20250613143922

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31

Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Organisationsnummer 556155-8205

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktören i Fastighetsägarna Service Stockholm AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 20 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska disponeras.

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

Stockholm 2024-06-13

Anna Waxin

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE STOCKHOLM AB

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE

Årsredovisning 2024

HygyIE_2Je-rJUMnNdhyx

20250613143944

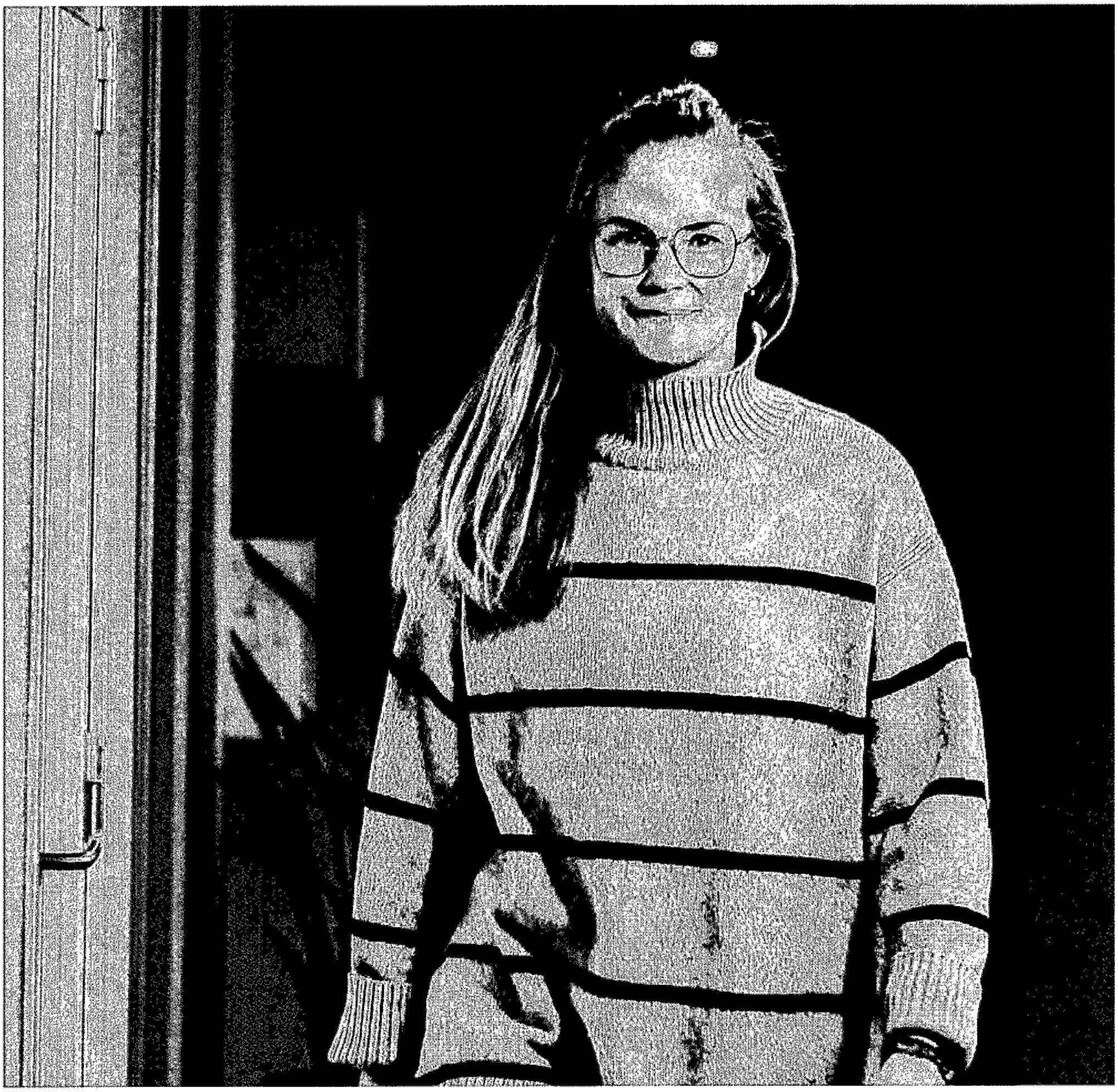


Foto: Jakob Sjöbom

Fastighetsägarna Service bildades 1971 och är ett helägt dotterbolag till branschorganisationen Fastighetsägarna Stockholm. Vårt uppdrag är att erbjuda alla de tjänster som behövs för att förvalta en fastighet på ett lönsamt, effektivt och bekymmersfritt sätt. Vi riktar oss till fastighetsägare och bostadsrättsföreningar i Stockholm och på Gotland.

Hos oss jobbar några av landets skickligaste fastighetsjurister, hyresförhandlare, ekonomiska förvaltare, fastighetsförvaltare, byggprojektledare, energispecialister, drifttekniker och fastighetsskötare med att förenkla och skapa framtidens fastighetsägande.

HygyIE_2Je-rJUMnNdhyx

20250613143955

Innehåll

2 Vd har ordet
4 Årets höjdpunkter

Det här är Fastighetsägarna Service
7 Vårt uppdrag, mål, passion och attityder
8 En del av Fastighetsägarna Stockholm
10 Ordförande har ordet
13 Här finns våra avtalskunder

Hållbarhet och jämställdhet
14 Hållbarhetsredovisning
16 Jämställdhet

18 Ledningsgrupp
19 Styrelse

21 Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter
27 Resultaträkning
28 Balansräkning
30 Kassaflödesanalys
31 Noter
42 Styrelsens underskrift
43 Revisionsberättelse

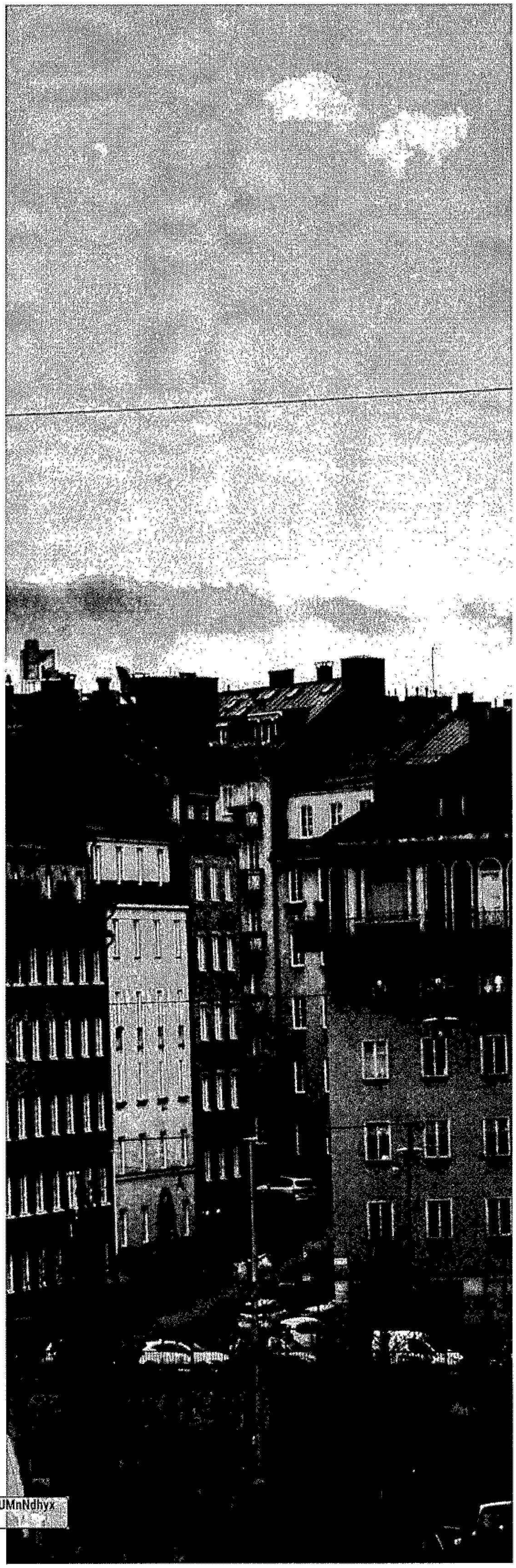


Foto: Jakob Öbom

HygyIE_2Je-rJUMnNdhyx

20250613143965

Ett år av utmaningar

2024 har varit ett år med flera prövningar. Bolaget har under året, till följd av byte av vårt affärssystem samt effekter av konjunktur- och marknadsläget, krävt anpassningar och en rad strategiska beslut har fattats för att hantera dessa förändringar och säkerställa en stabil utveckling framåt. I slutet av året tillträdde jag som tf vd efter Stefan Younes. Trots årets utmaningar finns många höjdpunkter att rikta blicken mot. Vi avslutar året betydligt mer stabilt och fokuserar framåt.

Ansträngt läge efter nödvändigt byte av affärssystem

Den digitala vidareutvecklingen av bolaget som påbörjades under 2023 med fokus på det nödvändiga systembytet har varit och kommer att vara en avgörande pusselbit i vårt arbete för att kunna erbjuda framtidens förvaltning. Systembytet medförde dock svårigheter under första halvan av 2024. Det ledde bland annat till kvalitetsbrister i vår leverans gentemot kund vilket har påverkat bolagets resultat negativt. Det är först efter sommarmånaderna som vi kan redovisa ett normalläge, med svarta siffror i sista tertialet.

Konjunktur- och marknadsläget ger minskad efterfrågan

Det är inte bara svallvågorna från vår digitala uppgradering som skapat utmaningar. Fjolårets tuffa läge på marknaden i stort fortsatte att ha en negativ inverkan på våra nuvarande och potentiella kunders vilja att investera. När räntekostnaderna ökar håller kunderna hårt i plånboken och jakten på sparade kronor påverkade tjänsteförsäljningen som vanligtvis inte är påtagligt konjunkturkänslig.

Kundens behov i centrum

Det gedigna arbetet från våra medarbetare grundar sig i vår starka företagskultur och har betalat sig i form av en fortsatt hög kundnöjdhet – trots de utmaningar vi stått inför. I kundens sökande efter alternativa vägar framåt kan vi som verksamhet erbjuda specialiserade och erfarna kundteam som förstår och identifierar kundens unika behov och kan skräddarsy kloka och ekonomiska lösningar därefter.

Nya kundavtal

Trots årets utmaningar nådde vi säljrekord i nya kundavtal under 2024. Vi såg framgångar inom våra traditionella kundsegment, såsom bostadsrättsföreningar och enskilda fastighetsägare, samtidigt som vi expanderade vår kommersiella verksamhet genom att kunna erbjuda tjänsten bolagsredovisning.

Framtidsfokus

Med en framtidssäkrad digital plattform och engagerade medarbetare ser bolaget nu fram emot att fortsatt erbjuda framtidens fastighetsförvaltning med hög kvalitet och kundupplevelse. Framåt ser jag hur vi riktar fokus mot ökad lönsamhet och stärker samarbetet mellan bolaget och Fastighetsägarna Stockholm – allt för att bli en ännu mer konkurrenskraftig och pålitlig partner för våra medlemmar och kunder. Vi står väl rustade inför morgondagen.

