

Årsredovisning för
Arbetarebostäder i Stockholm AB
559301-8749

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Arbetarebostäder i Stockholm AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 29 april 2024. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Stockholm 29/4-24

Jari Lalli
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Arbetarebostäder i Stockholm AB, 559301-8749, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Arbetarebostäder med säte i Stockholm förvärvades av Stiftelsen Arbetarebostadsfonden under 2021. Verksamheten i Arbetarebostäder i Stockholm AB är densamma med avseende på inriktning och hyresgäster. Bolaget bedriver fastighetsförvaltning utan egen anställd personal.

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.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i Tkr

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Hyresintäkter	8 186	7 874	2 809
Rörelseresultat	2 248	3 463	1 583
Balansomslutning	457 435	37 823	34 316
Soliditet %	6,7	94	95,5
Definitioner: se not			

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvärv av bolag

Under 2023 förvärvade Arbetarebostäder i Stockholm AB ett dotterbolag, som namnändrades till Arbetarebostäder i Hökarängen AB. Bolaget äger tio fastigheter i Hökarängen med totalt 296 lägenheter.

Resultatet

Arbetarebostäder har en stabil ekonomi med en soliditet på bokfört värde om 7,9 % (94 %) resp. soliditet på marknadsvärdet om 69 % (100 %) 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 8 186 TSEK (7 874 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 4 970 TSEK (3 445 TSEK).

MB
2

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. Under 2023 har bl.a. samtliga hyresgäster fått möjlighet till källsortering av matavfall.

Som underlag för det långsiktiga underhållsbehovet har en statusinventering genomförts i samtliga lägenheter och allmänna utrymmen inom Isdubben 1. Även en utredning för att kartlägga fastighetens energianvändning har genomförts. Resultatet ska användas som underlag för att ta fram lämpliga effektiviseringsåtgärder.

Totalt uppgår summan för samtliga underhållsåtgärder till 198 TSEK (312 TSEK). Av dessa har 0 MSEK aktiverats i enlighet med K3-reglerna. Sammantaget innebär årets underhåll 30 SEK/m² (47 SEK/m²), en bra nivå för att bibehålla en god förvaltningskvalitet och boendemiljö.

Tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsavgift

Fastigheten Reversen 2 är upplåtna med tomträtt. Avtalstiden löper i 10-årsperioder och avgiftsökningar sker vid förlängningar. Summan av tomträttsavgifterna, fastighetsskatten och fastighetsavgiften var 339 TSEK (277 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.

Bolaget har tagit upp nya lån till ett värde av 75 MSEK under året. Den totala kreditnivån inkl. skuld inom koncernföretag är 408 MSEK.

Skuldportföljen består till största delen av lån med 3-månaders Stibor 90-dagars ränta som räntesäkras med ränteswappar. Både styrräntan och Stibor 90-dagarsräntan har under 2023 ökat med ca 2,5 %-enheter och vid refinansiering har kreditgivarnas krav på marginaler varierat. Räntekostnaderna för 2023 blev 2,2 MSEK.

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 10 570 TSEK (3 764 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 26 (19) utflyttningar, varav 19 (19) till annan fastighetsägare, vilket är i nivå med genomsnittet för de senaste åren. I relativa tal uppgick utflyttningar till 20 % (20 %). Skälet till det relativt höga antal utflyttningar beror på stort antal korttidskontrakt inför kommande stambytesprojekt.

118
2

2024070106735

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:

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

Arbetarebostadsfonden har 2023 nått följande resultat:

- o En fossilfri verksamhet.
- o 100 % av elanvändningen är fossilfri.
- o Ca 91 % av fjärrvärmeanvändningen är fossilfri.
- o 100 % av fordonsparken är fossilfri.
- o Minst 25 % lägre energianvändning 2023 (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.

Våra Fastigheter

Västerorp	Reversen 2	Tomträttsvägen 26-32	1 946	27
	Isdubben 1	Vasaloppsvägen 92-108	1 951	37
Hägerstensåsen	Störtloppet 2	Terrängvägen 97	1 950	32

MB
A

Eget kapital

	Aktiekapital	Balanserad vinst	Årets vinst	Totalt
Vid årets början	25	32 457	2 060	34 543
Omföring av föreg års vinst		2 060	-2 060	
Årets resultat			-5 265	-5 265
Vid årets slut	25	34 517	-5 265	29 278

Villkorade aktieägartillskott uppgår till 26 502

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 29 252 168, disponeras enligt följande:

	Belopp i Tkr
Balanseras i ny räkning	29 252
	29 252

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Förväntad framtida utveckling

Utsikter för 2024

- o Underhållsarbeten inkl. stambytesprojekt inom Reversen 2 budgeterade till ett värde av ca 29,6 MSEK.
- o Bedömningen är att det höga kostnadsläget för drift och underhåll kommer att kvarstå under 2024.
- o I slutet av 2023 skedde en markant omsvängning i marknadsförväntningarna på grund av lägre inflationstal, vilket ledde till fallande långräntor. Konsensus hos marknadsbedömare är att en första räntesänkning sker innan sommaren och att den kommer att följas av ytterligare sänkningar under hösten och under 2025. Riksbanken förväntas sänka styrräntan med åtminstone 1,5% fram till slutet av 2025.

