

AB Stadsholmen

Org nr 556035-1511

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

Undertecknad verkställande direktör i AB Stadsholmen, org.nr 556035-1511, intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för 2022 har fastställts på årsstämma den 24 mars 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm den 19/4 -23



Stefan Sandberg

2023042700822

AB STADSHOLMEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

AB Stadsholmen är ett dotterbolag till AB Svenska Bostäder som innehar 91 (91) % av aktierna. Resterande aktier innehas av Stockholms Stad och Samfundet S:t Erik. Via AB Svenska Bostäder ingår AB Stadsholmen i koncernen Stockholms Stadshus AB. Bolagets säte är Stockholm. All redovisning sker i SEK.

AB Stadsholmen är ett i Sverige unikt bostadsföretag med förvaltning av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter som exklusiv uppgift.

MARKNAD OCH KUNDER

Bostäder

Efterfrågan på bostäder i Stockholms innerstad var stor under året. I stort sett alla Stadsholmens lägenheter är uthyrda. Vakansgraden uppgick till 0,05 (0,1) % och omflyttningen var 5,4 (4,2) %. Den genomsnittliga hyresintäkten per kvm uppgick till 1 452 (1 421) kr/kvm. Vid årets utgång var den förvaltade bostadsytan 111 011 (111 011) kvm fördelat på 1637 (1 637) lägenheter.

Under 2022 har samarbetet med den Bosociala enheten lett till fler friställda lägenheten till bostadskön. Enhetens uppgift är att arbeta med kravverksamhet för bostäder samt att arbeta förebyggande för att undvika avhysningar. En annan uppgift inom Bosociala enheten är att utreda olaga andrahandsuthyrningar. Där finns en samlad kompetens som kan arbeta mer systematiskt med dessa frågor och under 2022 friställdes 13 lägenheter som förmedlades via bostadskön.

Lokaler

Uthyrningsläget var fortsatt relativt stabilt, dock har en ökad rörlighet på lokalsidan noterats, där fler hyresgäster vill överlåta sina lokaler. En positiv signal är att det finns företag som är intresserade av att ta över dessa avtal. Vakansgraden uppgick till 0,9 (0,9) %. Den genomsnittliga hyresintäkten per kvadratmeter uppgick till 2 516 (2 354) kr/kvm. Vid årets utgång var den förvaltade lokalytan 88 936 (88 972) fördelat på 904 (900) lokaler. De lokaler som tillkommit under året är huvudsakligen mindre förråd.

Hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgick under året totalt till 2,0 (1,9) mnkr. De outhyrda lokalerna utgörs framförallt av lokaler som ingår i upprustningsprojekt. Under året har 53 (53) nya avtal tecknats; varav 26 avsåg omförhandlingar av tidigare avtal till nya villkor. Dessutom skedde 37 (39) överlåtelser.

EFFEKTER AV COVID-19 PANDEMIN

Pandemin hade stor inverkan på Stadsholmens verksamhet. Många lokalhyresgäster fick anstånd med sina hyresbetalningar till följd av pandemin och Stadsholmen upprättade avbetalningsplaner i samråd med hyresgäster för att minska stora ackumulerade hyresskulder. De flesta avbetalningsplanerna är nu fullföljda och avslutade. En tidigare reserv för befarade hyresförluster har återförts vilket har resulterat i en intäkt om 1,0 mnkr då majoriteten av de tidigare befarade hyresförlusterna nu har betalats.

FASTIGHETSBESTÅND OCH FÖRVALTNING

Fastighetsbestånd

AB Stadsholmen äger och förvaltar 279 (279) fastigheter.

Fastighetsbeståndet är kulturhistoriskt värdefullt och i stort sett alla fastigheter har högsta kulturhistoriska skyddsklass, jämförbara med kraven för byggnadsminnen. Enligt gällande lagstiftning ska fastigheternas karaktär bevaras och de skall förvaltas så att deras oersättliga värden inte förvanskas.

Fastigheterna utgörs av både borgarhus och enklare byggnader uppförda från 1600-talet och framåt. Med några få undantag är beståndet koncentrerat till Stockholms innerstad, huvudsakligen till Södermalm och Gamla Stan.

Förvaltning

Företagets uppgift är att vårda och tidstypiskt bevara fastigheterna. Varje byggnad är unik, har sin egen historia och sina egna förutsättningar till grund för förvaltning och underhåll. Det innebär att Stadsholmen också ställer väsentligt högre krav på den dagliga skötseln av fastigheterna, i syfte att undvika onödigt slitage som skulle innebära att större åtgärder eller reparationer behöver tidigareläggas.

De speciella förutsättningarna leder också till att bolaget analyserar fastighetens byggnads- och trädgårdshistoria innan beslut fattas om hur olika åtgärder skall utföras, vilka metoder och vilket material som skall användas. Analyserna leder till olika beslut för varje fastighet beroende på dess unika historia. Det kan handla om att välja rätt färgtyp och pigment vid kompletteringsmålning, att klottersanering och putslagning utförs med rätt puts/färgtyp, att reparera äldre snickerier istället för att ersätta dem med nya, att montera rätt dörrtrycken och beslag när de gamla försvunnit eller inte kan lagas.

Av olika skäl, ekonomiska, önskemål från hyresgäster eller myndighetskrav kan det ibland vara nödvändigt att göra vissa avsteg från den kulturhistoriskt bästa lösningen. I dessa situationer är grundkravet att fastigheten inte får förvanskas, åtgärden skall vara reversibel, och så varsam att oersättliga värden inte går förlorade.

Ombyggnad & planerade reparationer

För fastigheternas långsiktiga fortbestånd är det av yttersta vikt att planerade reparationer som är nödvändiga utförs i tid innan skador uppstår. Vid ombyggnad och planerade reparationer krävs noggranna förundersökningar och antikvarisk sakkunskap för att besluta om vilka metoder och material som ska användas för att säkerställa de kulturhistoriska värdena. I många ombyggnadsprojekt samarbetar Stadsholmen med Stadsmuseets antikvarier, som bland annat hjälper till att ta fram historiskt korrekt färgsättning och även bidrar med övrig antikvarisk expertis.

Grundläggande för alla planerade åtgärder är att de utförs när en fastighetsdel är tekniskt uttjänt; när ett tak riskerar rostangrepp, fönster behöver renoveras, lägenheter är slitna, träd måste underhållsbeskäras, tekniska installationer inte längre har avsedd funktion. Som underlag för arbetet finns flerårsplaner.

Stadsholmen har tagit fram ett program för att stambyta samtliga fastigheter belägna på Mariaberget, samlingsnamnet för dessa projekt är Mariabergslyftet. Under året har det genomförts stambyte i fastigheten Fotangeln 1 och fyra hyresgästsamråd för kommande projekt har hållits. Arbetet med förstudier, inventeringar och projekteringar för kommande ombyggnader fortgår. Utvecklingen av modellen har skett genom interna utredningar och i samråd med hyresgästerna. Det innebär att vi i framtida projekt kommer ha än större fokus på hållbarhet. På grund av pandemin har flera planerade byggstarter försenats. Under tiden har arbete med samråd lett till att modellen utvecklats och framöver planeras för 1-2 ombyggnadsprojekt per år.

Forskning & utveckling

Stadsholmens speciella roll som ägare och förvaltare av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter gör att delar av den löpande verksamheten har inslag av forsknings- och utvecklingskaraktär. Deltagande sker kontinuerligt i seminarier och olika utvecklingsprojekt inom byggnadsvård.

Vi har genomfört ett antal livscykelanalyser (LCA-analyser), som är en metod att mäta en produkts miljöpåverkan under hela livscykeln. Dessa analyser har resulterat i att vi kommer arbeta för att behålla mer produkter och material vid ombyggnader än tidigare, vilket leder till bättre hållbarhet.

Stadsholmen har ett Kulturhusråd som stöd vid ombyggnad och planerade reparationer och vid utvecklingen av principer och metoder för det byggnadsvårdande arbetet. Rådet har under året haft tre sammanträden och två studiebesök. Under året har rådets möten till stor del ägnats pågående ombyggnadsprojekt och kulturhusrådets roll inför 2023. Den tidigare ordförande Sven Lorentzi har avgått och ny ordförande för Kulturhusrådet är Pelle Björklund.

PERSONAL OCH ORGANISATION

Vid årets slut 2022 hade Stadsholmen 20 (20) anställda varav 13 (13) män och 7 (7) kvinnor uppdelat på 8 (8) fastighetsanställda och 12 (12) tjänstemän.

Stadsholmens förvaltning är som ovan nämnts mycket komplex. Få frågor är av rutinkaraktär, utan måste avgöras från fall till fall beroende på respektive fastighets unika förutsättningar. Det kräver täta kontakter i arbetsgruppen. Vid regelbundna arbetsplatsträffar diskuteras konkreta sak- och utvecklingsfrågor inom olika områden. Arbetet ställer stora krav på antikvarisk, byggnadsteknisk, juridisk och ekonomisk kompetens hos de anställda.

MILJÖ OCH SAMHÄLLSNYTTA

Som stadens byggnadsvårdsföretag har vi ansvar för att vara ett föredöme för andra fastighetsägare och för att utveckla principer och lösningar för minsta möjliga ingrepp. Det byggnadsvårdande arbetet innebär att vi i möjligaste mån arbetar med traditionella metoder och material.

De traditionella materialen och metoderna är i många fall dyrare vid utförandet men de har i allmänhet mycket längre hållbarhet än moderna alternativ. Vid en ombyggnad eller renovering sparas och återanvänds i princip allt material i byggnaden.

Av antikvariska, men även av miljöskäl skall åtgärder som vidtas i möjligaste mån vara långsiktigt hållbara och reparerbara vilket i sig innebär en lägre miljöbelastning.

Bolaget gör kontinuerligt radonmätningar och vid behov saneringar i de fastigheter som haft förhöjda värden. Radonsaneringar har under året genomförts i 7 (9) fastigheter och arbetet kommer att fortgå under 2023. Nu pågår 88 (70) mätningar och mätresultaten väntas in under april-maj, därefter bestäms vilka fastigheter som ska åtgärdas.

Arbete med driftoptimering och energieffektivisering sker löpande men har under året intensifierats mot bakgrund av de höga elpriserna, bland annat genom uppgradering av undercentraler, tätning av fönster i samband med underhållsprojekt, isolering av vindar och byte till isolerglas eller installation av extra isolerglasruta. Tre oljepannor har ersatts med fjärrvärme. Småskaligheten i beståndet gör att arbetet är mycket långsiktigt och det tar tid innan åtgärderna får genomslag. Energiförbrukning har minskat med 2,8 kWh/kvm jämfört med föregående år 175,8 (178,6)* kWh/kvm.

* Stadsholmen använder sig av normalårskorrigerade uppgifter som tar hänsyn till skillnader i utomhustemperatur för att energianvändningen ska vara jämförbar mellan åren. Under 2022 ändrade SMHI definitionen för vad som räknas som ett normalvarmt år, förändringen medförde att den normalårskorrigerade energianvändningen sjönk kraftigt vilket även har påverkar jämförelsetalet.

EKONOMI

Intäkter

Intäkterna uppgick till 384,5 (365,1) mnr. Bostadshyrorna höjdes med 1,8 (1,75) % från och med februari månad.

Lokalhyrorna räknas som regel upp med index årligen och utöver den normala hyreshöjningen har 53 nya avtal tecknats varav 26 avsåg omförhandlade villkor efter avtalsperiodens utgång eller i samband med omflyttningar. Med anledning av pandemins effekt samt det rådande ekonomiska läget har villkorsändringarna för befintliga hyresgäster inte avsett hyreshöjningar.

Driftkostnader

Driftkostnaderna ökade med 9,1 mnr och uppgick totalt till 197,5 (188,4) mnr.

Kostnaderna för fastighetsskötsel minskade med 2,8 mnr till 34,3 (37,1) mnr och minskningen beror främst på att kostnaden för taksrottning var lägre 2022 än föregående år.

Reparationskostnaderna ökade med 0,9 mnr till 80,3 (79,4) mnr och kan hänföras till det ökade kostnadsläget.

De totala taxebundna kostnaderna (vatten, el, gas, värme och sophantering) ökade med 1,1 mnr och uppgick till totalt 44,2 (43,1) mnr. Värmekostnaderna minskade med 0,8 mnr till 25,5 (26,3) mnr. Kostnader för el ökade med 0,4 mnr och uppgick till 7,4 (7,0) mnr. Kostnad för vatten har ökat med 0,7 mnr jämfört med föregående år och uppgick till 6,3 (5,6) mnr. Sophämningskostnaderna ökade med 0,7 mnr och uppgick till 4,9 (4,2) mnr.

Kostnaderna för fastighetsadministration ökade med 10,0 mnr och uppgick till 38,7 (28,7) mnr. Ökningen beror på att Stadsholmen har fått betala mer i för koncerngemensamma kostnader till moderbolaget Svenska Bostäder.

Tomträttsavgifter och fastighetsavgifter

Kostnaderna för markavgifter och fastighetsavgift var 55,5 (51,6) mnr.

Driftnetto

Driftnettot för året uppgår till 131,5 (125,2) mnkr.

Fastighetsavskrivningar

Avskrivningarna ökade med 1,7 mnkr till 42,4 (40,7) mnkr och ökningen beror främst på att ombyggnadsprojekt har avslutats under året och i slutet av föregående år. Det största projektet som avslutats är ombyggnaderna av kvarteret Fotangeln 1 med en investering på 25,4 mnkr.

Finansiella poster

Den finansiella nettokostnaden blev 6,3 (5,8) mnkr. Kostnadsökningen beror på det höjda ränteläget men har trots det inte fått så stor effekt tack vare minskad skuldsättning.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansnetto uppgick till 82,8 (78,7) mnkr.

Bokslutsdispositioner

Avsättning till periodiseringsfond har gjorts med 10 (0) mnkr och avskrivningar utöver plan har gjorts med 3,4 (2,6) mnkr.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 55,4 (25,8) mnkr.

Finansiering

Stadsholmens finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finansiella policy. Den finansiella verksamheten präglas av lågt risktagande och säkerställande av riskhantering.

Stadsholmen har ingen egen checkkredit i stadens koncernkontosystem utan ingår i moderbolaget Svenska Bostäder. Stadsholmen lånar av moderbolaget med samma villkor som moderbolaget lånar gentemot koncernen och har därmed samma riskprofil som övriga bolag inom Stockholms stadshuskoncern. Räntan på checkkrediten sätts månadsvis utifrån genomsnittsränta på den externa nettoskulden vid en viss avstämningsdag. Alla bolag får samma ränta. Räntesatsen på koncernkrediten för året var i genomsnitt 0,80 (0,69) %.

Den totala låneskulden minskade under året från 888 till 798 mnkr.

Fastighetsvärdering

I likhet med tidigare år sker på balansdagen en intern värdering av fastighetsbeståndet. Denna värdering sker med två olika syften, att presentera bedömt verkligt värde och värdeförändring mellan åren, samt att fastställa eventuella nedskrivningsbehov.

Det samlade fastighetsbeståndets bedömda verkliga värde uppgår till 7 746 (7 086) mnkr och överstiger det bokförda värdet som uppgår till 1 479 (1 472) mnkr. Under året har inga nedskrivningar gjorts.

Förändring av eget kapital, tkr

	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2021-01-01	5 000	2 646	366 449	50 219	424 314
Överföring resultat föregående år			50 219	-50 219	0
Årets resultat				25 778	25 778
Utgående balans 2021-12-31	5 000	2 646	416 668	25 778	450 092
Överföring resultat föregående år			25 778	-25 778	0
Årets resultat				55 416	55 416
Utgående balans 2022-12-31	5 000	2 646	442 446	55 416	505 508

Nyckeltal & definitioner**Nyckeltal (%)**

	2022	2021	2020	2019	2018
Finansiering					
Soliditet	34,5%	30,2%	28,1%	24,7%	24,0%
Belåningsgrad bokfört värde	54,0%	60,3%	64,1%	77,2%	81,1%
Förvaltning					
Vakansgrad, bostäder	0,0%	0,1%	0,2%	0,2%	0,0%
Vakansgrad, lokaler	0,9%	0,9%	1,0%	1,4%	1,3%
Bostadshyra, kr/m ²	1 452	1 421	1 394	1 355	1 319
Lokalhyra, kr/m ²	2 516	2 354	2 249	2 208	2 043
Driftkostnad, kr/m ²	988	942	904	920	937
Lönsamhet					
Överskottsgrad	36%	32%	31%	31%	27%
Fastigheternas direktavkastning	8,7%	7,8%	7,9%	9,0%	7,6%
Avkastning eget kapital	13,3%	14,0%	12,7%	9,2%	12,7%
Avkastning totalt kapital	5,9%	5,6%	4,7%	3,4%	4,6%

Definitioner**Finansiering**

Soliditet Synligt eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Synligt eget kapital Eget kapital plus obeskattade reserver minus latent skatt 20,6%

Belåningsgrad bokfört värde Fastighetslån i förhållande till bokfört värde fastigheter.

Förvaltning

Vakansgrad Outhyrt i förhållande till hyresintäkter, brutto.

Bostadshyra kr/kvm Bostadshyror dividerat med vägd bostadsyta.

Lokalhyra kr/kvm Lokalhyror dividerat med vägd lokalyta.

Drift/underhållskostnad kr/kvm Kostnader dividerade med vägd totalyta exkl. bilplatser.

Lönsamhet

Överskottsgrad Driftnetto minus övriga intäkter i förhållande till hyresintäkter netto.

Fastigheternas direktavkastning Driftnetto minus övriga intäkter i förhållande till fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Avkastning eget kapital Resultat före dispositioner och skatt med avdrag för schablonskatt 20,6% i förhållande till genomsnittligt synligt eget kapital.

Avkastning totalt kapital Resultat före dispositioner och skatt plus finansiella kostnader och valutakursförändringar i förhållande till genomsnittlig balansomslutning

Utsikter för 2023

Verksamheten under 2023 kommer i hög grad att innebära fortsatt fokus på att bevara fastigheternas unika kulturhistoriska värden.

Inför nästa år kommer organisationen arbeta mot förbättrad kommunikation och service till våra kunder. I bolaget pågår en större organisationsöversyn för att skapa "Framtidens förvaltning" vilket är ett projekt för att anpassa organisation och arbetssätt utifrån nya krav från omvärlden och våra hyresgäster.

Fortsatt kundfokus och kompetensuppbyggnad stärker bilden av företaget utåt och bidrar till en ökad tydlighet inom organisationen. I det pågående projektet kommer också roller och ansvarsfördelning ytterligare att konkretiseras. Stadsholmens värdegrund tar sin utgångspunkt i engagerade medarbetare, som agerar på ett pålitligt och respektfullt sätt. Det är också vad vi vill att våra hyresgäster, entreprenörer och andra i branschen ska uppleva att bolaget står för.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (KR)

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	442 445 663,58
Årets resultat	55 415 765,21
Summa	497 861 428,79

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	497 861 428,79
-------------------------	-----------------------

Resultaträkning, tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	1	380 676	354 484
Övriga förvaltningsintäkter	1	3 815	10 642
Nettoomsättning		384 491	365 126
Driftkostnader	2	-197 485	-188 361
Tomträttsavgälder		-34 307	-32 862
Fastighetsskatt		-21 233	-18 712
Driftnetto		131 466	125 191
Fastighetsavskrivningar	3	-42 369	-40 714
BRUTTORESULTAT	4	89 097	84 477
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5	510	476
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	132	79
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-6 960	-6 320
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		82 779	78 712
Bokslutsdispositioner	8	-13 358	-45 875
RESULTAT FÖRE SKATT		69 421	32 837
Skatt på årets resultat	9	-14 005	-7 059
ÅRETS RESULTAT		55 416	25 778

2023042700830

Balansräkning, tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	1 478 945	1 471 538
Inventarier	11	77	120
Pågående ny och ombyggnad	12	21 894	26 479
Summa materiella anläggningstillgångar		1 500 916	1 498 137
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra finansiella anläggningstillgångar	13	-	312
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	312
Summa anläggningstillgångar		1 500 916	1 498 449
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	14	832	5 299
Skattekonto		7 761	7 774
Övriga fordringar		43	275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	15 942	9 071
Summa kortfristiga fordringar		24 578	22 419
Summa omsättningstillgångar		24 578	22 419
SUMMA TILLGÅNGAR		1 525 494	1 520 868
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital; 50.000 aktier		5 000	5 000
Reservfond		2 646	2 646
Summa bundet kapital		7 646	7 646
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		442 446	416 668
Årets resultat		55 416	25 778
Summa fritt eget kapital		497 862	442 446
Summa eget kapital		505 508	450 092
Obeskattade reserver	17	25 341	11 982
Övriga avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	97 519	90 317
Summa övriga avsättningar		97 519	90 317
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		6 353	6 363
Summa långfristiga skulder		6 353	6 363
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		18 953	16 809
Skulder till koncernföretag		798 181	887 922
Aktuell skatteskuld		9 623	514
Övriga kortfristiga skulder	19	7 266	1 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	56 750	55 213
Summa kortfristiga skulder		890 773	962 114
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 525 494	1 520 868

Kassaflödesanalys, tkr

	Not	2022-01-01 - 2021-01-01 -	
		2022-12-31	2021-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		82 779	78 712
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		42 489	41 181
Resultat från sålda/utrangerade anläggningstillgångar		-	-
Betald skatt		2 306	-714
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		127 574	119 179
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring kortfristiga fordringar		-2 159	6 437
Förändring kortfristiga skulder		9 291	-6 456
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		134 706	119 160
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	23	-45 268	-33 883
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-45 268	-33 883
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Koncernbidrag		-	-43 292
Förändring i långfristiga fordringar och skulder		-89 438	-41 985
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-89 438	-85 277
PERIODENS KASSAFLÖDE		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

	Nyttjandeperiod
Mark	-
Markanläggning	20 år
Byggnads- och markinventarier	5/10 år
Stomme	300 år
Tak	40 år
Fasad inklusive balkonger	40 år
Fönster och ytterdörrar	50 år
Badrum	40 år
Lägenhet/Lokal	25 år
El	50 år
Rör	50 år
Ventilation	30 år
Hiss/rulltrappor	20 år
Hyresgästpassning	Hyreskontraktets löptid
Övrigt	25 år

Ränteutgifter hänförliga till ny-, till- eller ombyggnadsprojekt kostnadsförs i sin helhet.

Fordringar med mera

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Närstående och närståendetransaktioner

AB Stadsholmen är dotterbolag till AB Svenska Bostäder, organisationsnummer 556043-6429 med säte i Stockholm som står under ett bestämmande inflytande från Stockholms Stadshus AB, organisationsnummer 556415-1727 med säte i Stockholm, vilka båda upprättar koncernredovisning.

Av Stadsholmen totala intäkter avser 5,4 (7,9) mnkr och av kostnaderna 36,0 (24,4) mnkr andra bolag inom Stockholms Stadshus koncern, som bolaget tillhör.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Intäkter

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottsbetalda hyresintäkter redovisas som en förutbetald intäkt. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning och intäktsförs i de perioder intäkten uppstår. Övriga intäkter intäktsförs i den period de uppstår.

Pensioner

Stadsholmen följer pensions- och försäkringsavtalet KAP-KL för tjänstemännen. Detta är en avgifts- samt förmånsbestämd ålderspension. Betalningar görs löpande till avgiftsbestämd ålderspension med 4,5 procent av lönesumman upp till 30 inkomstbasbelopp. På lönedelar över 7,5 inkomstbasbelopp görs även en betalning till förmånsbestämd ålderspension. För fastighetsanställda följer bolaget avtalspension SAF-LO. Även här är pensionspremien uppdelad i två delar. Upp till 7,5 inkomstbasbelopp är premien 4,5 procent. För lönedelar över 7,5 inkomstbasbelopp är premien 30 procent. Pensionskostnaderna belastar resultaträkningen i den takt de intjänas.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på fastigheter.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

I juridisk person redovisas den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av obeskattade reserver.

Uppskjuten skatt beräknas med 20,6 procent.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

I likhet med tidigare år sker på balansdagen en intern värdering av fastighetsbeståndet. Denna värdering sker med två olika syften, att presentera bedömt verkligt värde och värdeförändring mellan åren, samt att fastställa eventuella nedskrivningsbehov. Värdena grundar sig på bedömningar av marknadsmässiga avkastningskrav där varje enskild fastighet har bedömts för sig. Ett avkastningskrav åsätts respektive fastighets driftöverskott vid kalkylperiodens slut. Detta är baserat på analyser och genomförda transaktioner. Faktiska drift- och underhållskostnader justeras i kalkylen till den nivå fastighetsvärderingsföretagen bedömer

som marknadsmässig, så kallad normalanpassning. Aktuella hyresnivåer, tomträttsavgälder och fastighetsskatt används i kalkylen. I Stadsholmens värdering har ett direktavkastningskrav om 3,84% använts.

Det samlade fastighetsbeståndets bedömda verkliga värde överstiger dess bokförda värde. Under året har inga nedskrivningar gjorts.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. En nedskrivning återförs om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller.

Leasingavtal

Stadsholmen har ett fåtal leasingavtal. Samtliga leasingavtal redovisas som operationella vilket innebär att de kostnadsförs löpande. Bolaget är leasegivare avseende alla hyresavtal för lokaler och bostäder samt garage- och bilplatser. Hyresavtalen redovisas som operationell leasing vilket innebär att de intäktsförs löpande.

Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas och redovisas enligt den indirekta metoden.

Noter, tkr

Not	2022	2021
1 Omsättning		
Hyresintäkter		
Bostäder	161 200	157 769
Lokaler	223 756	209 458
Bilplatser	2 421	2 337
Avgår outhyrda objekt:		
Bostäder	-77	-151
Lokaler	-1 964	-1 936
Bilplatser	-8	-43
Avgår rabatter mm	-4 652	-12 950
Summa hyresintäkter	380 676	354 484
Övriga förvaltningsintäkter		
Serviceintäkter	340	416
Övriga intäkter	129	4 142
Försäkringsersättning	3 346	6 084
Summa övriga förvaltningsintäkter	3 815	10 642
2 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	34 290	37 135
Reparationer	80 312	79 377
Vattenavgifter	6 292	5 616
El, gas och kyla	7 429	7 043
Värmekostnader	25 533	26 275
Extern sophämtning	4 904	4 180
Lokal administration	38 605	28 268
Avskrivning inventarier	120	467
Summa driftkostnader	197 485	188 361
Kostnaderna för revision belastar moderbolaget.		
3 Avskrivningar		
Fastigheter, enligt plan	42 369	40 714
4 Anställda och personalkostnader		
Antal anställda	19	20
varav kvinnor	8	7
Medelantal anställda	19	20
Redovisning av könsfördelning i styrelsen		
Antal kvinnor	3	3
Antal män	5	5
Sjukfrånvaro, helår	3,53%	2,80%
Varav kvinnor	6,82%	4,10%
Varav män	1,64%	2,10%
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori		
30-49 år	7,37%	4,50%
50 år och äldre	2,04%	2,10%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och ersättningar	11 814	11 494
Sociala kostnader	3 411	3 649

2023042700836

Penneo dokumentnyckel: WVGCC-H2E5P-DA0ME-X42D7-HNZJL-X75J5

Noter, tkr

Not	2022	2021
Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda		
Styrelse	73	72
Övriga anställda	11 741	11 423
Verkställande direktören är anställd i moderbolaget, ingen ersättning har utbetalats till VD.		
5 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		
Utdelning Brandkontoret	510	476
Summa övriga finansiella anläggningstillgångar	510	476
6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter, övriga	132	79
Summa ränteintäkter	132	79
7 Räntekostnader och andra finansiella kostnader		
Räntekostnader, koncernbolag	6 958	6 304
Övriga räntekostnader	2	16
Summa räntekostnader	6 960	6 320
8 Bokslutsdispositioner		
Förändring periodiseringsfond	-10 000	-
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enl plan, inventarier	-3 358	-2 583
Erlagt koncernbidrag	-	-43 292
Summa bokslutsdispositioner	-13 358	-45 875
9 Skattekostnader		
Aktuell skatt	6 803	0
Skatt tidigare taxeringar	-	380
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	7 202	6 679
Summa skatt	14 005	7 059
Redovisat resultat före bokslutsdispositioner	82 779	78 712
Skatt 20,6 %	17 052	16 215
Skatteeffekt av:		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	7 966	7 748
Övriga ej avdragsgilla kostnader	4	6
Yrkade direktavdrag	-6 801	-6 298
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-8 412	-8 129
Lämnade koncernbidrag	-	-8 918
Överavskrivningar	-692	-532
Periodiseringsfond	-2 060	-
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-102	-91
Tillfällig skattereduktion för investering i inventarier	-153	-
Summa skatt	6 803	0
Uppskjuten skatteskuld,		
Temporär skillnad fastigheter	97 519	90 317

2023042700837

Penneo dokumentnyckel: WVGCC-H2ESP-DA0ME-X42D7-HNZJL-X75J5

Noter, tkr

Not	2022	2021
10 Förvaltningsfastigheter		
Byggnader		
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	2 259 888	2 209 751
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader	37 956	50 137
Vid årets slut	2 297 844	2 259 888
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-790 979	-755 188
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-36 565	-35 791
Vid årets slut	-827 544	-790 979
<u>Akkumulerade nedskrivningar</u>		
Vid årets början	-82 900	-82 900
Årets nedskrivning	-	-
Vid årets slut	-82 900	-82 900
Tidigare gjorda nedskrivningar avser fastigheten Daedalus 5 med 75 mnkr och fastigheten Utkiken 21 med 7,9 mnkr.		
Planenligt restvärde vid årets slut	1 387 400	1 386 009
Mark		
Vid årets början	25 981	25 981
Vid årets slut	25 981	25 981
Markanläggningar		
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	40 531	34 560
Årets anskaffningar	2 328	5 971
Vid årets slut	42 859	40 531
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-7 200	-5 379
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-2 105	-1 821
Vid årets slut	-9 305	-7 200
Planenligt restvärde vid årets slut	33 554	33 331
Byggnadsinventarier		
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	34 454	30 530
Årets anskaffningar	9 492	3 924
Vid årets slut	43 946	34 454
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-8 237	-5 136
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-3 699	-3 101
Vid årets slut	-11 936	-8 237
Planenligt restvärde vid årets slut	32 010	26 217
Bokförda värden		
Byggnader	1 387 400	1 386 009
Mark	25 981	25 981
Markanläggningar	33 554	33 331
Byggnadsinventarier	32 010	26 217
Bokfört värde vid årets slut	1 478 945	1 471 538

2023042700838

Penneo dokumentnyckel: WVGCC-H2ESP-DA0ME-X42D7-HNZJL-X7SJ5

Noter, tkr

Not	2022	2021
Taxeringsvärden		
Byggnader	2 573 528	2 178 567
Mark	404 182	50 831
Tomträtter och arrenden	4 084 750	3 430 261
Summa taxeringsvärden	7 062 460	5 659 659
Verkligt värde	7 746 871	7 086 843
11 Inventarier		
<u>Ackumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	2 586	2 586
Nyanskaffningar	76	-
Vid årets slut	2 662	2 586
<u>Ackumulerade avskrivningar enl plan</u>		
Vid årets början	-2 465	-1 998
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-120	-467
Vid årets slut	-2 585	-2 465
Planenligt restvärde vid årets slut	77	121
12 Pågående ny och ombyggnad		
Vid årets början	26 479	52 628
Årets investeringar	94 009	76 013
Kostnadsfördel	-48 817	-42 130
Överfört till fastighet	-40 285	-56 108
Överfört till inventarier	-9 492	-3 924
Bokfört värde vid årets slut	21 894	26 479
13 Andra finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar		
Vid årets början	312	309
Årets förändring	-312	3
Bokfört värde vid årets slut	0	312
14 Hyres- och kundfordringar		
Hyresfordringar	718	5 101
Kundfordringar	114	198
Bokfört värde vid årets slut	832	5 299
15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda tomträttsavgälder	9 430	8 610
Övrigt	276	461
Upplupna omsättningshyror	6 236	-
Bokfört värde vid årets slut	15 942	9 071

2023042700839

Penneo dokumentnyckel: WVGCC-H2ESP-DA0ME-X42D7-HNZJL-X7S15

Noter, tkr

Not	2022	2021
16 Eget kapital		
Antal aktier	50 000	50 000
Kvotvärde, kronor	100	100
Förslag till vinstdisposition, kr		
Till årsstämman förfogande står:		
Balanserad vinst	442 445 663	416 667 179
Årets resultat	55 415 765	25 778 484
Summa	497 861 428	442 445 663
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:		
I ny räkning balanseras	497 861 428	442 445 663
17 Obeskattade reserver		
<u>Överavskrivningar</u>		
Vid årets början	11 982	9 399
Åretsförändring	3 359	2 583
Vid årets slut	15 341	11 982
<u>Periodiseringsfond</u>		
Vid årets början	0	-
Åretsförändring	10 000	-
Vid årets slut	10 000	0
Bokfört värde vid årets slut	25 341	11 982
18 Avsättningar		
Inga avsättningar för befarade nedskrivningar har gjorts under året		
19 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	222	220
Mervärdesskatt	4 718	1 436
Andra kortfristiga skulder	2 326	-
Bokfört värde vid årets slut	7 266	1 656
20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna semesterlöner	1 413	1 377
Upplupna sociala avgifter	269	265
Övriga upplupna kostnader	11 469	8 729
Förutbetalda hyresintäkter	43 599	44 842
Bokfört värde vid årets slut	56 750	55 213

Noter, tkr

Not	2022	2021
21 Ställda säkerheter		
Pantbrev	311 122	311 122
varav i eget förvar	311 122	311 122
Ställda panter	-	-
22 Ansvarförbindelser		
Ansvarsbelopp Fastigo	231	238
Summa ansvarförbindelser	231	238
23 Investeringar		
Fastigheter	45 192	33 883
Övrigt	76	-
Summa investeringar	45 268	33 883
Investeringar i pågående projekt och inventarier som har påverkat årets kassaflöde		
24 Operationell leasing, mnkr		
Framtida minimileasavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal		
Förfaller till betalning inom ett år	168 291	172 136
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	175 619	167 962
Förfaller till betalning senare än fem år	14 957	11 791
Summa	358 867	351 889
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	6 236	-
Framtida minimileasavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal		
Förfaller till betalning inom ett år	52	102
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-
Summa	52	102
Under perioden erlagda leasingavgifter	142	139

2023042700841

Penneo dokumentnyckel: WVGCC-H2ESP-DA0ME-X42D7-HNZJL-X7S15

Noter, tkr

Not 2022 2021

25 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen

Stockholm den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna

Clara Lindblom
Ordförande

Karin Blomstrand

Göran Dahlstrand

Folke Dellström

Emilie Fors

Johan Heinonen

Ragnar von Malmborg

Dennis Wedin

Stefan Sandberg
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

2023042700842

Penneo dokumentnyckel: WVGCC-H2E5P-DA0ME-X42D7-HNZJL-X7S15

PENNEO

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

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

Hans Erik Göran Dahlstrand (SSN-validerad)

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19500514xxxx

IP: 84.216.xxx.xxx

2023-03-09 10:16:24 UTC



DENNIS WEDIN (SSN-validerad)

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19880824xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-03-09 11:17:39 UTC



Folke Dellström (SSN-validerad)

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19491209xxxx

IP: 188.151.xxx.xxx

2023-03-09 11:50:06 UTC



Karin Blomstrand (SSN-validerad)

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19640522xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-03-09 12:16:12 UTC



JOHAN HEINONEN (SSN-validerad)

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19660812xxxx

IP: 78.67.xxx.xxx

2023-03-09 13:03:40 UTC



Clara Julia Lindblom (SSN-validerad)

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19850824xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-03-09 13:21:11 UTC



Stefan Patrik Sandberg (SSN-validerad)

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19730521xxxx

IP: 217.21.xxx.xxx

2023-03-09 15:59:45 UTC



Emilie Fors (SSN-validerad)

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19790415xxxx

IP: 178.78.xxx.xxx

2023-03-09 19:45:38 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

2023042700844

PENNEO

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

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

RAGNAR VON MALMBORG (SSN-validerad)

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19460811xxxx

IP: 78.78.xxx.xxx

2023-03-10 09:19:15 UTC



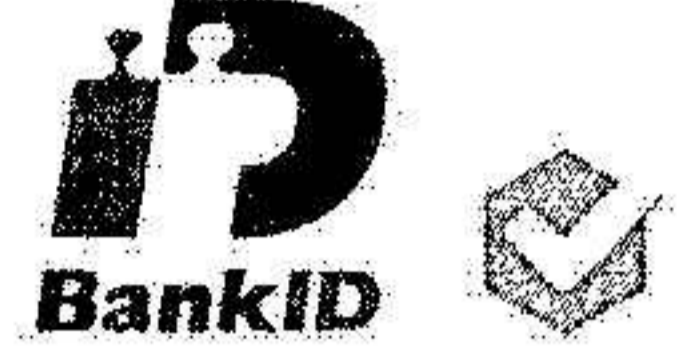
MAGNUS FREDMER (SSN-validerad)

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19640424xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2023-03-10 12:55:46 UTC



Penneo dokumentnyckel: WVGCC-H2ESP-DA0ME-X42D7-HNZJL-X7S15

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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



Building a better
working world

2023042700845

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Stadsholmen, org.nr 556035-1511

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Stadsholmen för år 2022-01-01 –2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Stadsholmens finansiella ställning per den 31 december 2022 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 AB Stadsholmen 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Building a better
working world

2023042700846

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 av AB Stadsholmens för år 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till AB Stadsholmens enligt god revisors sed 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 försummelse 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

MAGNUS FREDMER (SSN-validerad)

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19640424xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2023-03-10 12:55:46 UTC



2023042700847

Penneo dokumentnyckel: VL7H2-YYJ7G-NKN12-WN5UT-385QY-QAJSH

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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