ANNA WAXIN
tf vd, Fastighetsägarna Service Stockholm

HygyIE_2Je-rJUMnNdhyx

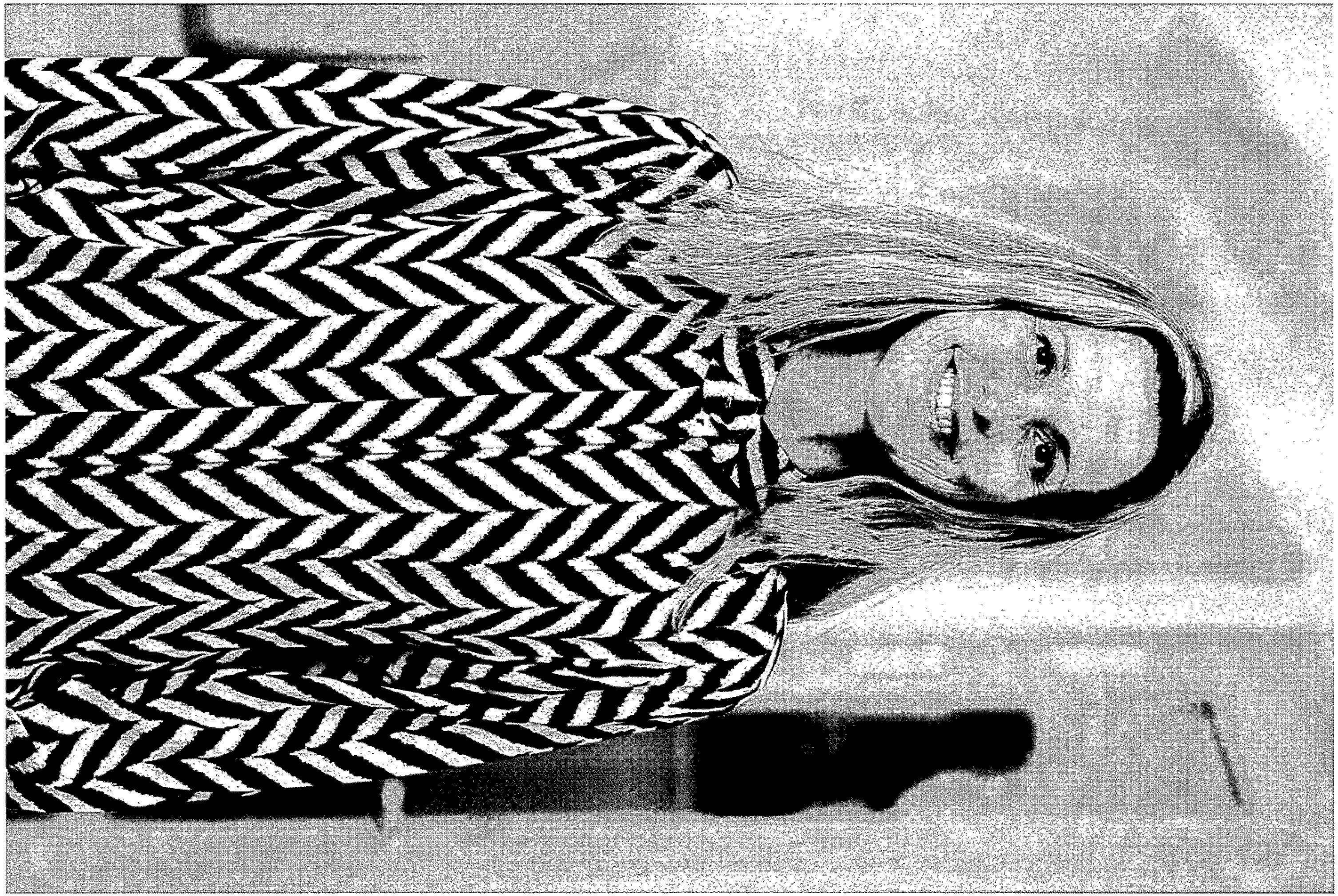


Foto: Olof Holdar

HygyIE_zJe-rJUMnNdhyx



ÅRETS HÖJDPUNKTER

Q1

Avtal med större kommersiellt fastighetsbolag om ekonomisk förvaltning
Fastighetsägarna Service tar över ekonomisk förvaltning och hyresadministration för ett större kommersiellt fastighetsbolag. Fastighetsbolaget, med en portfölj bestående av bland annat byggrätter för 18000 bostäder, blir en av de största förvaltningskunderna i Fastighetsägarna Service historia.

Framtidsspaningar på konferens
Fastighetsägarna Service Insights stod på agendan när företagets över 300 medarbetare strålade samman på årets kickoff. Trendanalytikern och antropologen Anna "Robot-Anna" Starrin tog oss med på en resa via digital transformation och samhällsutveckling ända fram till morgondagens förvaltning.

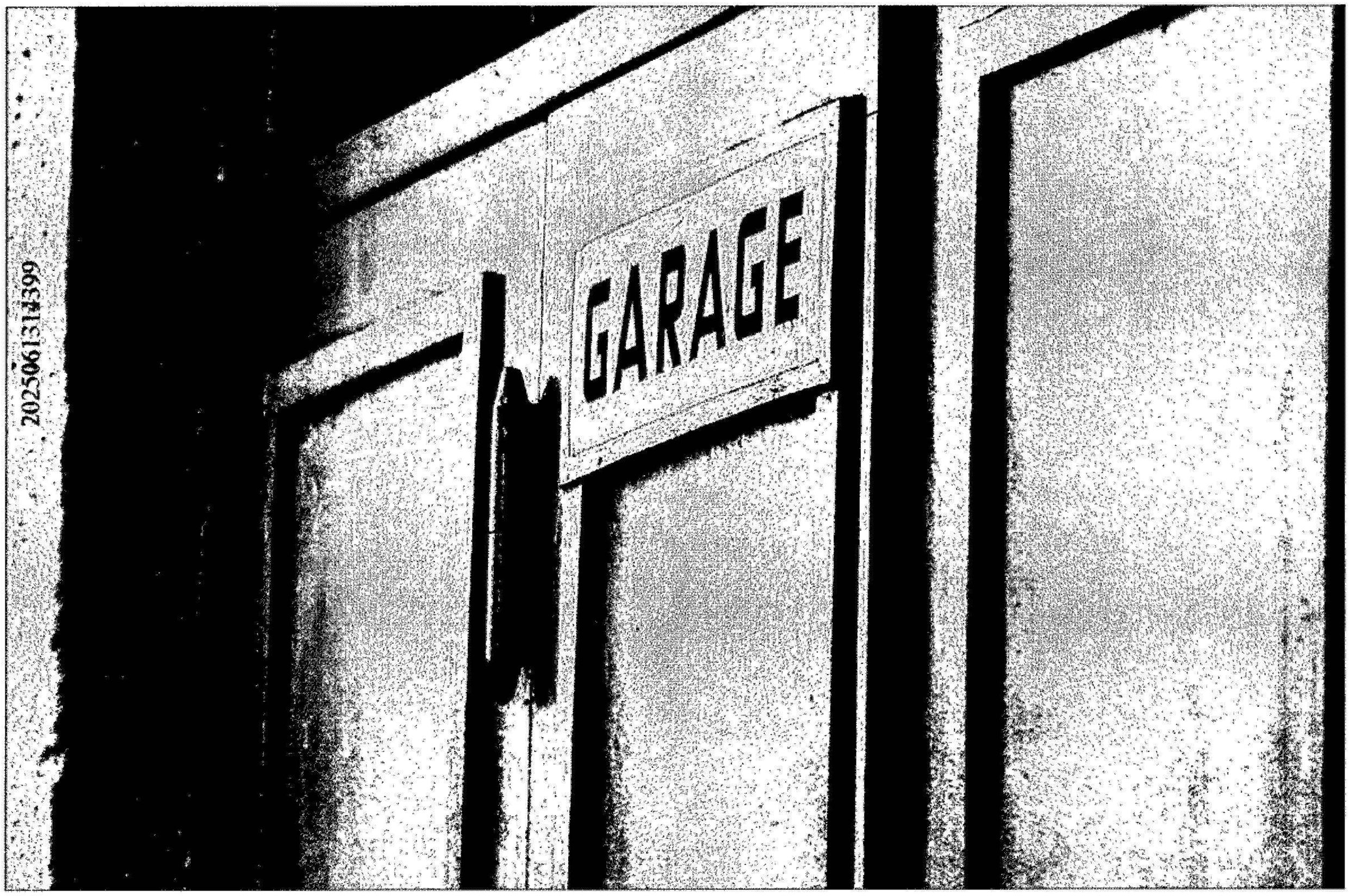
Q2

Milstolpe nås för projektledning
Verksamhetsområde Projekt & Energi blir ISO-certifierade inom kvalité och miljö enligt de internationella standarderna ISO 9001 och ISO 14001. En milstolpe i arbetet för att säkerställa hög kvalitet och miljöansvar i gruppens processer och rutiner.

Fastighetsjuridisk kompetens ger styrka i förhandlingar
Inför den årliga hyresförhandlingen gör branschorganisationen och bolagets fastighetsjurister gemensam sak, tillsammans med ett stort antal större och mindre fastighetsägare, för att skapa bättre förutsättningar inför årets hyresförhandlingar. Som den största aktören i Stockholms län förhandlar bolaget hyror för över 75 000 hyresrätter och 2 100 fastigheter.

HygyIE_2Je-rJUMnNdhyx

20250613143399



Q3

Bolaget får förtroendet att förvalta Brf Päronets 676 lägenheter
I förvaltningen ingår 20 bostadsbyggnader med 676 lägenheter, lokaler och garage. Ett partnerskap med stort fokus på att tillsammans utveckla området och fastigheterna genom en nära och personlig förvaltning.

Bolagsredovisning blir nästa stora steg
Bolaget tar över ekonomisk förvaltning och bolagsredovisning för en mindre kommersiell kund. I avtalet ingår bland annat 25 bolag, cirka 1300 lägenheter och omkring 600 parkeringar i Stockholmsområdet. Avtalet är flerårigt och trädde i kraft 1 oktober 2024.

Q4

Vinner offentlig upphandling
Projekt & Energis ISO-certifiering under årets andra kvartal öppnar dörren till uppdrag inom den offentliga fastighetssektorn. Efter två inlämnade anbud vinner bolaget sin första affär inom underhållsplanering med ett kommunalt bostadsbolag som kund.

Ekonomiskt normalläge nås
Efter årets två första utmanande kvartal, mot bakgrund av bland annat implementering av bolagets nya affärssystem, nås ett ekonomiskt normalläge under årets sista månader. Det ger bolaget goda förutsättningar att under 2025 och framåt fokusera på konsolidering, lönsamhet och ökad medlemsnytta.

HygyIE_2Je-rJUMnNdhyx

DET HÄR ÄR FASTIGHETSÄGARNA SERVICE



20250613144400

HygylE_2Je-rJUMnNdhyx

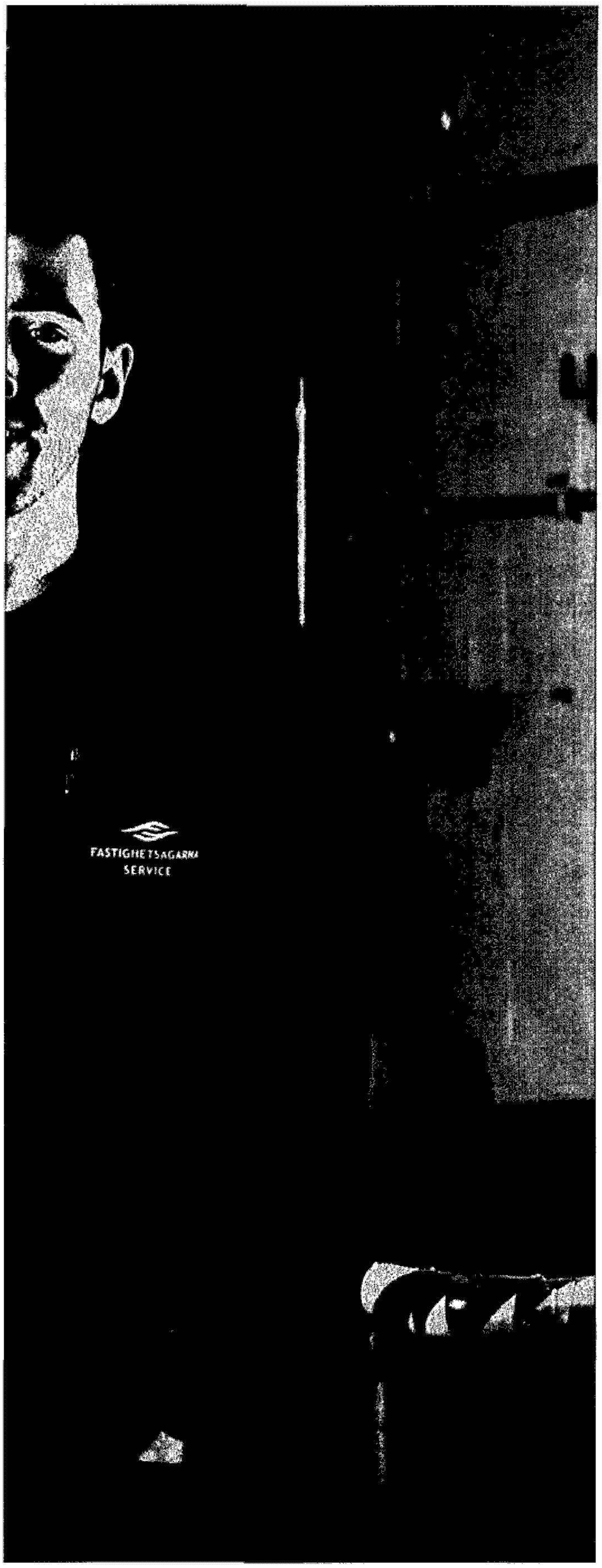


Foto: Jakob Sjöborn

Vårt uppdrag

Fastighetsägarna Service uppdrag är att erbjuda ett komplett utbud av förvaltningstjänster för ett lönsamt, effektivt och bekymmersfritt fastighetsägande. Vårt uppdrag beskriver vad vi gör och varför vi finns till.

Våra mål

Fastighetsägarna Service fyra huvudmål fokuserar på lönsam tillväxt, engagemang, kundupplevelse och skalbarhet. Målen ska säkerställa att verksamheten leds med ett hållbart och långsiktigt perspektiv.

Vår passion

Fastighetsägarna Service passion är att förenkla och skapa framtidens fastighetsägande. Passionen visar vad som är vår riktning, men också varför våra medarbetare, kunder och samarbetspartners ska välja oss.

Våra attityder

Fastighetsägarna Service attityder är att vi älskar att göra affärer, vi vill och kan ännu mer, vi gör det enklare och smartare och vi är vår styrka. Attityderna berättar hur vi ska agera för att nå våra mål och vår passion.

HygylE_2Je-rJUMnNdhyx

20250613144402

En del av Fastighetsägarna

För en hållbar fastighetsmarknad

Fastighetsägarna Service ägs av Fastighetsägarna Stockholm, en av fyra regionavdelningar som ingår i branschorganisationen Fastighetsägarna. I Stockholm har föreningen cirka 4 100 medlemmar varav hälften är bostadsrättsföreningar. Medlemmarna utgörs av såväl privata stora och mindre fastighetsbolag som kommersiella aktörer. I över 150 år har organisationen drivit frågor som är centrala för branschen och arbetat med både medlemsstöd och opinionsbildning.

Fastighetsägarnas tre fokusområden

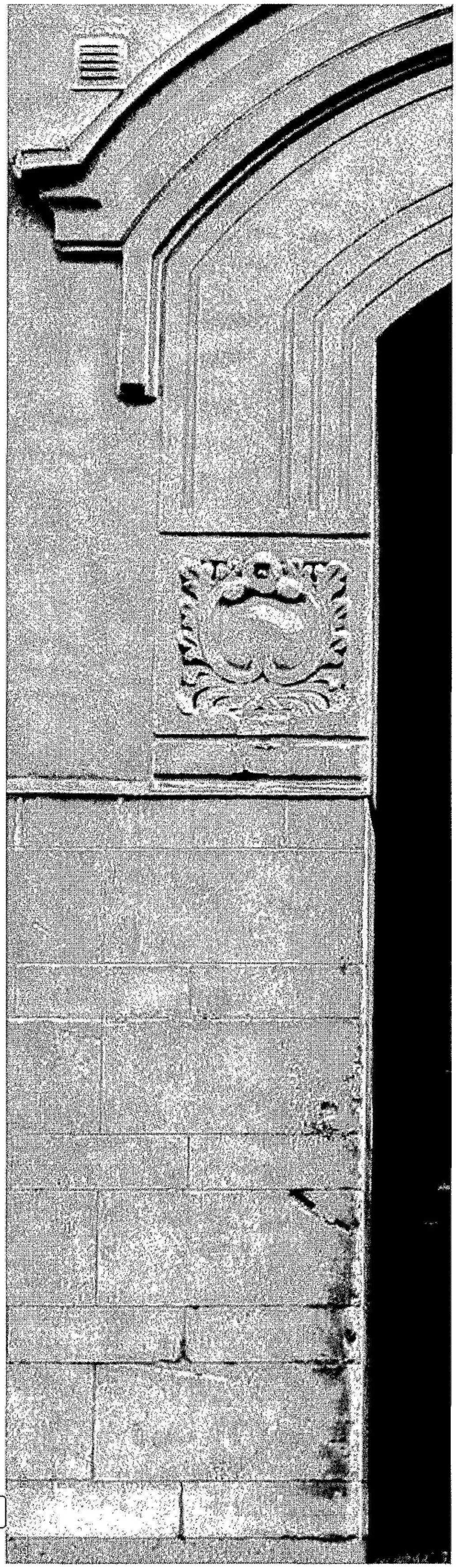
Fastighetsägarnas arbete utgår från hållbara och resurseffektiva fastigheter, trygga och attraktiva platser samt en reformerad bostadspolitik. Genom att driva dessa frågor vill organisationen underlätta fastighetsföretagande och bidra till ett hållbart samhällsbygge. 2024 var ett år då många negativa faktorer i omvärlden fortsatte att påverka branschen. En sämre ekonomi och ett bottenläge för byggbranschen har medfört ökade kostnader för bolagen och satt fokus på att upprätthålla hög kvalitet i förvaltningen trots ansträngt läge. Fastighetsägarna Stockholm har stöttat genom att tillhandahålla expertkunskap och stöd, t.ex. vad gäller avfallshantering, energieffektivisering, fjärrvärme och ökat återbruk i renovering och nyproduktion.
En fungerande bostadsmarknad är avgörande för hela samhällsutvecklingen och fastighetsbranschen har en central roll. Vi arbetar för att regelverk är rätt anpassade till förutsättningar för våra medlemmar. Hyressättningen behöver utvecklas för att skapa bättre balans och förutsägbarhet på bostadsmarknaden och en hållbar social bostadspolitik behöver tas fram. Fastighetsägarna Stockholm arbetar också brett för att fler fastighetsägare ska stärka tryggheten och öka attraktiviteten och livskvaliteten där människor bor, arbetar och vistas.

Sthlm Talks

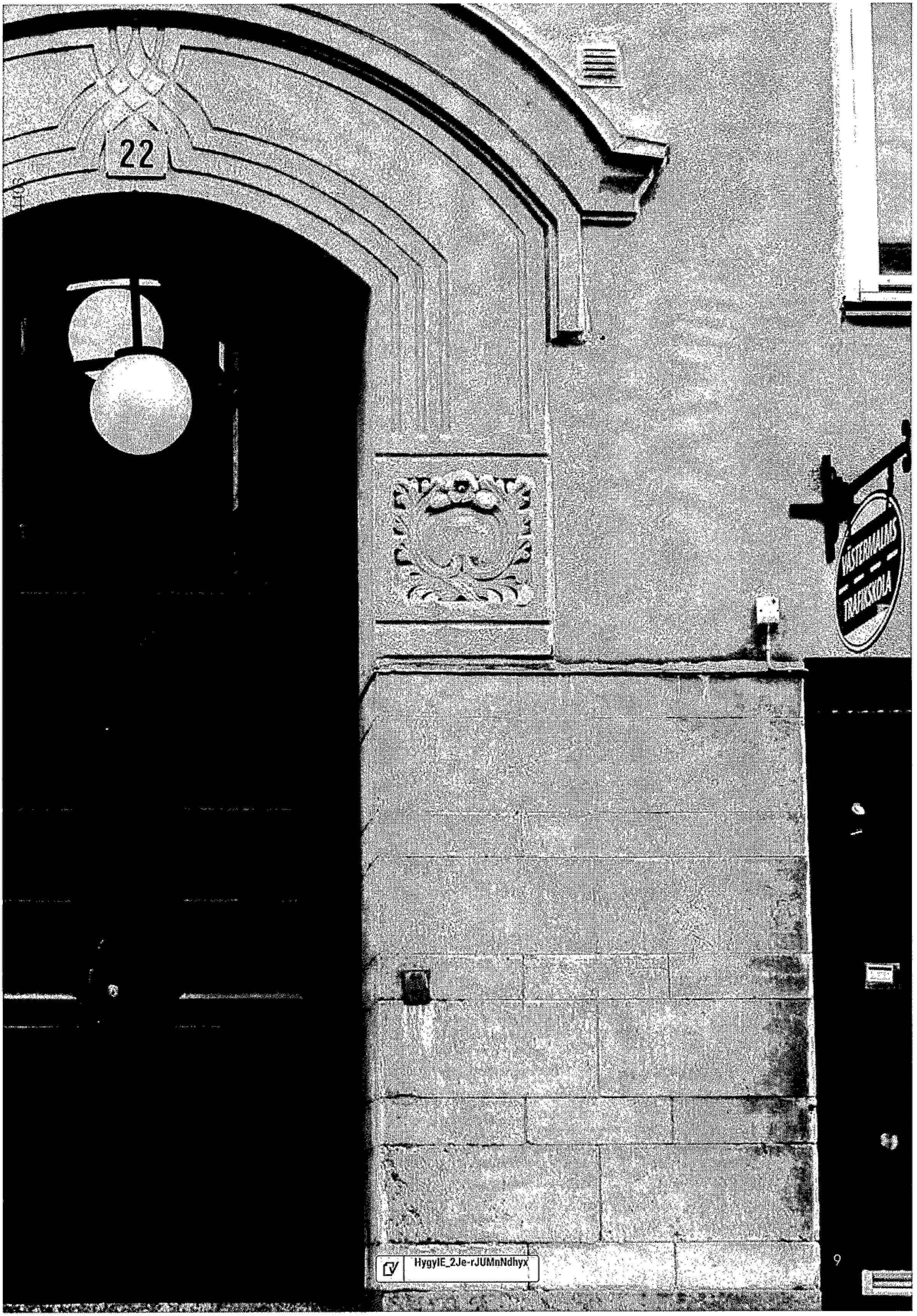
Sthlm Talks är Fastighetsägarna Stockholms podd som med sina hittills över 50 avsnitt syftar till att både fördjupa och hitta nya perspektiv på fastighetsbranschens centrala frågor. Tillsammans med olika gäster från olika branscher och sammanhang diskuteras kring Stockholm, stadens utveckling, hur vi möter dagens trender och morgondagens utmaningar.

Ny vd 2024 och stärkt medlemsservice

Under 2024 tillträdde Fastighetsägarna Stockholms nya vd Anna Waxin som tog över efter Oskar Öholm. Även föreningens medlemsservice har förstärkts med nya medarbetare och organisationen har arrangerat nästan 50 event, seminarier och utbildningar under året.