Trots utmaningar med ansträngd ekonomi är ambitionen att verksamheten sammanfattningsvis ska bedrivas med samma inriktning som under tidigare år. Riskerna med kostnadsläget och ev. ytterligare försämringar till följd av rådande omvärldsfaktorer kan dock innebära förändring i verksamhetens prioriteringar för det kommande året.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Hyror för 2024 och 2025

En överenskommelse har nåtts om en höjning med 5,35 % fr.o.m. 1 mars 2024 och 4,9% fr.om. 1 januari 2025. Nivån är densamma för motsvarande fastighetsbestånd för Svenska Bostäder inom Stockholms stad. Även om hyreshöjningen inte kommer ge täckning för de ökade kostnaderna anser Fonden att nivån är rimlig utifrån en sammanvägd bedömning av våra hyresgästers situation och nuvarande möjlighet till besparing och effektiviseringar.

M8
2

Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter	2	8 186	7 874
		8 186	7 874
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-4 970	-3 445
Underhållskostnader		-192	-313
Tomträttsavgälder		-104	-105
Fastighetsskatt och Fastighetsavgift		-235	-173
Summa rörelsens kostnader		-5 501	-4 036
Övriga externa kostnader		-104	-43
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-333	-333
Rörelseresultat		2 248	3 462
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		270	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 846	13
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-8 958	-
Resultat efter finansiella poster		-4 594	3 475
Bokslutsdispositioner		-400	-870
Resultat före skatt		-4 994	2 605
Skatt på årets resultat	4	-271	-545
Årets resultat		-5 265	2 060

M8
2

2024070106738

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	30 214	30 547
		30 214	30 547
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	329 948	-
Fordringar hos koncernföretag	7	79 388	-
Andra långfristiga fordringar	8	25	25
		409 361	25
Summa anläggningstillgångar		439 575	30 572
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	9
Övriga fordringar		268	166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31	85
		299	260
<i>Kassa och bank</i>		17 561	6 991
Summa omsättningstillgångar		17 860	7 251
SUMMA TILLGÅNGAR		457 435	37 823

MB
2

2024070106739

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25	25
		25	25
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		34 518	32 457
Årets resultat		-5 265	2 060
		29 253	34 517
Summa eget kapital			
		29 278	34 542
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		1 650	1 250
		1 650	1 250
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för övriga skatter		16	9
		16	9
<i>Långfristiga skulder</i>			
	9		
Skulder till koncernföretag		339 478	-
Övriga långfristiga skulder		75 028	28
		414 506	28
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskottshyror		2 164	-
Leverantörsskulder		926	805
Skulder till koncernföretag		7 256	-
Skatteskulder		365	334
Övriga kortfristiga skulder		26	158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 248	697
		11 985	1 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			
		457 435	37 823

MB
2

Kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 595	3 475
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		333	333
Betald inkomstskatt		-232	-450
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-4 494	3 358
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-77 263	-50
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		7 797	484
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-73 960	3 792
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-329 948	
Förvärv av finansiella tillgångar			-28
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-329 948	-28
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		414 478	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		414 478	
Årets kassaflöde		10 570	3 764
Likvida medel vid årets början		6 991	3 227
Likvida medel vid årets slut		17 561	6 991

Noter till kassaflödesanalysen

Not Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

I posten för "Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m" ingår avskrivningar.

MB
7

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar [Alt. med tillägg för uppskrivningar.] I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar	År
Byggnader	10-100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	5

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 20-30 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10-15 år

MB
2

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren**Hyresintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	7 992	7 646
Lokaler	282	237
Övrigt	425	285
Hyresbortfall bostäder	-380	-217
Hyresbortfall lokaler	-25	-15
Hyresbortfall övrigt	-108	-62
Summa	8 186	7 874

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-6 792	-
Räntekostnader, övriga	-2 166	-
Summa	-8 958	-

Not 4 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Aktuell skattekostnad	263	538
Uppskjuten skatt	7	7
	270	545

Avstämning av effektiv skatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
	Belopp	Belopp
Resultat före skatt	-4 995	2 605
Skatt enligt gällande skattesats	-1 029	537
Ej avdragsgilla kostnader	1 288	1
Ej skattepliktiga intäkter	-1	0
Skatt hänförlig till tidigare år	7	7
Schablonränta på periodiseringsfond	5	0
Redovisad effektiv skatt	-271	-545

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	30 994	-
-Nyanskaffningar		30 994
Vid årets slut	30 994	30 994
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-447	-114
-Årets avskrivning	-333	-333

MB
h

Vid årets slut	-780	-447
Redovisat värde vid årets slut	30 214	30 547
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	12 652	12 652
Redovisat värde vid årets slut	12 652	12 652

Fastigheternas verkliga värde: 239 000 Tkr 2023-12-31.

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Förvärv	329 948	-
Redovisat värde vid årets slut	329 948	-

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Tillkommande fordringar	79 388	-
Redovisat värde vid årets slut	79 388	-

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	25	25
Redovisat värde vid årets slut	25	25

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	75 000	
Skulder till koncernföretag	339 478	
Övriga skulder	28	28
Redovisat värde vid årets slut	414 506	28

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsinbetalda hyror	612	605
Räntekostnader	125	
Övrigt	511	92
Redovisat värde vid årets slut	1 248	697

MB
2

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	132 000	-
	132 000	-
Summa ställda säkerheter	132 000	-

Not 12 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:
Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:
Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital:
(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

Finansiella intäkter:
Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

Sysselsatt kapital:
Totala tillgångar - räntefria skulder.

Räntefria skulder:
Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

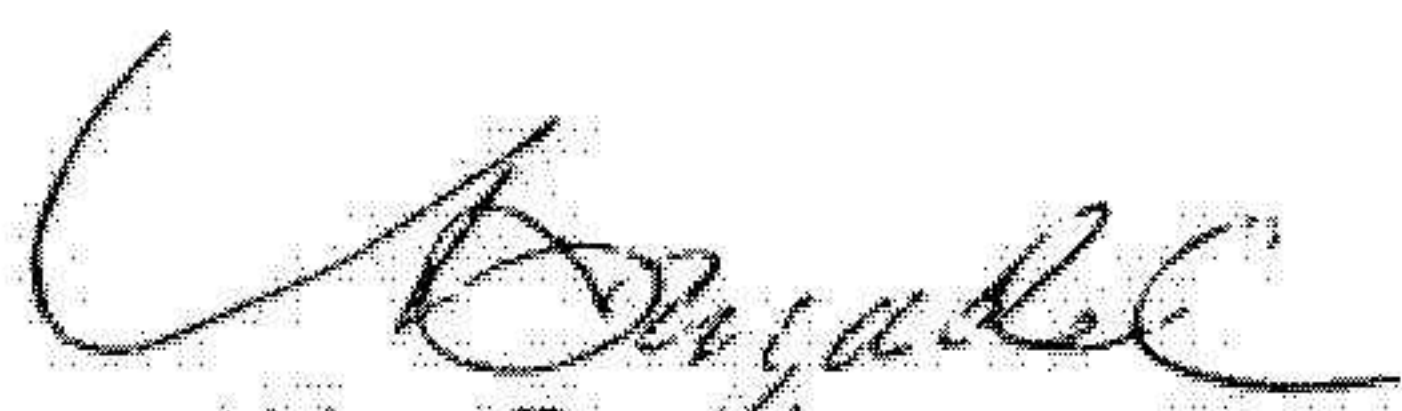
Avkastning på eget kapital:
Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:
(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

M
9

Underskrifter

Stockholm den 29 april 2024



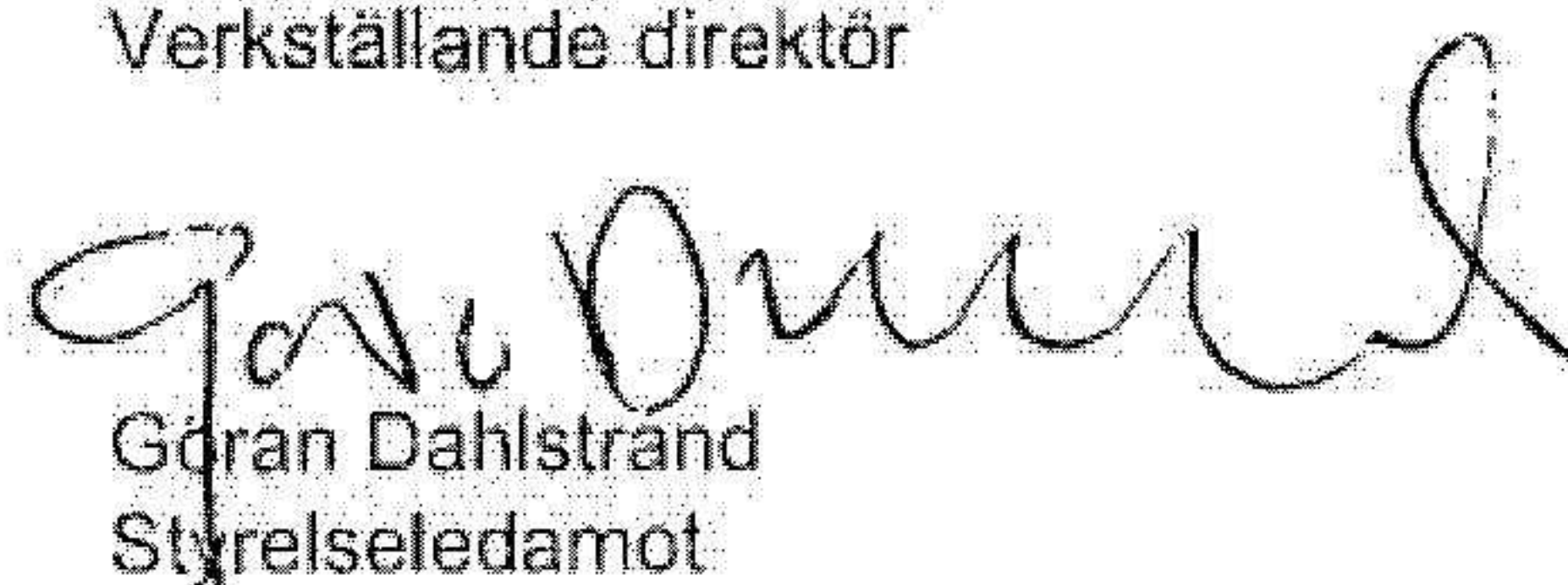
Urban Rydahl
Styrelseordförande



Jari Lalli
Verkställande direktör



Bengt Lagerstedt
Styrelseledamot



Göran Dahlstrand
Styrelseledamot



Margareta Ahlström
Styrelseledamot

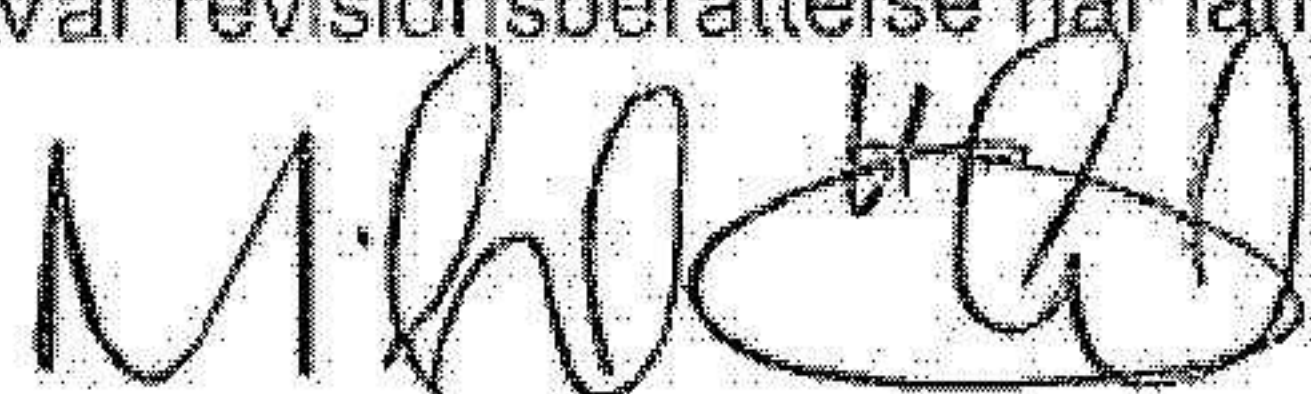


Cecilia Carpelan
Styrelseledamot



Camilla Dahlin-Andersson Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2024.



Mikael Östblom
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sverige AB

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas.



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arbetarebostäder i Stockholm AB

Org.nr. 559301 - 8749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Arbetarebostäder i Stockholm AB för år 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens 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

Mina 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 mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och



om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Arbetarebostäder i Stockholm AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens 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

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

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

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

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

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

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

Stockholm den 29 april 2024



Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

