen 26-32	1946	27
	Isdubben 1	Vasaloppsvägen 92-108	1951	37
Hägerstensåsen	Störtloppet 2	Terrängvägen 97	1950	32
Hökarängen	Kaffebalen 1	Kumminvägen 1-25, Saltvägen 26	1952	124
	Kardemumman 1	Korintvägen 14-22	1948	28
	Kardemumman 2	Muskotvägen 11-15	1947	18
	Kardemumman 3	Muskotvägen 1-9	1948	30
	Kardemumman 4	Korintvägen 2-6	1948	18
	Kardemumman 5	Korintvägen 8-12	1948	18
	Russinet 1	Korintvägen 1-7	1952	24
	Muskotblomman 1	Saltvägen 31-35	1952	12
	Muskotblomman 2	Saltvägen 37-39	1952	12
	Korinten 1	Saltvägen 43-45	1948	12

ME

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	38 485	8 186	7 874	2 809
Rörelseresultat	16 781	2 248	3 463	1 583
Balansomslutning	649 252	457 435	37 823	34 316
Soliditet (%)	55,7	6,7	94,0	95,5

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper. MB

2025041410252

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	34 517 654	-5 265 485	29 277 169
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-5 265 485	5 265 485	0
Fusionsdifferens		-187 227		-187 227
Erhållna aktieägartillskott		331 220 980		331 220 980
Årets resultat			-1 537 300	-1 537 300
Belopp vid årets utgång	25 000	360 285 922	-1 537 300	358 773 622

Villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 357 722 908 (26 501 927).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	360 285 922
årets förlust	-1 537 300
	358 748 622
disponeras så att i ny räkning överföres	358 748 622
	358 748 622

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. *MB*

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	38 485 342	8 186 090
Övriga rörelseintäkter		3 055 231	0
		41 540 573	8 186 090
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader		-12 379 368	-4 969 692
Underhållskostnader		-3 695 905	-191 503
Tomträttsavgälder		-1 095 300	-104 300
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-736 351	-235 081
Övriga externa kostnader		-374 838	-104 339
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 477 828	-333 084
		-24 759 590	-5 937 999
Rörelseresultat		16 780 983	2 248 091
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		287 231	269 700
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		280 087	1 845 552
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-15 548 039	-8 958 296
		-14 980 721	-6 843 044
Resultat efter finansiella poster		1 800 262	-4 594 953
Bokslutsdispositioner		-1 600 000	-400 000
Resultat före skatt		200 262	-4 994 953
Skatt på årets resultat	4	-1 737 562	-270 532
Årets resultat		-1 537 300	-5 265 485

MB

2025041410254

Balansräkning Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	620 546 314	30 214 008
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	18 711 254	0
		639 257 568	30 214 008

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	7	0	329 947 738
Fordringar hos koncernföretag	8	0	79 388 116
Andra långfristiga fordringar	9	25 000	25 000
		25 000	409 360 854
Summa anläggningstillgångar		639 282 568	439 574 862

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		24 204	0
Övriga fordringar		44 265	268 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		314 369	30 528
		382 838	298 629

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		9 586 346	17 561 389
		9 969 184	17 860 018

SUMMA TILLGÅNGAR

649 251 752	457 434 880	<i>NO</i>
--------------------	--------------------	-----------

Balansräkning Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

	25 000	25 000
	25 000	25 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

	360 285 922	34 517 654
--	-------------	------------

Årets resultat

	-1 537 300	-5 265 485
--	------------	------------

	358 748 622	29 252 169
--	--------------------	-------------------

Summa eget kapital

	358 773 622	29 277 169
--	--------------------	-------------------

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

	3 250 000	1 650 000
--	-----------	-----------

Avsättningar

Uppskjuten skatt

	20 238 836	15 681
--	------------	--------

Summa avsättningar

	20 238 836	15 681
--	-------------------	---------------

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

	260 000 000	75 000 000
--	-------------	------------

Skulder till koncernföretag

	0	339 478 078
--	---	-------------

Övriga skulder

	137 500	27 500
--	---------	--------

Summa långfristiga skulder

	260 137 500	414 505 578
--	--------------------	--------------------

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

	0	2 164 474
--	---	-----------

Leverantörsskulder

	1 905 061	926 040
--	-----------	---------

Skulder till koncernföretag

	0	7 256 061
--	---	-----------

Aktuella skatteskulder

	542 907	365 303
--	---------	---------

Övriga skulder

	201 996	25 933
--	---------	--------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	4 201 830	1 248 641
--	-----------	-----------

Summa kortfristiga skulder

	6 851 794	11 986 452
--	------------------	-------------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	649 251 752	457 434 880 <i>MB</i>
--	--------------------	------------------------------

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 800 262	-4 594 953
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	12	6 477 828	333 084
Betald skatt		-904 902	-231 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		7 373 188	-4 493 795
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-84 209	-77 262 658
Förändring av kortfristiga skulder		-5 312 262	7 796 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 976 717	-73 959 829
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-329 947 938
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 835 566	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 835 566	-329 947 938
Finansieringsverksamheten			
Fusion av dotterföretag		-4 466 623	0
Upptagna lån		0	414 478 078
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 466 623	414 478 078
Årets kassaflöde		-9 325 472	10 570 311
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		17 561 389	6 991 078
Likvida medel i fusionerade dotterbolag			
Likvida medel i fusionerade dotterbolag		1 350 429	0
Likvida medel vid årets slut		9 586 346	17 561 389

ME

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.

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.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1-10%
Markanläggningar	5%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	426 025 000	132 000 000
	426 025 000	132 000 000

MU

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Hysesintäkter		
Bostäder	37 261 540	7 992 390
Lokaler	1 429 378	281 783
Övrigt	882 427	425 315
Hysesbortfall bostäder	-802 500	-379 589
Hysesbortfall lokaler	-172 778	-24 801
Hysesbortfall övrigt	-84 472	-109 008
Hysesrabatt	-28 253	0
	38 485 342	8 186 090

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-3 474 218	-6 792 538
Övriga räntekostnader	-12 073 821	-2 165 758
	-15 548 039	-8 958 296

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 037 747	-263 577
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-699 815	-6 955
Totalt redovisad skatt	-1 737 562	-270 532

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		200 262		-4 994 953
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-41 251	20,6	1 028 960
Ej avdragsgilla kostnader		-1 604		0
Ej skattepliktiga intäkter		0		629
Justering avseende skatter för föregående år		0		-6 955
Skatteeffekt ränteavdragsbegränsning		-1 685 802		-1 288 200
Schablonränta på periodiseringsfond		-8 905		-4 966
Redovisad effektiv skatt	-8,7	-1 737 562	5,4	-270 532

MB

2025041410259

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 994 476	30 994 476
Övertaget anskaffningsvärde vid fusion	649 584 853	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	680 579 329	30 994 476
Ingående avskrivningar	-780 467	-447 384
Övertagna avskrivningar vid fusion	-52 774 720	0
Årets avskrivningar	-6 477 828	-333 084
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 033 015	-780 468
Utgående redovisat värde	620 546 314	30 214 008
Varav bokfört värde mark	12 652 119	12 652 119
	12 652 119	12 652 119

Fastigheternas verkliga värde: 870 900 Tkr 2024-12-31.

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Övertaget anskaffningsvärde vid fusion	11 875 688	0
Årets aktiveringar	6 835 566	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 711 254	0
Utgående redovisat värde	18 711 254	0

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	329 947 738	0
Förvärv	0	329 947 738
Upplöst genom fusion	-329 947 738	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	329 947 738
Utgående redovisat värde	0	329 947 738

MB

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 388 116	0
Tillkommande fordringar	0	79 388 116
Avgår genom fusion	-79 388 116	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	79 388 116
Utgående redovisat värde	0	79 388 116

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000	25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000	25 000
Utgående redovisat värde	25 000	25 000

Not 10 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	260 000 000	75 000 000
Skulder till koncernföretag	0	339 478 078
Övriga skulder	137 500	28 000
	260 137 500	414 506 078

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsinsbetalda hyror	3 006 524	612 088
Räntekostnader	333 667	125 500
Övrigt	861 639	511 053
	4 201 830	1 248 641

Not 12 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	6 477 828	333 084
	6 477 828	333 084

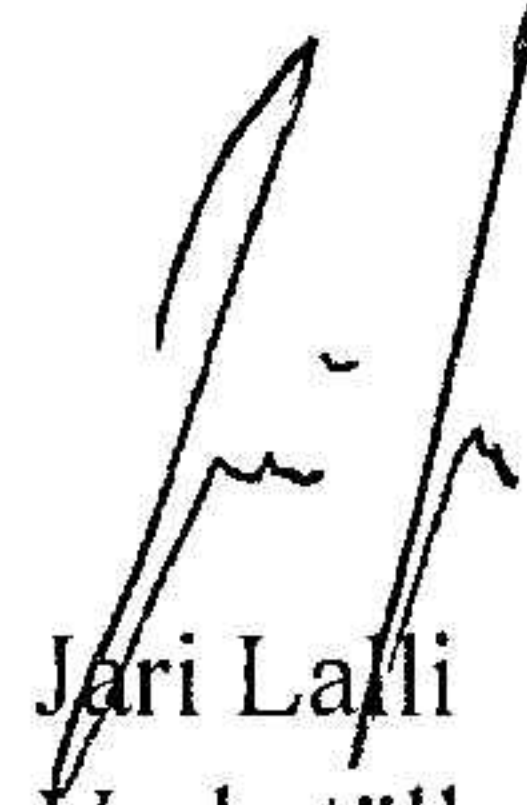
MB

2025041410261

Stockholm den 31 mars 2025



Urban Ryadal
Styrelseordförande



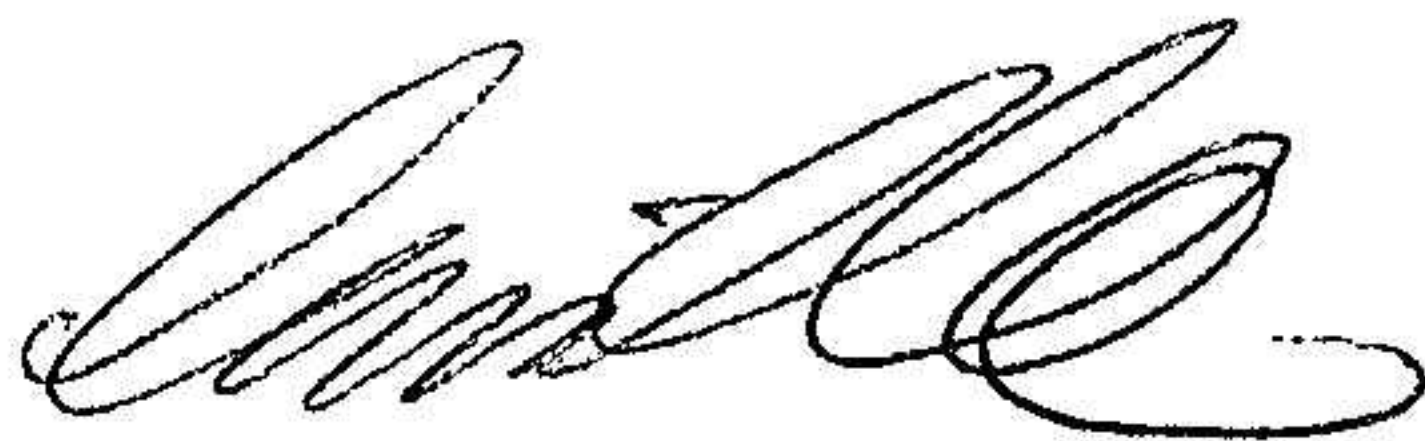
Jari Lalli
Verkställande direktör



Margareta Ahlström
Ledamot



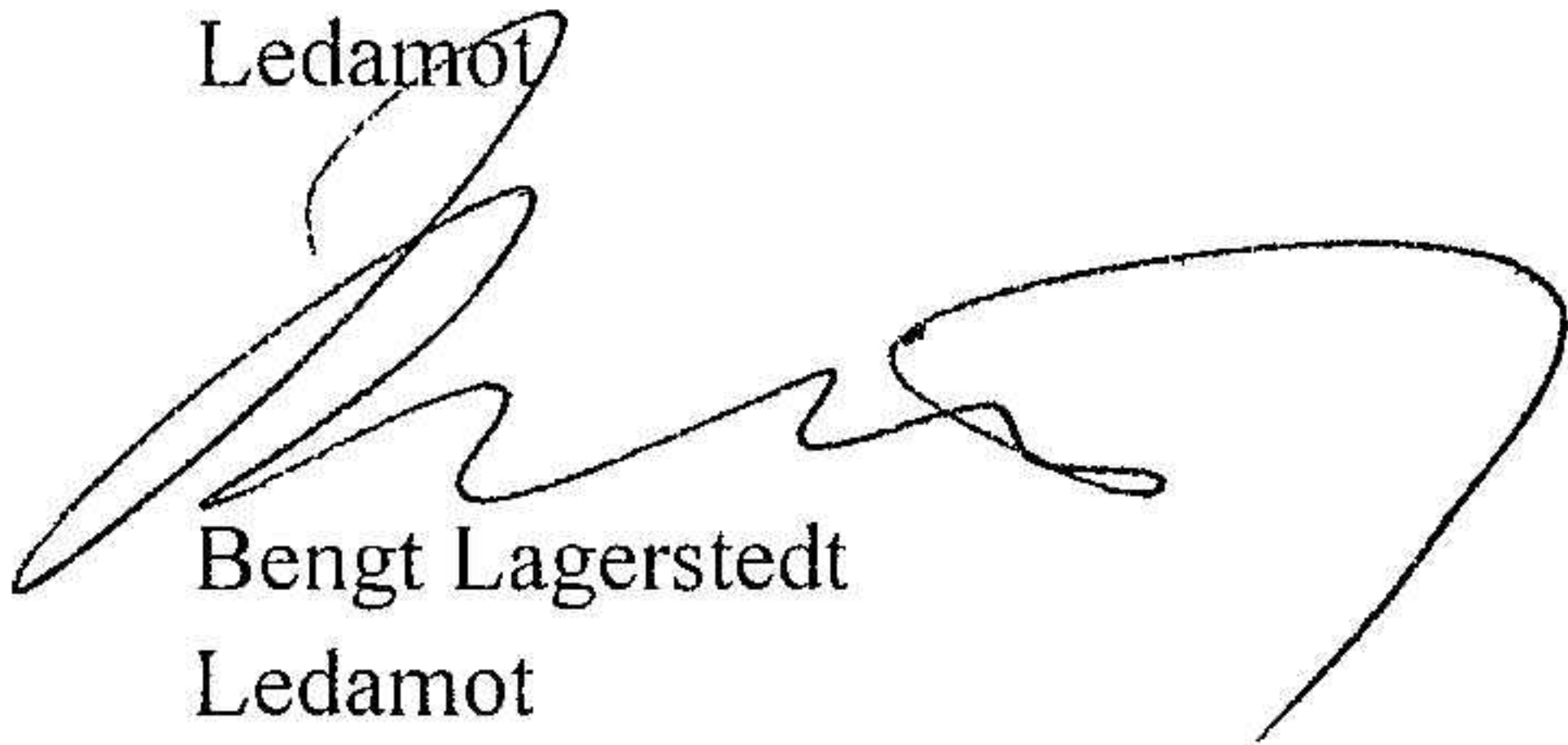
Cecilia Carpelan
Ledamot



Camilla Dahlin-Andersson
Ledamot



Göran Dahlstrand
Ledamot



Bengt Lagerstedt
Ledamot

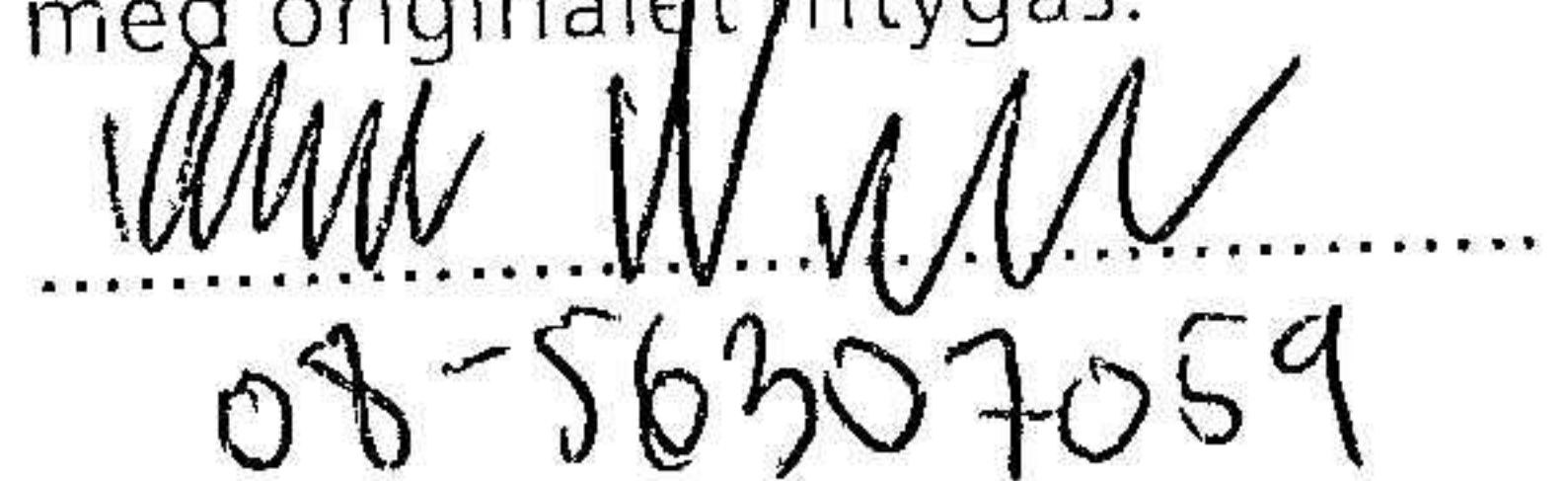
Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2025

Grant Thornton Sweden AB

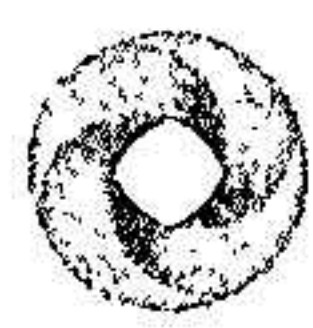


Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



08-56307059



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arbetarebostäder i Stockholm AB

Org.nr. 559301 - 8749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Arbetarebostäder i Stockholm AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Arbetarebostäder i Stockholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Arbetarebostäder i Stockholm AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

MB



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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Arbetarebostäder i Stockholm AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Arbetarebostäder i Stockholm AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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. 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 31 mars 2025,
Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

08-56307059