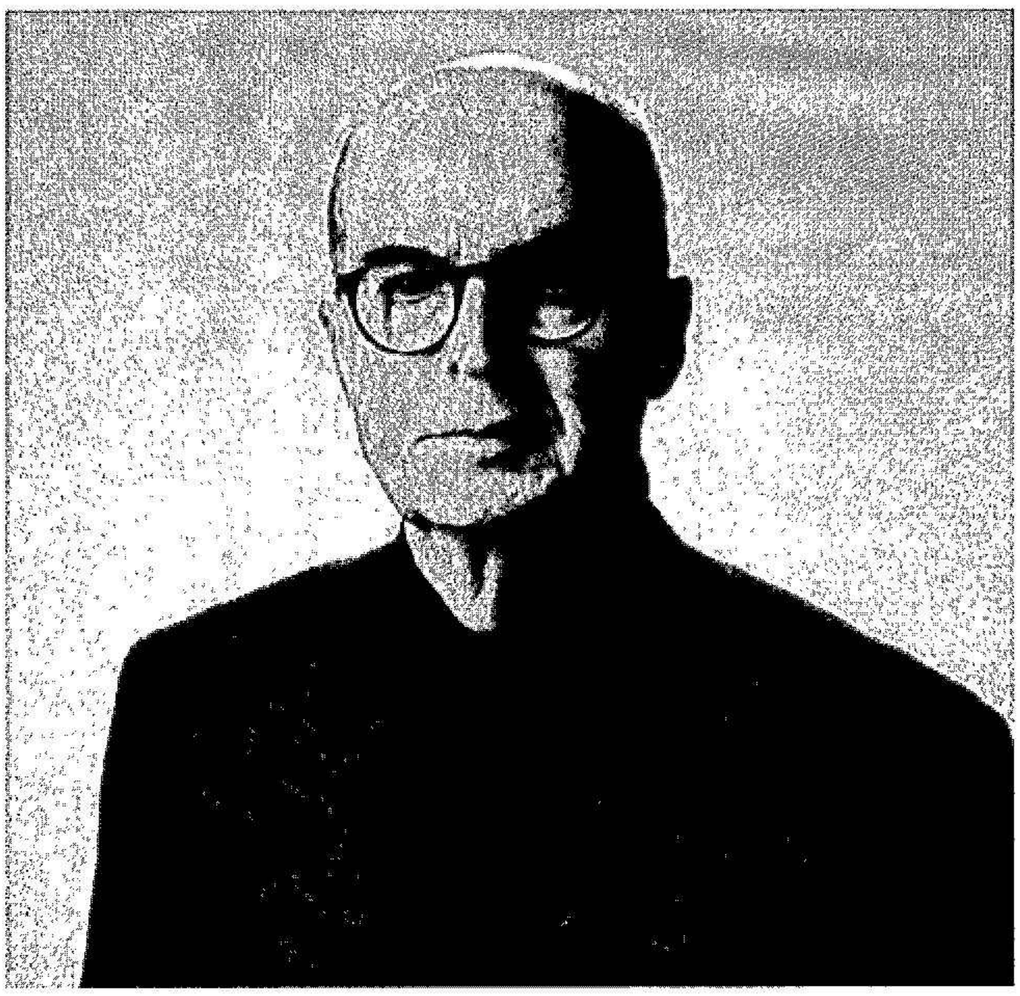
HygylE_2Je-rJUMnNdhyx


22
VÄSTERMALMS
TRAFIKSKOLA

20250613144404

Framgång genom fördjupat samarbete och medlemsnytta

Foto: Jakob Sjöbom



Hur skulle du sammanfatta 2024 för bolaget?

När vi nu blickar tillbaka på 2024 kan vi konstatera att implementeringen av det nya affärssystemet har satt djupa spår i bolagets resultat. Samtidigt har vi lagt en stabil grund för en positiv utveckling framöver, där vi under 2025 och framåt kan fokusera våra krafter på konsolidering, lönsamhet och att öka medlemsnyttan.

Trots ett tufft år vill jag lyfta fram våra medarbetares höga engagemang som krävs för att bolaget framgent ska nå bra resultat.

Hur samverkar Fastighetsägarna Service och branschorganisationen Fastighetsägarna Stockholm i en föränderlig fastighetsbransch?

Vi har fortsatt att fördjupa samarbetet med Fastighetsägarna Stockholm – vår ägare – för att uppnå ökad medlemsnytta och stärka vårt erbjudande i lojalitetsfasen av kundresan.

På så sätt skapar vi bättre och tryggare förutsättningar för våra kunder, som under de senaste åren har verkat i en ekonomisk osäker och utmanande tillvaro. Fokus under 2025 kommer att ligga på att öka medlemsnyttan, bygga långsiktiga kundrelationer och stärka samverkan.

Vilka förväntningar och planer har Fastighetsägarna Service och dess ledning för framtiden?

Det nödvändiga, men också utmanande, systembytet ger nu verksamheten möjlighet att utgå från ett framtidsanpassat, digitalt och skalbart ekosystem. Vi riktar nu blicken framåt och siktar på att skapa ännu större medlemsnytta och stärka vår position på marknaden. Genom att fortsätta leverera hög kvalitet och långsiktighet till både medlemmar och kunder, samtidigt som vi upprätthåller medarbetarengagemanget, förblir bolaget en pålitlig partner i den föränderliga fastighetsbranschen.

HARALD CLASSON
Styrelseordförande, Fastighetsägarna Service Stockholm

HygyIE_2Je-rJUMnNdhyx


Foto: Jakob Sjöborn

Vallentuna
Upplands Väsby
Kungsängen
20250613144406
Järfälla
Sollentuna
Täby
Enebyberg
Danderyd
Kista
Djursholm
Stocksund
Spånga
Hässelby
Solna
Färingsö
Vällingby
Sundbyberg
Vasastan
Ladugårdsgärdet
Bromma
Kungsholmen
Norrmalm
Lovö
Stockholm
Södermalm
Hägersten
Årsta
Johanneshov
Ekerö
Enskede
Skärholmen
Älvsjö
Segeltorp
Bandhagen
Vårby
Sköndal
Farsta
Norsborg
Huddinge
Trångsund
Skogås
Tullinge
Tumba
Rönninge
Haninge
HygylE_2Je-rJUMnNdhyx
Nynäshamn
Jordbro

Här finns våra avtalskunder

Bland våra kunder finns tusentals fastighetsägare och bostadsrättsföreningar. Vissa lägger hela förvaltningsansvaret hos oss, medan andra anlitar oss för byggprojekt och juridisk rådgivning. Vi har ett 50-tal kunder i Uppsala genom Fastighetsägarna Service Uppsala, som vi äger tillsammans med Fastighetsägarna MittNord. Men de flesta av våra kunder är verksamma i Stockholm, och här ser du var de finns.

301–450 kunder

201–300 kunder

101–200 kunder

51–100 kunder

11–50 kunder

1–10 kunder

Norrtälje

Åkersberga

Vaxholm

Saltsjö-boo

Saltsjöbaden

Gustavsberg

Tyresö

endelsö

20250613144407

HygylE_2Je-rJUMnNdhyx

20250613144408

Hållbarhetsredovisning

Bolagets klimatberäkning för verksamhetsåret 2024 visar positiva förflyttningar vad gäller bolagets utsläpp i relation till bolagets tillväxt och ökade antal medarbetare. Bolagets klimatberäkning för verksamhetsåret 2024 visar att användande av servicefordon står för cirka 47 procent av de totala utsläppen, jämfört med föregående år då servicefordon stod för 45 procent av de totala utsläppen. Indirekta utsläpp från el eller värmeproduktion har minskat med ungefär 15 procent jämfört med 2023. Utsläpp från förmånsbilar i tjänst har ökat med 100 procent jämfört med 2023, vilket kan förklaras av att bolaget bytte leverantör av förmånsbilar under föregående år och färre förmånsbilar än normalt nyttjades under 2023. Utsläpp från tjänsteresor har inte förändrats jämfört med förra året. Indirekta utsläpp från el eller värmeproduktion har ökat med 20 procent och utsläpp från avfallshantering ligger kvar på samma nivå jämfört med 2023.

Nyckeltal och förklaring av diagram

Utsläpp per scope: Scope 1 står för 58 procent av de totala utsläppen, medan 24 respektive 18 procent av utsläppen tillhör scope 2 och 3. De biogena koldioxidutsläppen uppgick för 2024 till 36,1 ton CO2 och kommer från biodrivmedelsinblandning i bränsle för bilar. De biogena koldioxidutsläppen minskade med 5 procent jämfört med föregående år.

Scope 1: Verksamhetens scope 1-utsläpp (direkta utsläpp) i ton fördelat per utsläppskategori.
Scope 2: Verksamhetens scope 2-utsläpp (direkta utsläpp) i ton fördelat per utsläppskategori. Fjärrkyla räknas som restprodukt och blir därmed 0. Scope 2-utsläppen härrör uteslutande från energianvändningen inom utsläppskategorin fastigheter.
Scope 3: Verksamhetens scope 3-utsläpp (indirekta utsläpp) i ton fördelat per utsläppskategori.

	2024	2023
Utsläpp per anställd totalt ($kgCO_2e$/anställd)*	954	1 018
Scope 1-utsläpp per anställd ($kgCO_2e$/anställd)	554	554
Scope 2-utsläpp per anställd ($kgCO_2e$/anställd)*	230	298
Scope 3-utsläpp per anställd ($kgCO_2e$/anställd)	170	165
Utsläpp från energianvändning per lokalyta ($kgCO_2e/m^2$)*	21	24
Energirelaterade utsläpp per anställd ($kgCO_2e$/anställd)*	250	323
Tjänstereserelaterade utsläpp per anställd ($kgCO_2e$/anställd)	9	10

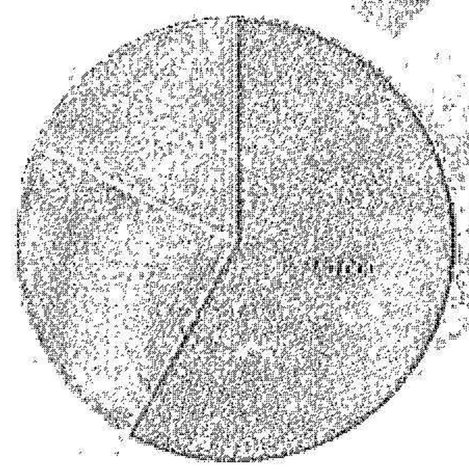
* Nyckeltalen redovisas enligt metoden *Location based*.



Foto Jakob Sjöbom

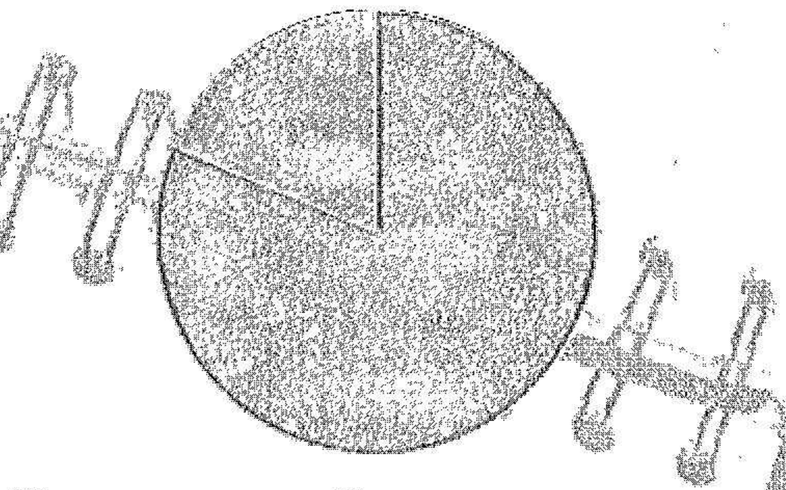
HygylE_2Je-rJUMnNdhyx

Utsläpp per scope (ton CO_2e)



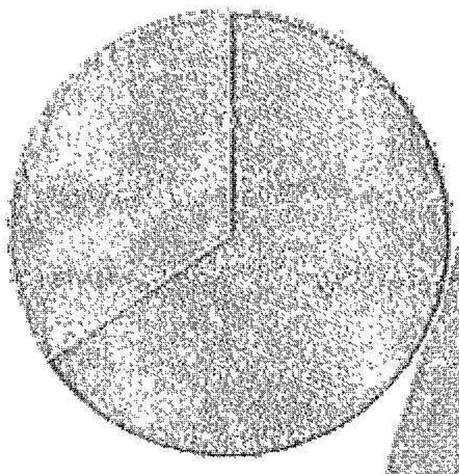
Scope 1 Scope 2 Scope 3

Scope 1 (ton CO_2e)



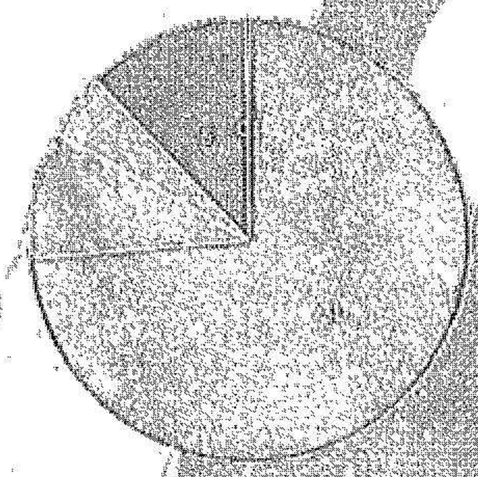
Servicebilar TTW Förmånsbilar i tjänst TTW

Scope 2 (ton CO_2e)



El (location based) Fjärrvärme Fjärrkyla

Scope 3 (ton CO_2e)



Servicebilar TTW Förmånsbilar i tjänst TTW Tjänsteresor
Indirekta utsläpp från inköpt el eller värmeproduktion Avfallshantering

20250613144410



HygyIE_2Je-rJUMnNdhyx



Jämställdhet

För oss är det viktigt att bidra till en mer jämställd arbetsmarknad. För att kunna mäta och sätta mål för jämställdhet deltar bolaget i jämställdhetsindex. Jämställdhetsindex synliggör och värderar jämställda arbetsvillkor, arbetsmiljö och anställningsvillkor. Indexet har tagits fram med Diskrimineringsombudsmannen (tidigare Jämställdhetsombudsmannen), och nyckeltalen belyser viktiga aspekter av jämställdhet. Vi är stolta över att bolaget placerar sig på en fortsatt hög nivå och även har ökat sin poäng från föregående år från 120 till 134 poäng.

Bolaget uppvisar en positiv utveckling från redan höga nivåer inom flera av de redovisade nyckeltalen såsom jämställd ledningsgrupp, skillnad i sysselsättningsgrad och jämställda yrkesgrupper. Jämfört med föregående år har bolaget en nedgång på vissa av nyckeltalen såsom skillnad i tillsvidareanställda och skillnad i uttag av föräldradagar. I bolagets analys av dessa nyckeltal identifieras inga strukturella trendbrott.

	2024	2023
Andel jämställda yrkesgrupper med könsfördelning 40-60%	10	8
Jämställd ledningsgrupp	12	2
Lika chefskarriär	14	17
Skillnad i lön	17	18
Skillnad i lång sjukfrånvaro	20	11
Skillnad i uttag av föräldradagar	7	9
Skillnad i uttag av sysselsättningsgrad	20	15
Skillnad i tillsvidareanställda	14	20
Aktivt arbete	20	20
Poäng	**134**	**120**

HygyIE_2Je-rJUMnNdhyx

20250613144412

LEDNINGSGRUPP



ANNA WAXIN
Tf vd

Född: 1972
I bolaget sedan: 2024
Utbildning: Magisterexamen i Ekonomi Uppsala Universitet



ANNIKA AHL
Affärsområdeschef Drift & Projekt, Affärsutvecklingschef

Född: 1976
I bolaget sedan: 2022
Utbildning: Civ. ing. Industriell ekonomi, Linköpings universitet



KRISTIN ANDERSSON
Affärsområdeschef Förvaltare

Född: 1981
I bolaget sedan: 2017
Utbildning: Högskoleexamen inom fastighet från Högskolan i Gävle, fastighetsförvaltarlinjen på Newton



ANNA ESLANDER
Chef Marknad, Hållbarhet & HR

Född: 1988
I bolaget sedan: 2018
Utbildning: Fil.kand. i Human Resource Management and Development från Linköpings universitet, masterexamen i arbetsrätt från Umeå universitet



NINA BERGGREN
Affärsområdeschef Juridik

Född: 1979
I bolaget sedan: 2023
Utbildning: Jur.kand. LL.M vid Uppsalas Universitet



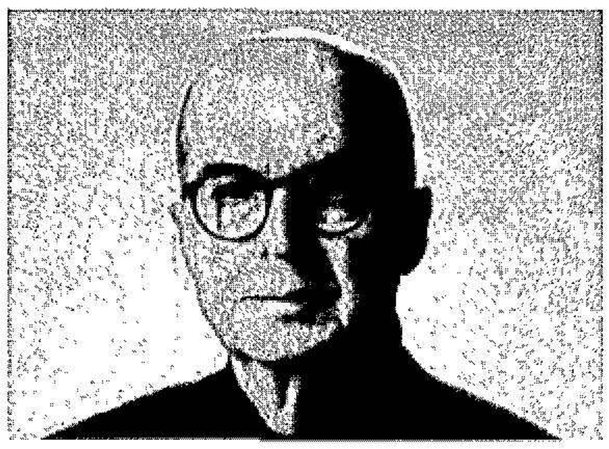
JESSICA DE MARÉ
Chief Financial Officer

Född: 1973
I bolaget sedan: 2020
Utbildning: Kandidatexamen i företagsekonomi från Stockholms universitet

HygylE_2Je-rJUMnNdhyx

20250613144413

STYRELSE



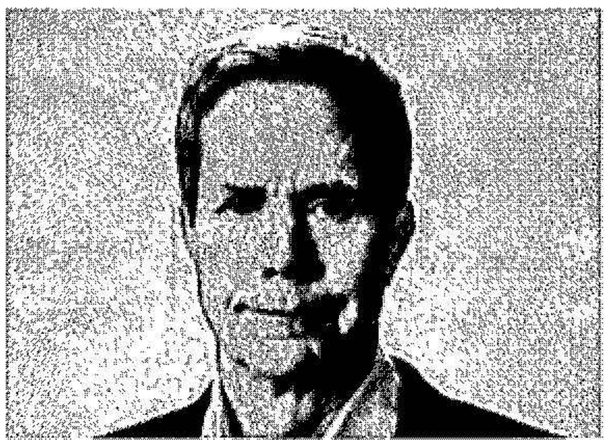
HARALD CLASSON
Ordförande

Företag: Lennart Ericsson Fastigheter AB
Född: 1956
I styrelsen sedan: 2016
Uppdrag i urval: Styrelseledamot Lennart Ericsson Fastigheter AB, Fastighetsägarna Stockholm och lokalavdelning Brännkyrka-Enskede, intresseledamot Hyresnämnden samt styrelseordförande Brf Pegasus



INGER OLSSON-BLOMBERG
Vice ordförande

Företag: Olsson Fastigheter
Född: 1951
I styrelsen sedan: 2018
Uppdrag i urval: Ordförande i Fastighetsägarna Stockholm, Hans E Olsson stiftelse, Ledamot i Fastighetsägarna Sverige, Ledamot i Norrvatten styrelse



JOHAN SJÖLANDER
Ordinarie ledamot

Företag: VD Husab fastigheter AB
Född: 1968
I styrelsen sedan: 2024
Uppdrag i urval: Styrelseledamot i Fastighetsägarna fullmäktige, Suppleant i Fastighetsägarna City Kungsholmsavdelningen, Ledamot i Brandkontorets överstyrelse



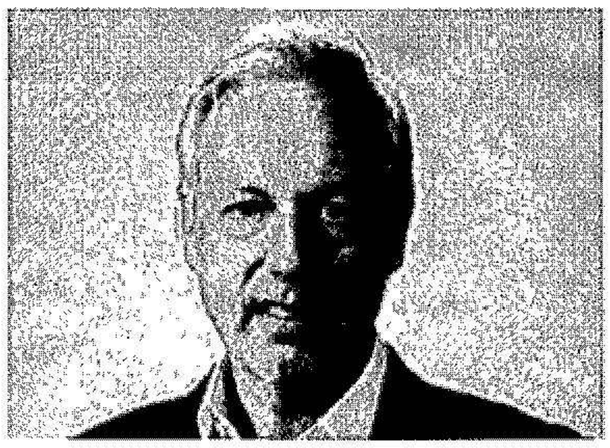
JOHAN DENELL
Ordinarie ledamot

Företag: Johan Denell AB
Född: 1967
I styrelsen sedan: 2023
Uppdrag i urval: Styrelseledamot Fastighets AB Djurögbron, Fastighetsägarna Stockholm (suppl) och lokalavdelning Västra



ANNA WAXIN
Ordinarie ledamot

Företag: Fastighetsägarna Stockholm
Född: 1972
I styrelsen sedan: 2024
Uppdrag i urval: Individuellt vald rådsledamot Världsnaturfondens förtroenderåd



KRISTOFFER WILHELMSSON
Ordinarie ledamot

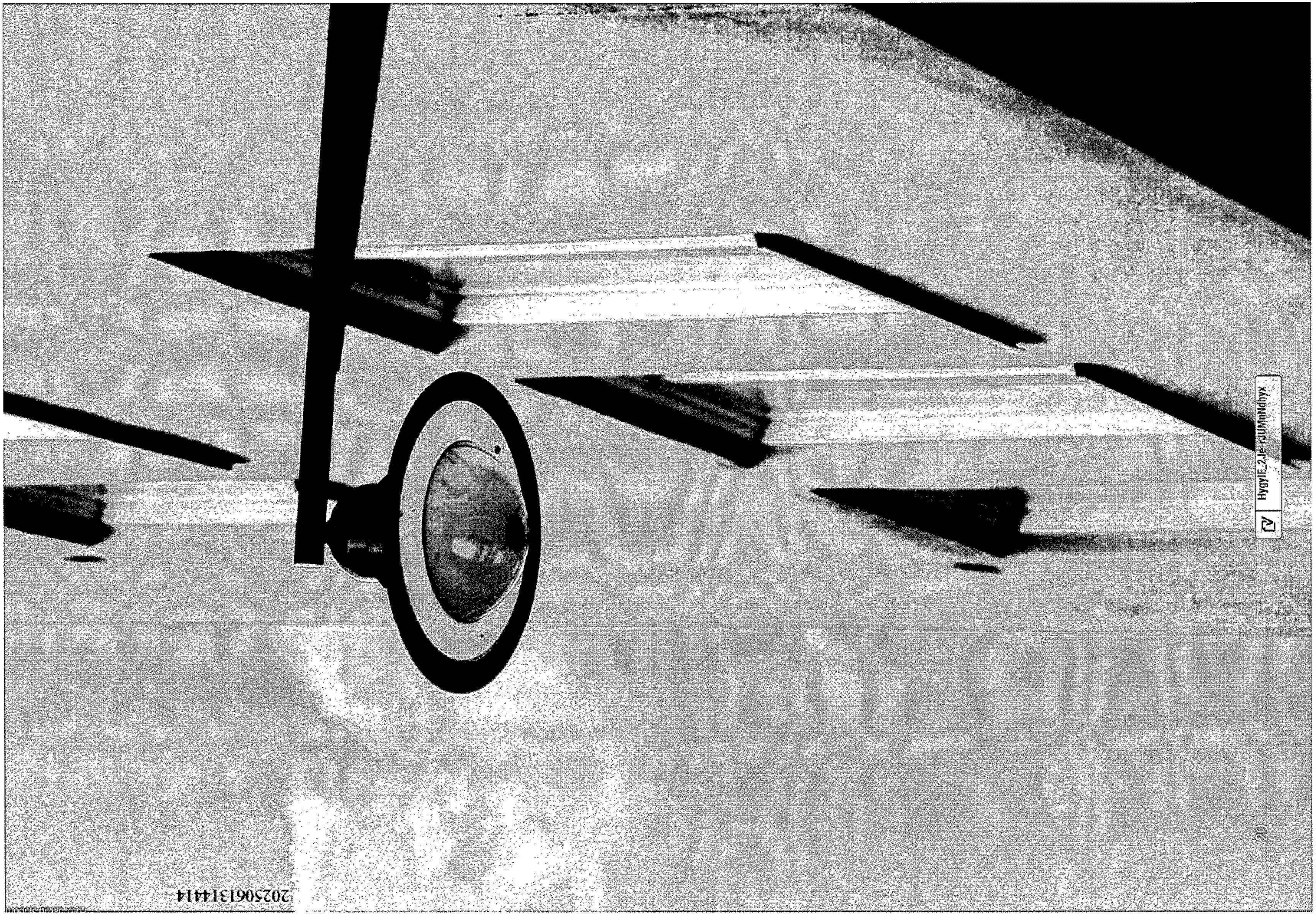
Företag: Solporten Fastighets AB, VD
Född: 1970
I styrelsen sedan: 2024
Uppdrag i urval: Ordförande Wihl & Berg Fastighets AB, Styrelsesuppleant Haninge Bostäder, Styrelseledamot Destination Ekerö AB, Styrelseledamot Jungfrusunds skärgårdsstad AB, Styrelseledamot Prowor Fastighetsutveckling Stockholm AB.



KARIN FAHLIN
Ordinarie ledamot

Företag: Fahlin Förvaltning AB
Född: 1976
I styrelsen sedan: 2022
Uppdrag i urval: Styrelseledamot Fahlin Förvaltning AB och Fastighetsägarna Stockholm, styrelsesuppleant lokalavdelning Norra Läns samt ledamot Hyresnämnden

HygylE_2Je-rJUMnNdhyx


HygyIE_2JerjUMnNdhyx
20250613144144

20250613144415

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning för Fastighetsägarna Service Stockholm AB, org.nr 556155-8205, för räkenskapsåret 2024.

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).
Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltnings-berättelse

Ägarförhållanden

Fastighetsägarna Service Stockholm AB är ett helägt dotterbolag till Fastighetsägarna Stockholm, org.nr 802000-8580.

Allmänt om verksamheten

Fastighetsägarna Service Stockholm AB har sitt säte i Stockholm. Bolagets affärsidé är att erbjuda ett komplett utbud av förvaltningstjänster för ett lönsamt, effektivt och bekymmersfritt fastighetsägande, där Fastighetsägarna Stockholms medlemmar är en prioriterad målgrupp. Verksamheten bedrivs inom affärsområdena Juridik, Ekonomisk förvaltning, Drift & Projekt och Förvaltare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har fortsatt bredda sin kundportfölj, särskilt inom större bostadsrättsföreningar och kommersiella fastighetsägare. Under början av året tog bolaget över den ekonomiska förvaltning för ett av Sveriges mest aktiva bostadsbolag vilket innebär att bolaget nu är strategiskt positionerat för total bolagsredovisning inom den kommersiella sektorn. Ytterligare ett större uppdrag är att bolaget under årets tredje kvartal fick förtroendet att förvalta Brf Päronet. Uppdraget präglas av ett nära samarbete med kunden för att utveckla området och fastigheterna genom en personlig förvaltning.

Projekt & Energis ISO-certifiering under årets andra kvartal öppnar dörren till uppdrag inom den offentliga fastighetssektorn. Efter två inlämnade anbud vinner bolaget sin första affär inom underhållsplanering med ett kommunalt bostadsbolag som kund.

Marknadens växande efterfrågan ställer krav på att bolaget fortsätter att växa med rätt kompetens och engagerade medarbetare. Under 2024 har medarbetarengagemanget varit stabilt trots att personalomsättningen har ökat jämfört med föregående år. Trots ett utmanande arbetsmarknadsläge, särskilt inom affärsområde ekonomisk förvaltning där rekrytering av ekonomer har varit särskilt svår, har bolaget bibehållit ett starkt arbetsgivarvarumärke.

Efter årets två första utmanande kvartal på grund av bolagets systembyte nås ett normalläge för bolaget under årets sista månader. Bolaget har under 2023 och 2024 gjort större investeringar i systembytet vilka under årets sista månader har omvärderats och bolaget har valt att göra en nedskrivning till marknadsvärde. Som ett resultat av en utmanande period har bolaget haft en högre personalomsättning än normalt och bolaget har haft större omkostnader för inhyrd personal för att säkra leverans till våra kunder. Kombinationen av ökade kostnader gör att bolaget 2024 redovisar en förlust. Under december fick Bolaget en ny tillförordnad vd med uppdraget att gå från tillväxt till konsolidering, lönsamhet och medlemsnytta.

Försäljning och marknad

Bolaget har haft en tillväxt på 14 procent (2023: 7,1 procent) för omsättningen relaterat till den fasta avtalsportföljen. Bolagets rörliga intäkter utöver fasta avtal har ökat med 6 procent (2023: 8,2 procent).

På försäljningssidan så är det värt att notera att vi har lyckats med en breddning av vår kundbas när det kommer till större kommersiella aktörer. Rent generellt så har vi även en ökning av större förfrågningar även på brf-sidan.

Marknadsföringsinsatserna har under året varit fortsatt fokuserade på att öka kännedomen om bolaget och vårt tjänsteutbud samt driva relevanta leads via vår webbplats. Under året har vi adderat två nya kanaler med lovande resultat: Instagram samt podd-tv. Vi har genomfört en större varumärkeskampanj där syftet var att skapa synlighet för det kommersiella segmentet. Temat var "Framtidens äldreboende".

HygyIE_2Je-rJUMnNdhyx

20250613144416

Affärsområde Juridik

Året har präglats av ett minskat ärendeinflöde med i genomsnitt 20 procent. Därmed har fokus för hela affärsområdet legat på effektivisering och produktivitet för att säkerställa lönsamheten i våra affärer. Detta har vi lyckats med genom att arbeta med skalbarhet och fortsätta bygga starka relationer med våra befintliga kunder.

Hyresförhandlingsteamet har haft ett stort fokus på hyresförhandlingarna inför 2025, där vi driver skiljemannaprocessen i hyresnämnden. I samarbete med Fastighetsägarna Stockholm har vi dubblerat antalet lägenheter vi företräder, och flera stora fastighetsbolag har nu blivit kunder som vi representerar i denna process.

Vi är stolta över att återigen uppnå en hög kundnöjdhet på 92,8 procent. Detta resultat speglar vårt engagemang och hårda arbete för att alltid leverera högkvalitativa tjänster. Denna prestation har vi nått genom att sätta kundens behov i fokus, arbeta med transparens och vara lyhörda för deras feedback. Vi ser detta resultat som ett bevis på vårt långsiktiga fokus på kvalitet och goda kundrelationer.

Affärsområde Ekonomisk förvaltning

Affärsområde Ekonomisk förvaltning består av två huvudområden med fokus på bostadsrättsföreningar och mindre privata fastighetsägare samt kommersiella fastighetsägare. Den kommersiella affären har vuxit kraftigt under de senaste åren, vilket har ställt höga krav på relevant kompetens, automatisering och effektiv styrning för att säkerställa en högkvalitativ och skalbar leverans.

Under året har affärsområdet präglats av implementeringen av ett nytt affärssystem, en strategisk investering som syftar till att öka effektiviteten och möjliggöra framtida tillväxt. Systembytet har dock medfört utmaningar och under årets två första kvartal påverkades verksamheten negativt av kvalitetsbrister i systemimplementationen samt av en högre personalomsättning än vad bolaget förutsett. Efter en omfattande genomgång och flertal justeringar av systemet har affärsområdets leverans stabiliserats.

Samtidigt har affärsområdet genomfört strategiska rekryteringar, där ett flertal kompetenta ekonomer anslutit till bolaget. Denna satsning på ny kompetens är avgörande för att möta marknadens ökande efterfrågan. Rekryteringar har skett på en utmanande arbetsmarknad där brist på kvalificerade ekonomer råder. För att säkerställa en stabil leverans till kunder har bolaget därför under året haft ökade kostnader för inhyrd personal.

Kombinationen av kvalitetsutmaningar och ökade kostnader för inhyrd personal resulterade i att affärsområdet redovisade en förlust för året.

Framöver är affärsområdets prioritet att skapa förutsättningar för de nya medarbetarna och säkerställa en stabil och effektiv organisation. Med affärssystemet på plats och en förstärkt kompetensbas fokuserar bolaget nu på att leverera högkvalitativa tjänster till sina kunder, samtidigt som fortsatt optimering av processer och resursanvändning står i fokus.

Affärsområde Drift & Projekt

Projekt & Energi landar på en stark tillväxt på 13 procent. På en utmanande marknad kan detta kopplas till vår höga leveranskvalité något som vårt höga kundupplevelseindex (97,6 procent nöjda kunder) skvallrar om. Under 2024 så har vi vunnit fler större uppdrag än tidigare. Även tillväxtresan inom det kommersiella segmentet fortsätter med en utökad uppdragsportfölj. Under året har Projekt & Energi blivit ISO-certifierade inom 9001 och 14001. Detta för att möta våra kunders krav och förväntningar på verksamheten. Strax efter certifieringen så vann vi får första offentliga upphandling på just kvalitet i stark konkurrens från många prestigefulla marknadsaktörer.

Även inom verksamhetsområde Fastighetsservice har vi en tillväxt på 13 procent. Här har vi haft särskilt fokus på att säkerställa leveranskvalitet genom att utbilda och engagera vår kompetenta personal. För att möta marknadens krav har vi också förstärkt vårt ledarskap.

Verksamhetsområde Trädgård och anläggning har under året upplevt en ökad efterfrågan. Trots ett något snöfattigt slut på året så landar resultatet något över budget.

Affärsområde Förvaltare

Affärsområde Förvaltare fortsätter sin tillväxtresa under 2024 och har under året haft en tillväxt på 20 procent. Affärsområdet är indelat i tre team och har under året vuxit till ett affärsområde som nu sysselsätter drygt 50 personer. Två av grupperna har fokus på bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare, den tredje gruppen har fokus på kommersiella kunder.

Affärsområdet når samtliga nedbrutna mål för 2024 kopplade till bolagets hörnstenar: tillväxt, lönsamhet, medarbetarengagemang och kundupplevelse.

HygytE_2Je-rJUMnNdhyx

20250613144417

HR och företagskultur

Under 2024 har bolaget fokuserat på att rekrytera, där matchning av medarbetares kompetensprofil och specifika kunduppdrag har varit centralt, med målet att uppnå hög kundnöjdhet i leveransen. Medarbetar-engagemanget har under året i genomsnitt uppgått till index 78 av 100, vilket speglar ett högt och stabilt engagemang bland medarbetarna.

Ledarskapsindex och teameffektivitetsindex, som mäter samarbete och tillit inom arbetsgrupper, har också visat på en stabil nivå med ett genomsnitt på 78 av 100. Dessa resultat indikerar att bolaget har en företagskultur som främjar trivsel och samarbete.

HR-avdelningen har under året genomfört en betydande digital transformation genom att implementera ett nytt HR-system. Detta system samlar flera funktioner i ett, vilket har möjliggjort en effektivisering genom automatisering av flera processer.

Hållbarhet

Under 2024 har viktiga initiativ tagits mot en minskad negativ klimatpåverkan. Ett exempel på det är ISO-certifieringen av projektledning, energi och underhållsplanering som under 2024 slutförts enligt de internationella standarderna ISO 9001 och ISO 14001. Certifieringen är en viktig milstolpe i bolagets arbete för att säkerställa hög kvalitet och miljöansvar i företagets processer inom ett prioriterat område i bolagets hållbarhetsstrategi.

Gemensamt bolag i Uppsala

Fastighetsägarna Service Stockholm AB och Fastighetsägarna MittNord AB äger tillsammans Fastighetsägarna Service Uppsala AB. Året visade på en fortsatt stark efterfrågan av bolagets tjänster och tillväxten för året hamnade på 26 procent (2023: 16 procent). Lönsamheten har varit prioriterad och bolaget når ett positivt rörelseresultat för 2024. Bolaget har under året utökat sin portfölj med fler avtalstjänster inom Förvaltning samt utvecklat organisationen för att nå en högre effektivitet för att fortsätta tillväxten och öka lönsamheten under de kommande åren. Samarbetet med ägarna har utvecklats för att identifiera olika synergieffekter mellan bolagen. Bolagets kunder finns främst i Uppsala och Knivsta, med avtal inom både förvaltning och ekonomisk förvaltning. Bolagets strategi att öka inom förvaltnings- och projektledningstjänster har fortsatt under 2024 och ligger fortsatt fast.

Accessy Intressenter AB

Accessy Intressenter AB är ett initiativ som Fastighetsägarna Service startade tillsammans med Vasakronan, Castellum, Akademiska Hus, Fabege och Humlegården. Accessy Intressenter AB har tillsammans med Novax och Stronghold investerat i Accessy AB, som har utvecklat en plattform för accesshantering som är oberoende av låsleverantörer. Målet är att öppna upp och förenkla accesshanteringen av olika utrymmen, såsom kontor och bostäder. Verksamhetens främsta mål har under året varit fortsatt finansiering av verksamheten samt lansering och skalning av den accessplattform som utvecklats av Accessy AB. Under året har arbetet med implementeringen av plattformen varit ett fokus hos ägarbolagen.

Framtida utveckling

Bolaget kommer fortsatt ha ett fokus på lönsam tillväxt de kommande åren. Rörelsemarginalen beräknas successivt att öka, och för att lyckas med det kommer bolaget arbeta med
skalbarhet för att nå effektivitet i leverans till kund. Konkurrensen på marknaden spås ligga kvar på minst samma nivå under de närmaste åren.

Anställda

Bolaget hade i medeltal 253 heltidsanställda under 2024. Fördelningen var 54 procent kvinnor och 46 procent män. Det finns två kollektivavtal: ett på tjänstemannasidan och ett på arbetarsidan, samt pensionsplaner enligt ITP och FORA.

HygylE_2Je-rJUMnNdhyx

20250613144418

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, mkr	380,3	345,0	310,0	291,9	267,2
Rörelseresultat, mkr	-41,6	12,9	18,9	12,4	17,8
Finansiella poster, mkr	-1,2	-1,1	-1,2	0,0	-1,5
Resultat efter finansiella poster, mkr	-42,8	11,8	17,7	12,4	16,3
Balansomslutning, mkr	1 084,7	1 106,5	1 260,5	1 254,0	1 107,8
Eget kapital, mkr	24,8	47,0	50,3	41,0	30,4
Justerat eget kapital, mkr	26,8	61,3	65,1	54,4	43,9
Soliditet % med förvaltade medel	2,5	5,5	5,2	4,3	4,0
Soliditet % utan förvaltade medel	25,4	41,9	48,6	46,7	38,3
Räntabilitet på eget kapital, procent	NEG	19,3	27,2	22,8	37,1
Antal anställda, medeltal	253	227	216	206	177

Specifikation över förändring i eget kapital

	Bundna reserver	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital enligt balansräkning föregående år	**56 883**	**-10 077**	**233**	**47 039**
Fond för utvecklingsutgifter	-25 706	25 706		0
Erhållna aktieägartillskott		4 908		4 908
Omföring av föregående års resultat		233	-233	0
Årets resultat			-27 109	-27 109
Belopp vid årets utgång	**31 177**	**20 770**	**-27 109**	**24 838**

HygyIE_2Je-rJUMnNdhyx

20250613144419

Förslag till behandling av förlust

Fritt eget kapital enligt balansräkning:

	2024
Balanserad vinst	20 770 255
Årets resultat	-27 108 435
Kronor	**-6 338 180**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras så att:

I ny räkning överförs	-6 338 180
Kronor	**-6 338 180**

HygyIE_2Je-rJUMnNdhyx



20250613144420

HygyIE_2Je-rJUMnNdhyx

20250613144421

Resultat-räkning

	Not	2024	2023
Nettoomsättning	2, 3	380 194	344 699
Övriga rörelseintäkter		100	321
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror och underentreprenörer	3	-52 841	-46 563
Övriga externa kostnader	4, 5	-101 985	-74 136
Personalkostnader	6, 7, 8, 9	-230 835	-201 197
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	10	-15 838	-10 175
Övriga rörelsekostnader		-20 369	-80
Rörelseresultat	2	**-41 574**	**12 869**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	15	-1 017	-1 614
Ränteintäkter		139	665
Räntekostnader		-294	-84
Resultat efter finansiella poster		**-42 746**	**11 836**
Bokslutsdispositioner	11	15 576	-10 223
Resultat före skatt		**-27 170**	**1 613**
Skatt på årets resultat	12	61	-1 380
Årets resultat		**-27 109**	**233**

HygylE_2Je-rJUMnNdhyx

20250613144422

Balans-räkning

	Not	2024	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	13		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten		27 577	53 283
		27 577	**53 283**
Materiella anläggningstillgångar	14		
Förbättringsutgifter på annans fastighet		1 435	1 731
Inventarier		4 062	4 054
		5 497	**5 785**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	15	2 000	3 016
		2 000	**3 016**
Summa anläggningstillgångar		**35 074**	**62 084**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		42 161	43 407
Skattefordran		6 036	2 950
Övriga fordringar		4 207	5 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	18 092	17 962
		70 496	**70 024**
Kassa och bank	17, 18	979 207	974 400
Summa omsättningstillgångar		**1 049 703**	**1 044 424**
Summa tillgångar		**1 084 777**	**1 106 508**

HygyIE_2Je-rJUMnNdhyx

20250613144423

	Not	2024	2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	19	3 000	3 000
Reservfond		600	600
Fond för utvecklingsutgifter		27 577	53 283
		31 177	**56 883**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		20 770	-10 077
Årets resultat		-27 109	233
		-6 339	**-9 844**
Summa eget kapital		**24 838**	**47 039**
Obeskattade reserver	20	2 442	18 018
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	296	357
Kortfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut	18	3 957	0
Leverantörsskulder		14 175	21 722
Skatteskuld		0	1 255
Skuld till moderföretag		1 367	10 699
Övriga skulder	17	990 360	970 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	47 342	36 855
Summa kortfristiga skulder		**1 057 201**	**1 041 094**
Summa eget kapital och skulder		**1 084 777**	**1 106 508**

HygyIE_2Je-rJUMnNdhyx

20250613144424

Kassaflödes-analys

	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-42 746	11 836
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		15 838	10 175
Realisationsresultat		20 819	-56
Nedskrivning av innehav i intresseföretag		1 017	1 614
Betald inkomstskatt		-4 341	-1 695
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		**-9 413**	**21 874**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning/ökning av fordringar		2 614	-4 643
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	17	17 597	-157 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**10 798**	**-140 548**
Investeringsverksamheten			
Försäljning av inventarier		0	253
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-9 953	-36 393
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-946	-342
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-10 899**	**-36 482**
Finansieringsverksamheten			
Lämnat koncernbidrag		0	-4 622
Erhållet aktieägartillskott från moderbolag		4 908	0
Aktieutdelning		0	-3 450
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**4 908**	**-8 072**
Årets kassaflöde		**4 807**	**-185 102**
Likvida medel vid årets början	17	974 400	1 159 502
Likvida medel vid årets slut	17	**979 207**	**974 400**

HygyIE_2Je-rJUMnNdhyx

20250613144425

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3). Inga redovisningsprinciper har ändrats jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper
Intäkter
Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Fordringar
Fordringar har upptagits till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Materiella och immateriella anläggningstillgångar
Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningstider
Avskrivningarna görs systematiskt över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt följande:
- Inventarier: 3–10 år
- Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten: 3–5 år
- Börbättringsutgifter på annans fastighet: 10 år.

Finansiella anläggningstillgångar
Andelar i intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuellnedskrivningar.

Skulder
Skulderna har värderats till de belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Skatter
I resultaträkningsposten *skatt på årets resultat* redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt. Redovisade inkomstskatter innefattar därmed skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt och förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder och fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och den skattesats som är beslutad eller aviserad och som med stor säkerhet kommer att fastställas. Den statliga inkomstskattesatsen i Sverige uppgick under året till 20,6 procent och aktuell inkomstskatt beräknas på nominellt bokfört resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster och med avdrag för ej skattepliktiga intäkter samt övriga avdrag.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar beräknas utifrån den förväntade skattesatsen vid tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott i framtida beskattning.

De temporära skillnaderna som ger upphov till uppskjutna skatteskulder har uppkommit genom temporära skillnader i förbättringsutgifter på annans fastighet.

Nyckeltalsdefinitioner
Justerat eget kapital
Eget kapital och 79,4 procent av obeskattade reserver och t.o.m. 2020-12-31 gällande eget kapital och 78,6 procent av obeskattade reserver.

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Räntabilitet på eget kapital
Resultat efter finansnetto i procent av justerat eget kapital.

HygyIE_2Je-rJUMnNdhyx

20250613144426

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen och resultatet per rörelsegren fördelar sig enligt följande:

	Nettoomsättning		Rörelseresultat	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Tjänster	380 194	344 699	-36 728	12 869
Summa	**380 194**	**344 699**	**-41 574**	**12 869**

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av årets inköp avser 12 766 (9 657) inköp från andra koncernföretag
Av årets försäljning avser 11 383 (8 872) försäljning till andra koncernföretag

Not 4 Upplysningar om revisorers arvode

	2024	**2023**
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	405	279
Andra uppdrag	177	84
Summa	**582**	**363**

HygyIE_2Je-rJUMnNdhyx

20250613144427

Not 5 Leasingavgifter

	Inventarier 2024	Lokaler 2024	Inventarier 2023	Lokaler 2023
Kostnadsförda leasingavgifter	4 446	9 380	3 829	8 834
Framtida minimileasingavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Inom 1 år	3 121	9 463	5 697	9 127
Inom 1-5 år	6 045	39 004	13 805	50 405
Senare än 5 år	0	0	0	0
Summa	**9 166**	**48 467**	**19 502**	**59 532**

Bolagets leasingavtal har behandlats som operationella. Leasingkostnaderna avseende inventarier består av bilar, kaffeautomater, komprimator och multimaskiner.

Not 6 Medelantalet anställda

	2024		2023	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Sverige	253	46%	227	50%
Totalt	**253**	**46%**	**227**	**50%**

Not 7 Könsfördelning i styrelse och företagsledning

	2024		2023	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Styrelse	4	3	4	3
Vd och övriga ledande befattningshavare	1	6	1	5

HygyIE_2Je-rJUMnNdhyx

20250613144428

Not 8 Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2024		2023	
	Löner och andra ersättningar	**Sociala kostnader (varav pensions-kostnader)**	**Löner och andra ersättningar**	**Sociala kostnader (varav pensions-kostnader)**
	147 484	68 714	131 765	57 382
		(18 154)*		(13 009)*

* *Av bolagets pensionskostnader avser 620 (591) gruppen styrelse och vd.*

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda.

	2024		2023	
	Vd och styrelse (varav tantiem o.d.)	**Övriga anställda**	**Vd och styrelse (varav tantiem o.d.)**	**Övriga anställda**
	2 897	144 587	2 868	128 897
	(0)		(185)	
Totalt	**2 897**	**144 587**	**2 868**	**128 897**
	(0)		**(185)**	

Not 9 Avtal om avgångsvederlag

Den verkställande direktören lämnade sitt uppdrag i december 2024 och har enligt avtalad överens-kommelse en uppsägningstid om 6 månader och därefter ytterligare ett avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner som avräknas mot arbetsinkomster. VD är arbetsbefriad under uppsägningstiden och hela beloppet är skuldfört i årsbokslutet, Anna Waxin har per december 2024 utsetts till tf VD.

Not 10 Avskrivningar

	2024	**2023**
Avskrivning på balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	14 605	8 961
Avskrivning på inventarier	937	918
Avskrivning på förbättringsutgifter på annans fastighet	296	296
Summa	**15 838**	**10 175**

HygyIE_2Je-rJUMnNdhyx

20250613144429

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfond 2023	0	-2 332
Återföring av periodiseringsfond 2017	0	3 371
Återföring av periodiseringsfond 2018	2 426	0
Återföring av periodiseringsfond 2019	2 531	0
Återföring av periodiseringsfond 2020	1 303	0
Återföring av periodiseringsfond 2021	2 635	0
Avsättning till periodiseringsfond 2022	4 687	0
Återföring av periodiseringsfond 2023	2 332	0
Lämnade koncernbidrag	0	-10 912
Överavskrivningar	-338	-349
	15 576	**-10 223**

Not 12 Skatter

	2024	2023
Aktuell skatt för året (att betalas)	**0**	**-1 441**
Årets uppskjutna skattekostnader/intäkter		
Skatteintäkt/skattekostnad avseende temporära skillnader	61	61
Summa	**61**	**61**
Redovisad skatt	**61**	**-1 380**
Skillnad mellan bolagets redovisade skatt och skatt baserad på gällande skattesats		
Redovisat resultat före skatt	-27 170	1 613
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	0	-332
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0	-1 048
Summa	**0**	**-1 380**

HygyIE_2Je-rJUMnNdhyx

20250613144430

Not 12 – fortsättning

	2024	2023
Temporära skillnader		
Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångarnas eller skulder-nas redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder avseende följande poster:		
Uppskjutna skatteskulder		
Förbättringsutgifter på annans fastighet	-296	-357
Summa uppskjutna skatteskulder	**-296**	**-357**
Netto uppskjutna skatteskulder(-) eller fordringar (+)	**-296**	**-357**

Not 13 Immateriella anläggningstillgångar

	2024	2023
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten		
Ingående anskaffningsvärde	79 095	42 702
Inköp	9 953	36 393
Försäljningar/utrangeringar	-27 968	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**61 080**	**79 095**
Ingående avskrivningar	25 812	17 084
Försäljningar/utrangeringar	-7 150	0
Årets avskrivning	14 841	8 728
Utgående ackumulerade avskrivningar	**33 503**	**25 812**
Utgående bokfört värde balanserade utgifter för utvecklingsarbete	**27 577**	**53 283**

HygyIE_2Je-rJUMnNdhyx

20250613144431

Not 14 Materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Förbättringsutgifter på annans fastighet		
Ingående anskaffningsvärde	2 957	2 957
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**2 957**	**2 957**
Ingående avskrivningar	1 227	931
Årets avskrivningar	296	296
Utgående ackumulerade avskrivningar	**1 523**	**1 227**
Utgående bokfört värde	**1 435**	**1 731**
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	21 161	21 726
Inköp	946	342
Försäljningar/utrangeringar	0	-907
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**22 107**	**21 161**
Ingående avskrivningar	17 108	16 900
Försäljningar/utrangeringar	0	-710
Årets avskrivningar	937	918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	**18 045**	**17 108**
Utgående bokfört värde	**4 062**	**4 054**

HygyIE_2Je-rJUMnNdhyx

20250613144432

Not 15 Andelar i intresseföretag

	2024	2023
Andelar i intresseföretag		
Ingående anskaffningsvärde	**3 016**	4 630
Nedskrivning Accessy Intressenter AB	-1 016	-1 614
Utgående bokfört värde	**2 000**	**3 016**

2024-12-31	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighetsägarna Service Uppsala AB	50 %	50 %	750 st	2 000
Summa				**2 000**

	Eget kapital	Årets resultat
Fastighetsägarna Service Uppsala AB	2 166	661
Summa	**2 166**	**661**

Uppgifter om intresseföretagets organisationsnummer och säte:

	Org.nr	Säte
Fastighetsägarna Service Uppsala AB	559097-9190	Uppsala

HygylE_2Je-rJUMnNdhyx

20250613144433

Not 15 – fortsättning

2024-12-31	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Accessy Intressenter AB	8,6 %	8,6 %	11 000 st	0
Summa				**0**

	Eget kapital	Årets resultat
Accessy Intressenter AB	129	-14 705
Summa	**129**	**-14 705**

Uppgifter om intresseföretagets organisationsnummer och säte:

	Org.nr	Säte
Accessy Intressenter AB	559184-9749	Stockholm

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024	2023
Förutbetalda hyror	2 578	0
Upplupna försäljningsintäkter	5 215	11 564
Övriga poster	10 299	6 398
Summa	**18 092**	**17 962**

HygyIE_2Je-rJUMnNdhyx

20250613144434

Not 17 Förvaltade kundmedel

Förvaltade kundmedel ingår med 979 207 (960 358).

Not 18 Kontokedit

Beviljat belopp på kontokredit uppgår till 40 000 (0).

Not 19 Aktiekapital

Antal aktier uppgår till 30.000 med kvotvärde 100 kr.

Not 20 Obeskattade reserver

	2024	2023
Periodiseringsfond 2018	0	2 426
Periodiseringsfond 2019	0	2 530
Periodiseringsfond 2020	0	1 303
Periodiseringsfond 2021	0	2 635
Periodiseringsfond 2022	0	4 686
Periodiseringsfond 2023	0	2 332
Överavskrivningar	2 442	2 104
Summa	**2 442**	**18 018**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Semesterlöneskuld	9 385	7 567
Sociala avgifter	2 947	2 378
Förskottsfakturerade kunder	12 597	9 741
Upplupna varukostnader	1 499	3 240
Omstruktureringskostnad	3 522	1 899
Övriga personalrelaterade skulder	11 817	8 276
Övriga poster	5 575	3 754
Summa	**47 342**	**36 855**

HygylE_2Je-rJUMnNdhyx

20250613144435

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Det har inte inträffat någon väsentlig händelse efter räkenskapsårets utgång.

Not 23 Förslag till behandling av förlust

Fritt eget kapital enligt balansräkningen:

	2024
Balanserad vinst	20 770 255
Årets resultat	-27 108 435
Kronor	**-6 338 180**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras så att:

I ny räkning överförs	-6 338 180
Kronor	**-6 338 180**

Not 24 Uppgifter om moderbolag

Bolaget ägs till 100 procent av Fastighetsägarna Stockholm, org.nr 802000-8580, med säte i Stockholm.

Not 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024	**2023**
Ställda säkerheter	0	0
Eventualförpliktelser	0	0

HygyIE_2Je-rJUMnNdhyx

20250613144436

Stockholm, datum enligt den elektroniska underskriften

Harald Classon
Ordförande

Inger Ohlsson-Blomberg

Johan Denell

Karin Fahlin

Kristoffer Wilhelmsson

Johan Sjölander

Anna Waxin
tf Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

HygylE_2Je-rJUMnNdhyx

20250613144437

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsägarna Service Stockholm AB, org.nr 556155-8205.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsägarna Service Stockholm AB för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 21-44

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsägarna Service Stockholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningensövriga 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 Fastighetsägarna Service 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-20. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberät-

HygyIE_2Je-rJUMnNdhyx

20250613144338

telse 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 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.

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

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 av Fastighetsägarna Service Stockholm AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman hanterar förlusten 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 Fastighetsägarna Service 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 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

HygyIE_2Je-rJUMnNdhyx

20250613144439

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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

HygylE_2Je-rJUMnNdhyx



HygvIE_2Je-rJUMnNdhyx-

20250613111110

20250613144411

Fastighetsägarna Service – Stockholm
Postadress: Box 12871, 112 98 Stockholm
Besöksadress: Alströmergatan 14, Stockholm
Telefon: 08-617 75 00
Webb: https://www.fastighetsagarna.se/om-oss/organisation/fastighetsagarna-service/

Produktion: Fastighetsägarna Service tillsammans med Narva Communications AB

HygyIE_2Je-rJUMnNdhyx

2025061314442

Foto: Jesper Stocklassa

FASTIGHETSÄGARE SERVICE

www.fastighetsagare.se/tjanster

HygiE_2Je-rJUMnNdhyx



20250613144443

Document history

COMPLETED BY ALL:
19.03.2025 17:21

SENT BY OWNER:
Tina Martinsson • 19.03.2025 13:17

DOCUMENT ID:
rJUMnNdhyx

ENVELOPE ID:
HygyIE_2Je-rJUMnNdhyx

DOCUMENT NAME:
Fastighetsagarna_AR24 250319_1.pdf
50 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Anna Catarina Waxin	**Signed**	**19.03.2025 13:50**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1972/05/20)**
anna.waxin@fastighetsagarna.se	Authenticated	19.03.2025 13:49	Low	IP: 95.193.164.236
JOHAN DENELL	**Signed**	**19.03.2025 13:52**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1967/03/09)**
johan.denell@denab.se	Authenticated	19.03.2025 13:51	Low	IP: 95.193.97.110
Kristoffer Mattias B Wilhelmsson	**Signed**	**19.03.2025 13:57**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1970/04/05)**
kristoffer@solporten.se	Authenticated	19.03.2025 13:53	Low	IP: 213.115.50.214
Harald Classon	**Signed**	**19.03.2025 14:05**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1956/03/01)**
Harald.Classon@lennartericsson.se	Authenticated	19.03.2025 14:03	Low	IP: 90.231.238.252
KARIN FAHLIN	**Signed**	**19.03.2025 14:09**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1976/09/29)**
karin@fahlinforvaltning.se	Authenticated	19.03.2025 14:05	Low	IP: 217.210.99.221
Johan Georg Sjölander	**Signed**	**19.03.2025 14:57**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1968/11/17)**
johan.sjolander@husab.se	Authenticated	19.03.2025 14:54	Low	IP: 95.193.10.210
Inger Margareta Ohlsson Blomberg	**Signed**	**19.03.2025 15:02**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1951/09/13)**
olssonblomberginger@gmail.com	Authenticated	19.03.2025 14:59	Low	IP: 95.196.118.18
Fredric Hävrén	**Signed**	**19.03.2025 17:21**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1971/10/24)**
fredric.havren@se.ey.com	Authenticated	19.03.2025 17:20	Low	IP: 213.115.65.107

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant | eIDAS standard | PAdES sealed

No custom events related to this document

20250613144444

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed