

Styrelsen och verkställande direktören för

## Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853

Org nr 802000-1601

får härmed avge

# Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	10
Balansräkning - koncernen	11
Kassaflödesanalys - koncern	13
Resultaträkning - moderföretag	14
Balansräkning - moderföretag	15
Kassaflödesanalys - moderföretag	17
Noter	18
Underskrifter	31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma den 29 april 2024. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget

Stockholm 2024-06-14

Jari Lalli  
Verkställande direktör

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

*Styrelsen och direktören för Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853, organisationsnummer 802000–1601, lämnar följande redogörelse för verksamheten 2023.*

Denna förvaltningsberättelse redovisar koncernen Stiftelsen Arbetarebostadsfonden. Koncernens verksamhet består av Moderföretaget Stiftelsen Arbetarebostadsfonden ("Fonden") och dotterbolagen Arbetarebostäder i Stockholm AB och Arbetarebostäder i Hökarängen AB.

### Stiftelsens uppdrag

Stiftelsen Arbetarebostadsfonden har till syfte att uppföra och förvalta goda bostäder, vilka främst bör upplåtas åt dess destinatarer, arbetare eller därmed jämställda som är boende i Stockholm. Stiftelsens tillgångar förvaltas av en styrelse bestående av sex ledamöter. Styrelsen har sammanträtt sju gånger under året samt deltagit i externa utbildningar och konferenser.

### Stiftelsens ändamål

Styrelsen har granskat de 92 (77) nya hyresgästerna 2023 och konstaterat att dessa kommer ur stiftelsens destinatärskrets, 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. Det är styrelsens uppfattning att verksamheten 2023 uppfyller stiftelsens mål och ändamålsparagraf.

### Koncernstruktur

#### *Moderföretaget – Stiftelsen Arbetarebostadsfonden*

Moderföretaget äger och förvaltar 1 565 lägenheter och drygt 7 800 m<sup>2</sup> uthyrningsbara lokaler. Den totala uthyrningsbara ytan är ca 112 000 m<sup>2</sup> fördelat på fastigheter belägna på Södermalm och Lidingö, i Johannesfred, Kristineberg, Midsommarkransen, Stadshagen och Hökarängen, vid Söderberga Allé och Söderberga Gårdsväg samt i Långbro Park.

All personal i koncernen är anställd i Moderföretaget och tillhandahåller även förvaltningsrelaterade tjänster till dotterbolagen Arbetarebostäder i Stockholm AB och Arbetarebostäder i Hökarängen AB.

#### *Dotterbolaget - Arbetarebostäder i Stockholm AB*

Dotterbolaget äger och förvaltar tomträten Reversen 2 samt fastigheterna Isdubben 1 och Störtloppet 2. Antalet bostäder i fastighetsbeståndet är 96 lägenheter och 405 m<sup>2</sup> uthyrningsbara lokaler. Den totala uthyrningsbara ytan är ca 6 700 m<sup>2</sup> fördelat på fastigheter belägna i Västertorp och på Hägerstensåsen.

#### *Dotterbolaget - Arbetarebostäder i Hökarängen AB*

Dotterbolaget äger och förvaltar tomträterna Kaffebalen 1, Kardemumman 1-5, Korinten 1, Muskotblomman 1-2 och Russinet 1. Antalet bostäder i fastighetsbeståndet är 296 lägenheter och 1 320 m<sup>2</sup> uthyrningsbara lokaler. Den totala uthyrningsbara ytan är ca 18 500 m<sup>2</sup>.

### Resultatet

Koncernen har en fortsatt stabil ekonomi med en soliditet på bokfört värde om 9,7 % (15,7 %) resp. soliditet på marknadsvärdet om 71 % (78 %) samt en verksamhet som fortsatt följer de 5-åriga underhållsplanerna och med en långsiktighet i den löpande förvaltningen. Verksamheten håller därmed det långsiktiga överskottsmalet.

### Intäkter

Hyresvärdet för koncernen består i huvudsak av hyresintäkter från bostäder och lokaler. Från dessa avgår vakanser, evakueringar och hyresrabatter. De sammanlagda intäkterna har ökat med 25 MSEK främst beroende på hyresintäkter från den årliga hyresförhandlingen och från de fastigheter som förvärvades under 2023. Hyresintäkterna uppgår till 186 MSEK (160 MSEK). För Moderföretaget uppgår dessa siffror till 161 MSEK (153 MSEK).

## Driftkostnader

Driftkostnaderna för koncernen 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 60,1 MSEK (52,3 MSEK). Ökningen beror på dels höjda kostnader för material och energi, dels på utökningen genom förvärvet av tomträtterna i Hökarängen.

För Moderföretaget uppgår dessa siffror till 51,6 MSEK (48,8 MSEK).

## Underhåll

Situationen med coronapandemin begränsade möjligheterna att genomföra underhållet fullt ut enligt budgeterad plan. Detta gäller särskilt det inre underhållet eftersom rekommendationerna var att undvika fysisk kontakt mellan hyresgäster och entreprenörer. De underhållsåtgärder som inte genomfördes 2021 senarelades till 2022 och fortsatte under 2023.

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. Nedan följer en kortare beskrivning av några större underhållsarbeten som slutfördes 2023 i de olika områdena. Summa underhållsarbeten som har slutförts under 2023 uppgår till 92,5 Mkr varav 34,3 Mkr kvarstår aktiverat. Detta belopp ingår i beloppet för pågående nyanläggning i byggnader och mark vid årets ingång och övrig del av beloppet har kostnadsförts och ingår i redovisade underhållskostnader i resultaträkningen. Sammantaget uppgår årets underhåll exkl. aktiverat och kostnadsfört i investeringsprojekt till 237/m<sup>2</sup> (118 SEK/m<sup>2</sup>), en bra nivå för att bibehålla en god förvaltningskvalitet och boendemiljö. Utöver detta har kostnadsförda åtgärder om 25,9 MSEK genomförts under 2020-2023 inom slutfört underhållsprojekt på fastigheten Finsmidet.

För moderbolaget uppgick underhållet till 56,6 MSEK.

### *Södermalm*

Renovering av balkongerna inom Kv. Lampan 13B har slutförts under 2023.

Nytt nyckellöst låssystem för allmänna utrymmen har installerats inom Lampan 13A.

Installation av elbilsaddning på samtliga garageplatser inom Lampan 14 och Lampan 2.

Som underlag för det långsiktiga underhållsbehovet har en statusinventering genomförts i samtliga lägenheter och allmänna utrymmen inom Lampan 2. Även en utredning för att kartlägga fastighetens energianvändning har genomförts. Resultatet ska användas som underlag för att ta fram lämpliga effektiviseringsåtgärder.

### *Kungsholmen*

För att öka trivseln i utemiljön på fastigheten Borgare 1 har ny belysning installerats samt upprustning av gröns-, lek- och gemensamhetsytor skett.

Inom Signallyktan 2 har fönster- och entrépartier i gatuplan bytts ut till samma utförande som när huset byggdes. Resultatet har lyft fastighetens yttre gestaltning, minskat energianvändningen och skapat en bättre arbetsmiljö för lokalhyresgästerna.

### *Lidingö*

Renovering av taket på Fregattvägen 7.

Samtliga hyresgäster inom Briggen 2 har fått möjlighet till källsortering av matavfall.

### *Söderberga*

Nya kärl för att möjliggöra källsortering av matavfall inom Vårdaren 1 och Vårdaren 3.

Nytt ventilationsaggregat har installerats inom fastigheten Vårdaren 3.

För att säkerställa fungerande avloppsvattenhantering i området har en utredning och projektering genomförts inför ett framtida utbyte av pumphuset som betjänar hela Vårdaren 1.

### *Fruängen*

Underhåll av ventilationssystem inom Träbron 2 genom installation ny frånluftsfläkt. För att säkerställa tillgången av varmvatten har nya ackumulatortankar installerats.

### *Hägersten*

Samtliga hyresgäster inom fastigheten har fått möjlighet till källsortering av matavfall.

Statusinventering har genomförts i samtliga lägenheter och allmänna utrymmen inom Isdubben 1. Även en utredning för att kartlägga fastighetens energianvändning har genomförts.

### *Johannesfred*

Husen på fastigheten Finsmidet 1 är uppförda under 1965. Den boendestandard som var efterfrågad när byggnaderna uppfördes har med tiden förändrats i många avseenden. Exempelvis önskar merparten av de boende dusch istället för badkar, högre bänkhöjder i kök och bättre elförsörjning i lägenheten. Installationer från 1965 har passerat sina respektive livslängder varför det fanns ett behov av en genomgripande underhållsinsats. Målet var att säkerställa husets skick och standard för nuvarande och framtida hyresgäster under de kommande 35–50 åren.

Projektet påbörjades 2002 och slutfördes under 2023. Underhållsåtgärder har utförts i såväl lägenheterna som i husets gemensamma utrymmen och utemiljön. Det huvudsakliga arbetet bestod i att byta vatten-, avlopps- och värmestammar samt elinstallationer. I samband med arbetena har även kökssnickerier och ytskikt moderniserats. Utöver detta ingick åtgärder i cykelrum, tvättstuga och vindar samt utbyte av entré- och garagedörrar. Även förbättring av utemiljön har genomförts med bl.a. dränering av husgrund, översyn av växtligheten, förbättrad belysning och nya funktionsytor med sittgrupper etc. Samtliga parkeringsplatser har försetts med utrustning för elbilsladdning. Av det totala investeringarna och renoveringarna har en stor del kostnadsförts i resultaträkning då arbetet haft karaktären av livstidsförvärdande underhåll.

### *Hökarängen*

Projektet med ny värmepumpsanläggning har färdigställts under året.

## **Tomträttsavgäld och fastighetsavgift**

Ungefär hälften av koncernens fastigheter är upplåtna med tomträtt. Avtalstiden för dessa löper i 10-årsperioder och avgiftsökningar sker vid förlängningar. Summan av tomträttsavgifterna och fastighetsavgiften var 9,6 MSEK (8,3 MSEK). Ökningen beror dels på höjd tomträttsavgäld, dels på utökningen genom förvärvet av tomträtterna i Hökarängen.

För Moderföretaget uppgår dessa siffror till 8,3 MSEK (8 MSEK).

## **Administration**

Administrationen består av ledning, förvaltning, hyresadministration, ekonomi och IT samt därtill hörande lokalkostnader. Den totala kostnaden för detta uppgår till 20,6 MSEK (16,8 MSEK). Ökningen är relaterad till främst kostnader av engångskaraktär under 2023 i samband med fastighetsförvärvet av Arbetarbostäder i Hökarängen AB.

## **Investeringar/aktiveringar/utrangeringar**

Under året har investeringar aktiverats till ett belopp om 34,2 MSEK (0 MSEK) avseende underhållsåtgärder som aktiveras i enlighet med K3-regelverket. Utrangering har gjorts till ett belopp om 748 TSEK (0 TSEK) inom Finsmidet 1. Inga andra betydande investeringar, nedskrivningar eller utrangeringar har 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.

Krediter till ett värde av 112 MSEK har refinansierats (ersatts med nya lån) under året och med löpande amortering har kreditvolymen sänkts med 0,5 MSEK. Den totala kreditnivån är 1 236 MSEK.

Skuldportföljen består till största delen av lån med 3-månaders Stibor 90-dagars ränta som räntesäkras med ränteswappar. Styrrentan har under 2023 ökat med 1,5 %-enheter, Stibor 90-dagarsräntan oförändrat och vid refinansiering har kreditgivarnas krav på marginaler varierat. Räntekostnaderna har ökat till 51,3 MSEK (11,2 MSEK). Vid årsskiftet var portföljens genomsnittsränta 3,4 % (1,9 %) med en räntebindnings- och kapitalbindningstid i enlighet med finanspolicyn. Detta ska säkerställa god finansiering med kontrollerade räntekostnader under en längre period.

## Kassaflöde/likviditet

Koncernen hade vid årets slut en likviditet på 36,1 MSEK (39,7 MSEK). Den löpande verksamheten ger ett positivt kassaflöde efter driftkostnader på 21,1 MSEK (60,1 MSEK).

Moderföretaget hade vid årets slut en likviditet på 17,1 MSEK (32,7 MSEK). Den löpande verksamheten ger ett positivt kassaflöde efter driftkostnader på 10,9 MSEK (56,3 MSEK).

## Hyresmarknaden

Arbetarebostadsfondens fastighetsbestånd är beläget i Stockholm 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.

Antalet bostäder i koncernens fastighetsbestånd är 1 957 (1 662). Under året skedde 180 (134) utflyttningar, varav 104 (99) till annan fastighetsägare, vilket är i nivå med genomsnittet för de senaste åren. I relativa tal uppgick utflyttningar till 6 % (6 %). 2023 års statistik visar att den långsiktiga trenden med allt färre omflyttningar håller i sig. Antalet interna byten ligger kvar på en hög nivå och man väljer då att flytta inom Arbetarebostadsfondens bostadsbestånd. Färre omflyttningar och större andel interna omflyttningar är ur förvaltningssynpunkt positivt och indikerar fortsatt nöjda hyresgäster.

I syfte att förbättra förutsättningarna för våra nuvarande hyresgäster till en boendekarriär inom vårt fastighetsbestånd och kunna välkomna nya destinatarer till Arbetarebostadsfonden fattades ett strategibeslut under 2020 om att utöka fastighetsbeståndet med ca 300 lägenheter under en treårsperiod och ytterligare 300 lägenheter på längre sikt. Fram till december 2023 har fastigheter med totalt 535 lägenheter förvärvats.

## Lokaler och parkeringar

Arbetarebostadsfonden har lokaler som utgör komplement inom de olika bostadsområdena. I nästan samtliga av våra områden finns förskolor inrymda. I Söderberga liksom i Stadshagen hyrs lokaler ut för gruppboende eller dagcenter. Övriga lokaler utgörs till exempel av närbutiker, mindre kontor samt förråd/lager. Parkering i form av garage och markparkering finns i samtliga områden utom Midsommarkransen och Kristineberg.

Största lokalhyresgäst är Stockholms Stad som totalt förhyr ca 2 082 m<sup>2</sup>. Största enskilda förhyrning är den friliggande förskolan i Söderberga om ca 1 000 m<sup>2</sup>, byggd 2007.

## Nöjd kund

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

## Miljö och energi

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

### Klimatinitiativet har två övergripande mål:

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

### Arbetarebostadsfonden har 2023 nått följande resultat:

- En fossilfri verksamhet:
  - 100 % av elanvändningen är fossilfri.
  - Ca 91 % av fjärrvärmeanvändningen är fossilfri.
  - 100 % av fordonsparken är fossilfri.
- Minst 25 % lägre energianvändning 2023 (räknat från år 2007).

## Hyresgästsamverkan, trygghet och service

I Johannesfred, Kristineberg, Söderberga Gårdsväg, Hökarängen samt på Södermalm finns lokala hyresgästföreningar med vilka Arbetarebostadsfonden har samrådsmöten i löpande förvaltningsfrågor. Dessutom sker årliga gemensamma besiktningar av utemiljön och trygghetsbesiktningar. Fritidspengar för att tillgodose hyresgästernas egna önskemål om investeringar/aktiviteter betalas ut till de lokala hyresgästföreningarna som bedriver sådan aktiv verksamhet och för detta ändamål finns även tillgång till egen lokal för hyresgästernas samvaro i många områden.

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

Fonden hade vid årets slut fjorton personer anställda, sju tjänstemän samt sju husvärdar placerade ute i våra bostadsområden. Antalet män var tolv och antalet kvinnor var två. Under året har två husvärdar nyanställts. En praktikant har under året genomfört sin praktiktid hos Fonden. Arbetet bestod i en uppsats innehållande inventering och strategi gällande tillval för Fondens hyresgäster.

Medelåldern inom företaget var vid årsskiftet 48 år (48) och sjukfrånvaron var 2,4 % (0,8 %) av arbetstiden. Sjukfrånvaron har ökat i jämförelse mot 2022 men ligger under genomsnittet i Sverige (4 %). Ökningen beror främst på långtidssjukskrivning för en medarbetare.

Servicen till våra hyresgäster ska hålla en hög och jämn nivå och ska även ske med likabehandling. Motiverad, kompetent och frisk personal är av stor vikt för att uppnå detta och därför anslås årligen nödvändiga resurser till utbildning, utveckling och personalvård. Skyddsron utförs årligen inom företaget, arbetsmiljöer kontrolleras och förbättras och för att främja hälsa, välmående och trivsel erbjuds friskvårdsersättning, friskvårdstimme, gemensamt deltagande i friluftaktiviteter och regelbundna hälsoundersökningar.

## VÅRA FASTIGHETER

### Stiftelsen Arbetarebostadsfonden

Område	Fastighet	Adress	Byggår	Lägenheter
Fruängen	Träbron 2	Bergtallsvägen 2A-C	2011	62
Johannesfred	Finsmidet 1 Osmundsjärnet 1	Osmundsvägen 19-29 Johannesfredsvägen 44-64	1965 1948/1991	36 200
Kungsholmen	Borgare 1	Hjalmar Söderbergs väg 14-16	1932	140
	Drakdödaren 1	Stadshagsplan 1-7	1942	74
	Drakdödaren 3	Stadshagsvägen 18-24	1942	62
	Signallyktan 4	Wennerbergsgatan 1	1944	33
Lidingö	Briggen 2	Fregattvägen 3-7	1960	90
Midsommarkransen	Martallen 16	Svandammsvägen 29	1920	21
Södermalm	Lampan 2	Ploggatan 3	1979	29
	Lampan 7	Bondegatan 71 A	1900	37
	Lampan 13A	Åsögatan 202-204	1913	67
	Lampan 13B	Åsögatan 200	1926	53
	Lampan 14	Duvnäsgatan 12-14	1962	60
Söderberga	Vårdaren 1	Söderberga Gårdsväg 3-101	1972	489
Söderberga	Vårdaren 2	Söderberga Gårdsväg 21	1992	-
Söderberga	Vårdaren 3	Söderberga Allé 1	1992	12
Söderberga	Vårdträdet 1	Söderberga Allé 2-6, 20-30	1992	101

### Arbetarebostäder i Stockholm AB

Västertorp	Reversen 2	Tomträttsvägen 26-32	1946	27
	Isdubben 1	Vasaloppsvägen 92-108	1951	37
Hägerstensåsen	Störtloppet 2	Terrängvägen 97	1950	32

### Arbetarebostäder i Hökarängen AB

Hökarängen	Kaffebalen 1	Kumminvägen 1-25, Saltvägen 26	1952	124
	Kardemumman 1	Korintvägen 14-22	1948	28
	Kardemumman 2	Muskotvägen 11-15	1947	18
	Kardemumman 3	Muskotvägen 1-9	1948	30
	Kardemumman 4	Korintvägen 2-6	1948	18
	Kardemumman 5	Korintvägen 8-12	1948	18
	Russinet 1	Korintvägen 1-7	1952	24
	Muskotblomman 1	Saltvägen 31-35	1952	12
	Muskotblomman 2	Saltvägen 37-39	1952	12
	Korinten 1	Saltvägen 43-45	1948	12

## 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.

### Detaljplan för Vårdaren 1

Under 2022 prövades överklagandet av detaljplanen för Fondens planerade bostadsprojekt på Söderberga i mark- och miljödomstolen. Domstolen avlog överklagande med motiveringen att kommunen har handlagt aktuellt planärendet på ett formellt riktigt sätt och hållit sig inom det handlingsutrymme som kommunen har vid detaljplanläggning. Domen överklagades till mark- och miljööverdomstolen. Under 2023 meddelade domstolen att ärendet inte ges prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast. Detta innebär att Fonden kan ta nästa steg i processen för att bygga 160 lägenheter i Söderberga.

## Utsikter för 2024

- Generell höjning av hyrorna i nivå med allmännyttan i Stockholm stad.
- Underhållsarbeten budgeterade till ett värde av ca 55 MSEK.
- Fortsatt planeringsarbete med nyproduktion i Söderberga.
- Bedömningen är att det höga kostnadsläget för drift och underhåll kommer att kvarstå under 2024.
- 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.

Trots utmaningar med omvärldsfaktorer som påverkar ekonomi negativt är ambitionen att verksamheten sammanfattningsvis ska bedrivas med samma inriktning som under tidigare år. Ytterligare försämringar kan dock innebära förändring i verksamhetens prioriteringar för det kommande året.

## Händelser efter räkenskapsårets utgång

### 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.o.m. 1 januari 2025. För lägenheter med kallhyra blir den årliga höjningen 3,6 % för både 2024 och 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.

## Utveckling av verksamhet, resultat och ställning

### Koncern

<i>Belopp KSEK</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Nettoomsättning	186 224	160 496
Resultat efter fin poster	-38 806	38 117
Balansomslutning	2 101 489	1 535 809
Soliditet 9,7% 15,7%		

Koncernredovisning upprättas första året för 2023 därför endast ett jämförelse år.

### Moderföretag

<i>Belopp KSEK</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Nettoomsättning	161 323	152 622	150 151	139 110
Driftnetto	44 730	82 681	75 903	80 863
Resultat efter fin poster	-30 156	37 270	21 157	29 490
Balansomslutning	1 813 754	1 529 417	1 499 790	1 249 150
Soliditet	11,6%	15,8%	14,1%	16,0%

## Eget kapital

### Koncern

	<i>Grundfond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa Eget kapital</i>
Vid årets början	10 775	201 106	29 710	241 591
Omföring resultat		29 710	-29 710	-
Årets resultat			-37 525	-35 636
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>10 775</b>	<b>230 816</b>	<b>-37 525</b>	<b>204 066</b>

### Moderföretaget

	<i>Grundfona</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa Eget kapital</i>
Vid årets början	10 775	6 490	167 312	25 827	210 404
Omföring resultat			25 827	-25 827	-
Årets resultat				-25 470	-25 470
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>10 775</b>	<b>6 490</b>	<b>193 139</b>	<b>-25 470</b>	<b>184 934</b>

## Förslag till disposition beträffande stiftelsens vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 167 668 752, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	167 669
<b>Summa</b>	<b>167 669</b>

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	3	186 224	160 496
Övriga rörelseintäkter	4	4 355	3 734
		190 579	164 230
Driftskostnader	5	-60 152	-52 289
Underhållskostnader		-58 228	-13 422
Tomträttsavgälder		-5 526	-4 637
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-4 099	-3 629
Övriga externa kostnader		-1 453	-43
Central administration	6,7	-20 613	-16 829
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-29 643	-24 350
<b>Rörelseresultat</b>		10 865	49 031
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		467	213
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 145	127
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-51 283	-11 254
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-38 806	38 117
<b>Resultat före skatt</b>		-38 806	38 117
Skatt på årets resultat	10	1 281	-8 407
<b>Årets resultat</b>		-37 525	29 710

## Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	11	2 051 977	1 488 792
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	2 576	1 530
		<u>2 054 553</u>	<u>1 490 322</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Andra långfristiga fordringar	15	151	126
		<u>191</u>	<u>166</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>2 054 744</u>	<u>1 490 488</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Hyses- och kundfordringar		2 274	342
Skattefordringar		3 411	1 597
Övriga fordringar		708	166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	4 275	3 549
		<u>10 668</u>	<u>5 654</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>36 077</u>	<u>39 667</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>46 745</u>	<u>45 321</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>2 101 489</u>	<u>1 535 809</u>

## Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
Grundfond		10 775	10 775
Annat eget kapital inklusive årets resultat		193 291	230 816
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		<u>204 066</u>	<u>241 591</u>
Summa eget kapital		<u>204 066</u>	<u>241 591</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		722	729
Uppskjuten skatteskuld		38 213	19 177
		<u>38 935</u>	<u>19 906</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	17,18	1 810 091	1 236 091
		<u>1 810 091</u>	<u>1 236 091</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		250	250
Förskott från kunder		2 253	-
Leverantörsskulder		9 647	14 702
Skatteskulder		410	2 182
Övriga kortfristiga skulder		2 790	1 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	33 047	19 875
		<u>48 397</u>	<u>38 221</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>2 101 489</u>	<u>1 535 809</u>

## Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-38 806	38 117
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		51 644	24 350
		12 838	62 467
Betald inkomstskatt		-4 033	-7 249
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>8 805</b>	<b>55 218</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		340	-1 917
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		11 948	6 800
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>21 093</b>	<b>60 101</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter via bolag		-325 951	
Investering av materiella anläggningstillgångar		-5 196	-48 198
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		0	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-25	-18
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-331 172</b>	<b>-48 216</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		506 100	
Amortering av låneskulder		-	-7 162
Amortering av övriga långfristiga skulder		-199 611	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>306 489</b>	<b>-7 162</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-3 590</b>	<b>4 723</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>39 667</b>	<b>34 944</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>36 077</b>	<b>39 667</b>

## Noter till kassaflödesanalysen - koncern

### Not Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm</b>		
Avskrivningar	29 643	24 350
Realisationsresultat anläggningstillgångar	748	-
Omklassificeringar pågående ombyggnad	21 260	-
	<b>51 644</b>	<b>24 350</b>

## Resultaträkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	3	161 323	152 622
Övriga rörelseintäkter	4	4 355	3 734
		<u>165 678</u>	<u>156 356</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	5	-51 638	-48 844
Underhållskostnader		-56 625	-13 109
Tomträttsavgälder		-4 781	-4 532
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-3 549	-3 456
Central administration	7	-20 613	-16 829
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-22 691	-21 389
<b>Rörelseresultat</b>		<u>5 781</u>	<u>48 197</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		197	213
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 867	114
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-43 001	-11 254
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-30 156</u>	<u>37 270</u>
Bokslutsdispositioner		5 500	-4 644
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-24 656</u>	<u>32 626</u>
Skatt på årets resultat	10	-814	-6 799
<b>Årets resultat</b>		<u>-25 470</u>	<u>25 827</u>

## Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	11	1 195 520	1 238 868
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	2 576	1 530
		<u>1 198 096</u>	<u>1 240 398</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i koncernföretag	13	250 807	250 808
Fordringar hos koncernföretag	14	339 478	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Andra långfristiga fordringar	15	126	101
		<u>590 451</u>	<u>250 949</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 788 547</u>	<u>1 491 347</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Hyses- och kundfordringar		-	333
Fordringar hos koncernföretag		269	-
Aktuell skattefordran		3 411	-
Övriga fordringar		416	1 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	3 945	3 464
		<u>8 041</u>	<u>5 394</u>
<b>Kassa och bank</b>		17 166	32 676
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>25 207</u>	<u>38 070</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>1 813 754</u>	<u>1 529 417</u>

## Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundfond		10 775	10 775
Reservfond		6 490	6 490
		17 265	17 265
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		193 139	167 312
Årets resultat		-25 470	25 827
		167 669	193 139
<b>Summa eget kapital</b>		184 934	210 404
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Periodiseringsfonder		33 120	38 620
		33 120	38 620
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		722	729
Avsättningar för övriga skatter		8 003	7 374
		8 725	8 103
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	17,18	1 550 063	1 236 063
		1 550 063	1 236 063
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		250	250
Förskott från kunder		89	-
Leverantörsskulder		7 805	13 897
Aktuell skatteskuld		-	1 848
Övriga kortfristiga skulder		2 559	1 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	26 209	19 178
		36 912	36 227
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		1 813 754	1 529 417

## Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-30 156	37 270
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		43 178	21 389
		13 022	58 659
Betald skatt		-5 451	-6 848
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>7 571</b>	<b>51 811</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		764	-1 867
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		2 533	6 392
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>10 868</b>	<b>56 336</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering av materiella anläggningstillgångar		-1 624	-48 198
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		749	-
Årets lämnade lån till koncernföretag		-339 478	-
Förändring av finansiella tillgångar		-25	7
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-340 378</b>	<b>-48 191</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		314 000	
Amortering av låneskulder		-	-7 187
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>314 000</b>	<b>-7 187</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-15 510</b>	<b>958</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>32 676</b>	<b>31 718</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>17 166</b>	<b>32 676</b>

## Noter till kassaflödesanalysen - moder

### Not Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm</b>		
Avskrivningar	22 691	21 389
Omklassificeringar pågående ombyggnad	20 487	-
	<b>43 178</b>	<b>21 389</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i KSEK om inget annat anges.

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

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

#### **Värderingsprinciper mm**

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

#### **Värderingsprinciper resultaträkningen**

##### Intäkter

Hysesintäkterna inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

##### Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning av ränteintäkter görs på basis av den underliggande tillgångens avkastning enligt effektivräntemetoden.

##### Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter .  
Ränteswappar används för att ersätta upplåning till rörlig ränta med fast ränta. Ränteswappar redovisas i resultaträkningen i samma period som ränteutgiften.

#### **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**

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla stiftelsen och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte kostnadsförs utgifterna.

#### **Borttagande från balansräkningen**

Materiella anläggningstillgångar eller komponenter tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången eller komponenten. När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna

### 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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Koncern år	Moder- företag år
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnader	10-100	10-100
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	5
-Inventarier, verktyg och installationer	5	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

### Finansiella instrument

Redovisning och värdering

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när Stiftelsen blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp. Finansiella anläggningstillgångar och finansiella långfristiga skulder samt räntebärande kortfristiga finansiella fordringar och skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då en underliggande transaktion redovisas i eget kapital varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuella skattefordringar och skatteskulder respektive uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas i de fall det finns en legal kvittningsrätt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt är skattekostnaden för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatt beräknas med hjälp av balansräkningsmetoden på samtliga temporära skillnader, dvs. skillnader mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott. Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen. Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda outnyttjade förlustavdrag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

#### Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut och andra kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till känt belopp och som är utsatta för obetydlig risk för värdefluktuationer. Sådana placeringar har en löptid på maximalt tre månader.

#### **Prövning av nedskrivningsbehov av materiella anläggningstillgångar**

Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns det en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs. Återvinningsvärdet för en tillgång eller en kassagenererande enhet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader utgörs av det pris som Stiftelsen beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs. Avdrag gör för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen.

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller för värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, dvs. på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar. Förvaltningsfastigheter ingår i posten Byggnader och mark . Hyresintäkter och rörelsekostnader avseende förvaltningsfastigheter ingår i posten Driftnetto.

#### **Säkringsredovisning/Kassafördessäkringar**

Ränteswappar som används för att ersätta upplåning till rörlig ränta med fast ränta. Så länge som säkringsrelationen är effektiv sker ingen redovisning av värdeförändring på säkringsinstrumentet eller den säkrade posten.

#### **Ersättningar till anställda**

##### Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda, exempelvis löner och semesterersättningar, är ersättningar till anställda som förfaller inom 12 månader från balansdagen det år som den anställde tjänat in ersättningen.

Kortfristiga ersättningar värderas till det odiskonterade beloppet som Stiftelsen förväntas betala till följd av den outnyttjade rättigheten.

##### Avgiftsbestämda pensionsplaner

Stiftelsen betalar fastställda avgifter till andra juridiska personer avseende flera statliga planer och försäkringar för enskilda anställda. Stiftelsen har inga legala eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter utöver betalningar av den fastställda avgiften som redovisas som en kostnad i den period där den relevanta tjänsten utförs.

##### Förmånsbestämda pensionsplaner

Andra pensionsplaner än avgiftsbestämda planer utgör förmånsbestämda pensionsplaner. Stiftelsen behåller här den legala förpliktelsen för eventuella förmåner, även om förvaltningstillgångar har reserverats för finansiering av den förmånsbestämda planen. Stiftelsen deltar i en plan som omfattar flera arbetsgivare som klassificeras som förmånsbestämd pensionsplan men som redovisas som en avgiftsbestämd plan eftersom det inte finns tillräcklig information för att redovisa planen som förmånsbestämd.

## **Koncernredovisning**

### **Dotterföretag**

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

## **Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen och direktören i enlighet med tillämplade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för Stiftelsen, och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

### **Betydande bedömningar**

Följande är betydande bedömningar som har gjorts vid tillämpning av de av Stiftelsens redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på de finansiella rapporterna.

### **Fastighetsvärdering**

Fastigheterna har värderats med värdetidpunkt 31 december 2023. Värderingen baseras på hyresnivå i december 2023. Värderingen har gjorts externt och driftnetton och framtida investeringar har nuvärdesberäknats i en 10-årig kalkylperiod med direktavkastningskrav.

### **Bedömning av osäkra fordringar**

Kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

### **Osäkerhet i uppskattningen**

Nedan följer information om uppskattningar och antaganden som har den mest betydande effekten på redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Utfallet från dessa kan avvika väsentligt.

### **Nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar**

Per varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar.

### Not 3 Hyresintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Bostäder	171 783	149 017
Lokaler	11 805	11 847
Övrigt	6 160	4 399
	<u>189 748</u>	<u>165 263</u>
<i>Hyresbortfall</i>		
Hyresbortfall, bostäder	-1 505	-1 837
Hyresbortfall, evakuering bostäder	-548	-1 627
Hyresrabatt, bostäder	-473	-240
Hyresbortfall, lokaler	-416	-666
Hyresbortfall, övrigt	-582	-397
	<u>-3 524</u>	<u>-4 767</u>
<b>Moderföretag</b>		
Bostäder	148 297	141 371
Lokaler	10 718	11 610
Övrigt	5 252	4 114
	<u>164 267</u>	<u>157 095</u>
<i>Hyresbortfall</i>		
Hyresbortfall, bostäder	-1 109	-1 620
Hyresbortfall, evakuering bostäder	-548	-1 627
Hyresrabatt, bostäder	-473	-240
Hyresbortfall, lokaler	-353	-651
Hyresbortfall, övrigt	-462	-335
	<u>-2 945</u>	<u>-4 473</u>
Hyreskontraktens löptider		
+ 1 år	3 651	2 280
+ 2 år	2 411	4 327
+ 3 år	1 661	1 578
+ 4 år	4 334	699
> 5 år	-	1 829
	<u>12 057</u>	<u>10 713</u>

### Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Tillval	2 186	2 055
Övriga intäkter	2 169	1 679
Summa	<u>4 355</u>	<u>3 734</u>
<b>Moderföretag</b>		
Tillval	2 186	2 055
Övriga intäkter	2 169	1 679
Summa	<u>4 355</u>	<u>3 734</u>

## Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Reparationer	6 553	5 971
Skötsel	18 305	11 860
Elförbrukning	6 312	6 824
Fjärrvärme	16 072	12 442
Vatten och sopor	8 765	7 461
Övrigt drift	4 145	7 731
<b>Summa</b>	<b>60 152</b>	<b>52 289</b>
<b>Moderföretag</b>		
Reparationer	5 521	5 773
Skötsel	15 555	10 784
Elförbrukning	5 697	6 252
Fjärrvärme	13 516	11 633
Vatten och sopor	7 907	7 062
Övrigt drift	3 442	7 340
<b>Summa</b>	<b>51 638</b>	<b>48 844</b>

## Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Grant Thornton Sweden AB</i>		
Revisionsuppdrag	341	280
<b>Summa</b>	<b>341</b>	<b>280</b>

### Kommentar

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

## Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

### Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män
<b>Moderföretag</b>				
Medelantalet anställda	12	9	14	11
Totalt moderföretaget	12	9	14	11
<b>Dotterföretag</b>				
Totalt dotterföretag	-	-	-	-
<b>Koncernen totalt</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>14</b>	<b>11</b>

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Moderföretag</b>		
Styrelse och VD	2 174	2 074
Övriga anställda	6 828	6 353
Summa	9 002	8 427
(varav pensionskostnader) 1)	1 248	1 162
<b>Dotterföretag</b>		
Styrelse och VD	-	-
Summa	-	-
(varav pensionskostnader)		
<b>Koncern</b>		
Styrelse och VD	2 174	2 074
Övriga anställda	6 828	6 353
Summa	9 002	8 427
(varav pensionskostnader) 2)	1 248	1 162

1) Av koncernens pensionskostnader avser 560 000 kr (fg år 636 000 ) företagets ledning avseende 3 (3) personer.

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Ränteintäkter, övriga	1 145	127
	1 145	127
<b>Moderföretag</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	6 793	-
Ränteintäkter, övriga	74	114
	6 867	114

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Räntekostnader, övriga	-51 283	-11 254
	-51 283	-11 254
<b>Moderföretag</b>		
Räntekostnader, övriga	-43 001	-11 254
	-43 001	-11 254

## Not 10 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Aktuell skatt	449	7 344
Uppskjuten skatt	-1 730	1 063
	<u>-1 281</u>	<u>8 407</u>
<b>Moderföretag</b>		
Aktuell skatt	185	6 306
Uppskjuten skatt	629	493
	<u>814</u>	<u>6 799</u>

## Avstämning effektiv skatt

	2023	2022
<b>Moderföretaget</b>		
Resultat före skatt	<b>Belopp</b> -31 448	<b>Belopp</b> 32 626
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	6 479	-6 721
Skattemässiga justeringar	560	-41
Ej avdragsgilla kostnader	-7 071	-28
Schablonintäkt	-154	-35
Skillnad bokföringsmässiga och	-629	-520
Temporär skillnad		520
Skatt hänförlig till tidigare år		26
Ej skattepliktiga intäkter	1	
Redovisad effektiv skatt	814	6 799

## Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 873 533	1 825 804
-Investeringar och pågående nyanläggning	3 572	47 729
-Förvärv	610 686	-
-Omklassificering och utrangering	-21 638	-
Vid årets slut	<u>2 466 153</u>	<u>1 873 533</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-384 741	-360 559
-Omklassificering och utrangering	-370	-
-Årets avskrivning	-29 065	-24 182
Vid årets slut	<u>-414 176</u>	<u>-384 741</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 051 977</b>	<b>1 488 792</b>
-varav pågående ombyggnad	11 876	54 728

### Moderföretag

#### Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början	1 620 534	1 572 807
-Förvärv	-	47 729
-Nyanskaffningar	-	-
-Omklassificering och utrangeringar	-21 638	-
Vid årets slut	1 598 896	1 620 534
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-381 666	-360 445
-Avyttringar och utrangeringar	404	-
-Årets avskrivning	-22 114	-21 221
Vid årets slut	-403 376	-381 666

#### Redovisat värde vid årets slut

1 195 520                      1 238 868

-varav pågående ombyggnad                      0                      54 728

### Varav mark

Koncernen

Ackumulerade anskaffningsvärden                      354 384                      354 384

#### Redovisat värde vid årets slut

354 384                      354 384

Moderföretaget

Ackumulerade anskaffningsvärden                      341 732                      341 732

#### Redovisat värde vid årets slut

341 732                      341 732

### Bedömt verkligt värde fastigheter

Bedömt verkligt värde fastigheter, koncern 2023: 6 243 700 TKR

Bedömt verkligt värde fastigheter, koncern 2022: 5 796 880 TKR

Bedömt verkligt värde fastigheter, moderföretag 2023: 5 387 700 TKR

Bedömt verkligt värde fastigheter, moderföretag 2022: 5 543 880 TKR

Verkliga värden på förvaltningsfastigheterna har uppskattats utifrån observerbara data för nyligen genomförda transaktioner och hyresavkastning för likartade fastigheter

Värderingen har gjorts genom intern värdering där prognosticerade kassaflöden har nuvärdesberäknats. Stiftelsen har använt sig av en 10-årig kalkylplan. Vid antagandet om framtida kassaflöden har följande faktorer beaktats:

- Historiska och nuvarande hyresintäkter
- Historiska och nuvarande kostnader för drift och underhåll
- Jämförelse av kostnader för drift och underhåll med likartade fastigheter
- Förväntad framtida utveckling för området/marknaden
- Villkor enligt nuvarande kontrakt
- Bedömning av marknadsmässiga villkor när hyreskontrakt löper ut
- Fastighetens positionering i marknadssegmentet
- Värderingstidpunkt
- Period
- Inflation
- Kalkylränta
- Direktavkastning
- Vakansgrad, långsiktig

## Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 820	3 351
-Nyanskaffningar	1 624	469
-Vid årets slut	5 444	3 820
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-2 290	-2 122
-Årets avskrivning	-578	-168
-Vid årets slut	-2 868	-2 290
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 576</b>	<b>1 530</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 820	3 351
-Nyanskaffningar	1 624	469
-Vid årets slut	5 444	3 820
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-2 290	-2 122
-Årets avskrivning	-578	-168
-Vid årets slut	-2 868	-2 290
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 576</b>	<b>1 530</b>

## Not 13 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	250 808	250 808
-Omklassificeringar	-1	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>250 807</b>	<b>250 808</b>

### **Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag**

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	2023-12-31	2022-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
Arbetarebostäder i Stockholm AB	250	100	250 807	250 807
			<b>250 807</b>	<b>250 807</b>

Indirekt ägande i Arbetarebostäder i Hökarängen AB, org.nr: 556699-8968

## Not 14 Fordringar hos koncernföretag

2023-12-31 2022-12-31

### Moderföretag

*Akkumulerade anskaffningsvärden:*

-Tillkommande fordringar	339 478	-
-Vid årets slut	339 478	-

## Not 15 Andra långfristiga fordringar

2023-12-31 2022-12-31

### Koncern

*Akkumulerade anskaffningsvärden:*

-Vid årets början	126	133
-Tillkommande fordringar	25	-7
-Vid årets slut	151	126

**Redovisat värde vid årets slut**

**151 126**

### Moderföretag

*Akkumulerade anskaffningsvärden:*

-Vid årets början	101	108
-Tillkommande fordringar	25	-7
-Vid årets slut	126	101

**Redovisat värde vid årets slut**

**126 101**

## Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2023-12-31 2022-12-31

### Koncern

Fastighetsförsäkringar	1 106	915
Tomträttsavgälder	1 495	1 249
Lokalhyra	405	386
Övriga kostnader	1 269	999
	<b>4 275</b>	<b>3 549</b>

### Moderföretag

Fastighetsförsäkringar	1 106	915
Tomträttsavgälder	1 210	1 171
Lokalhyra	405	386
Övriga kostnader	1 224	992
	<b>3 945</b>	<b>3 464</b>

## Not 17 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	750 091	1 029
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 060 000	1 235 062
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	0	0
	<u>1 810 091</u>	<u>1 236 091</u>
<b>Moderföretag</b>		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	490 063	1 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 060 000	1 235 063
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	0	0
	<u>1 550 063</u>	<u>1 236 063</u>

## Not 18 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncernen</b>		
Outnyttjad checkräkningskredit	10 000	10 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-
<b>Moderföretaget</b>		
Outnyttjad checkräkningskredit	10 000	10 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncernen</b>		
Förskottsinsbetalda hyror	17 123	14 568
Räntekostnader	8 443	2 306
Semesterskuld inkl soc avg	1 288	1 129
Övriga poster	6 193	1 872
	<u>33 047</u>	<u>19 875</u>
<b>Moderföretaget</b>		
Förskottsinsbetalda hyror	14 270	13 963
Räntekostnader	5 652	2 306
Semesterskuld inkl soc avg	1 288	1 129
Övriga poster	4 999	1 780
	<u>26 209</u>	<u>19 178</u>

## Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - koncernen

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Koncernen		
Fastighetsinteckningar	1 995 102	1 283 990
Fastigo, garantibelopp	169	120
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>1 995 271</u>	<u>1 284 110</u>

### **Not 21 Koncernuppgifter**

Inköp och försäljning inom koncernen

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % av inköpen och 0 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % av inköpen och 0 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Endast interna räntor mellan koncernföretagen som har eliminerats i koncernredovisningen.

## Underskrifter

Stockholm 2024-06-13

Urban Ryadal  
Styrelseordförande

Jari Lalli  
Direktör

Camilla Dahlin-Andersson

Bengt Lagerstedt  
Vice ordförande

Margareta Ahlström

Cecilia Carpelan

Göran Dahlstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2024.

Mikael Östblom  
Auktoriserad revisor

Koncernens resultat- och balansräkning samt Moderföretagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma.