

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 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncernen	9
Balansräkning - koncernen	10
Kassaflödesanalys - koncern	12
Resultaträkning - moderföretag	13
Balansräkning - moderföretag	14
Kassaflödesanalys - moderföretag	16
Noter	17
Underskrifter	30

### 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 31/3 2025.  
Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget

Stockholm den 31/3 - 25

Jari Lalli  
Verkställande direktör

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

*Styrelsen och direktören för Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853, organisationsnummer 802000-1601, lämnar följande redogörelse för verksamheten 2024.*

Denna förvaltningsberättelse redovisar koncernen Stiftelsen Arbetarebostadsfonden. Koncernens verksamhet består av moderföretaget Stiftelsen Arbetarebostadsfonden ("Fonden") och dotterbolaget Arbetarebostäder i Stockholm AB. Fram till den 22 april 2024 ingick även Arbetarebostäder i Hökarängen AB i koncernen, men fusionerades sedan med Arbetarebostäder i Stockholm 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 fem gånger under året samt deltagit i externa konferenser.

### Stiftelsens ändamål

Styrelsen har granskat de 79 (92) nya hyresgästerna 2024 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 2024 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 och Stadshagen, 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*

Dotterföretaget äger och förvaltar 392 lägenheter och drygt 1 632 m<sup>2</sup> uthyrningsbara lokaler. Den totala uthyrningsbara ytan är ca 25 195 m<sup>2</sup> fördelat på fastigheter belägna i Hökarängen och Hägersten.

### Resultatet

Koncernen har en fortsatt stabil ekonomi med en soliditet på bokfört värde om 9,8 % (9,7 %) resp. soliditet på marknadsvärdet om 71 % (71 %) samt en verksamhet som fortsatt följer de 5-åriga underhållsplanerna och med en långsiktighet i den löpande förvaltningen. Verksamheten håller därmed det långsiktiga överskotts målet.

### Intäkter

Hyresvärdet för koncernen avser det ekonomiska värdet av en fastighet baserat på de hyresintäkter som fastigheten kan generera och består i huvudsak av hyresintäkter från bostäderna. Den faktiska hyresintäkten är hyresvärdet minskat med vakanser, evakueringar och hyresrabatter. Det sammanlagda hyresvärdet har ökat med 13 MSEK främst beroende på förvärvet av tomträtterna i Hökarängen och ökade hyresintäkter efter årets hyresförhandling. Hyresintäkterna uppgår till 210 MSEK (186 MSEK). För moderföretaget uppgår dessa siffror till 172 MSEK (161 MSEK).

M/E

### 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 69,3 MSEK (60,1 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 56,9 MSEK (51,6 MSEK).

### Underhåll

Underhållskostnader innefattar sådana åtgärder i fastigheterna som sker i enlighet med budget och den 5-åriga underhållsplanen, d.v.s. åtgärder som livstidsförlänger fastigheten eller delar av fastigheten. Nedan följer en kortare beskrivning av några större underhållsarbeten som slutfördes 2024 i de olika områdena. Summa underhållsarbeten som har slutförts under 2024 uppgår till 21 Mkr.

Sammantaget uppgår årets underhåll exkl. aktiverat och kostnadsfört i investeringsprojekt till 166/m<sup>2</sup> (237 SEK/m<sup>2</sup>), en bra nivå för att bibehålla en god förvaltningskvalitet och boendemiljö. Utöver detta har åtgärder genomförts under 2024 till en kostnad om ca 18,7 MSEK inom pågående underhållsprojekt på fastigheten Reversen 2. Projektkostnaden kommer att redovisas i sin helhet när projektet blir färdigställt (2025).

För moderbolaget uppgick underhållet till 17,3 MSEK (56,6 MSEK).

#### *Södermalm*

Underhåll av utemiljön med bl.a. varsam beskärning av det stora kastanjeträdet.

I syfte att öka trivseln och den upplevda säkerheten på innergården har ny belysning projekterats.

För att öka säkerheten inom Lampan 7 har nytt nyckellöst låssystem med kortläsare installerats för allmänna utrymmen.

Renovering av sex entrépartier av ek inom Lampan 7 och 13A.

Åtgärdsförslag för att öka trivseln i utemiljön på fastigheten Lampan 7 har projekterats med förbättringar av gång- och grönytor.

#### *Kungsholmen*

I syfte att förbättra den upplevda säkerheten och trivseln inom Signallyktan 4 har ny belysning installerats på fasaden och vid entréerna.

#### *Söderberga*

Övervakningskameror har installerats i samtliga soprum på Söderberga Gårdsväg och Söderberga Allé. Kamerorna har gett avsedd effekt med minskad felsortering och olovlig dumping av t.ex. farligt avfall. Husvärdarna i området samt de boende har bara uttryckt sig positivt om övervakningen som har förbättrat miljön och renhållningen i soprummen.

Befintliga farthinder, med formen av en häst, har fått högt slitage genom bl.a. påkörningsskador vilket ger ett negativt intryck för boende och besökare. Farthindren är därför utbytta till nya i enlighet med upprustningsprogrammet för områdets utemiljö.

Nya lekställningar och bänkar har monterats på lekplatser inom Vårdrädet 1 och Vårdaren 3.

För att öka trivseln och den upplevda säkerheten på Vårdrädet 1 har ny belysning projekterats.

Sättningsskador på infarten till Söderberga Gårdsväg har åtgärdats genom utjämning av vägvägnittet och omasfaltering.



### *Hägersten*

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

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

Tättningsarbeten av grundmuren inom Martallen 16 har genomförts för att åtgärda problem med inträngande regnvatten.

### *Johannesfred*

Två garage inom Finsmidet 1, som tidigare har använts som lager av Fonden, har iordningställt för att möjliggöra uthyrning till hyresgäster i fastigheten.

Övervakningskamera har installerats i miljörummet på Osmundsjärnet 1. Även ommålning har utförts och nya skyltar och sorteringsanvisningar har monterats för att underlätta för de boende att sortera rätt.

### **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 10,4 MSEK (9,6 MSEK). Ökningen beror dels på höjd tomträttsavgäld, dels på utökningen genom förvärvet av tomträtterna i Hökarängen.

För moderföretaget uppgår dessa siffror till 8,6 MSEK (8,3 MSEK).

### **Administration**

Administrationen består av ledning, förvaltning, hyresadministration, ekonomi och IT samt därtill hörande lokalkostnader. Den totala kostnaden för detta uppgår till 17,8 MSEK (20,6 MSEK).

För moderföretaget uppgår dessa siffror till 17,8 MSEK (20,6 MSEK).

### **Investeringar/aktiveringar/utrangeringar**

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

### 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 522 MSEK har refinansierats (ersatts med nya lån) under året och med löpande amortering har kreditvolymen sänkts med 0,5 MSEK. Den totala kreditnivån är 1 810 MSEK. Skuldportföljen består till största delen av lån med 3-månaders Ståbor 90-dagars ränta som räntesäkras med ränteswappar. Styrräntan har under 2024 sjunkit 1,50 %-enheter, Ståbor 90-dagarsräntan har följt med nedåt och vid refinansiering har kreditgivarnas krav på marginaler varierat. Räntekostnaderna har stigit till 58,1 MSEK (51,3 MSEK). Vid årsskiftet var portföljens genomsnittsränta 2,70 % (3,4 %) 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 49,1 MSEK (36,1). Den löpande verksamheten ger ett positivt kassaflöde efter driftkostnader på 14,8 MSEK (21,1).

Moderföretaget hade vid årets slut en likviditet på 39,5 MSEK (17,1). Den löpande verksamheten ger ett positivt kassaflöde efter driftkostnader på 13 MSEK (10,9).

### 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 (1 957). Under året skedde 146 (180) utflyttningar, varav 118 (104) till annan fastighetsägare, vilket är i nivå med genomsnittet för de senaste åren. I relativa tal uppgick utflyttningar till 6 % (6 %). 2024 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.

### 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 lokalyresgäst är Stockholms Stad som totalt förhyr 1 640 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 uppdrag med syfte att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte. Eftersom Arbetarebostadsfonden äger och evighetsförvaltar fastigheterna skall Fonden tänka på investeringar utifrån ett livscykelkostnadsperspektiv, d.v.s. tåla en högre investering och vara lönsammare utifrån inkluderade drift- och energikostnader under beräknad livslängd. Dessutom är det viktigt att fastigheterna är miljöanpassade och genom detta bidrar till att göra Fonden till en attraktiv fastighetsägare.

#### Klimatinitiativet har två övergripande mål:

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

#### Arbetarebostadsfonden har 2024 nått följande resultat:

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

### Hyresgästsamverkan, trygghet och service

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.

Medelåldern inom företaget var vid årsskiftet 49 år (48) och sjukfrånvaron var 3,8 % (2,4 %) av arbetstiden. Sjukfrånvaron har ökat i jämförelse mot 2023 men ligger något under genomsnittet i Sverige (4 %). Ökningen beror främst på långtidssjukskrivning för en medarbetare.

Service 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 personavård. Skyddsronnd utförs årligen inom företaget, arbetsmiljöer kontrolleras och förbättras och för att främja hälsa, välbefinnande och trivsel erbjuds friskvårdsersättning, friskvårdstimme, gemensamt deltagande i friluftaktiviteter och regelbundna hälsoundersökningar. *ME*

## VÅRA FASTIGHETER

### Stiftelsen Arbetarebostadsfonden

Område	Fastighet Lägenheter	Adress	Byggår	
Fruängen	Träbron 2	Bergtallsvägen 2A-C	2011	62
Johannesfred	Finsmidet 1	Osmundsvägen 19-29	1965	36
	Osmundsjärnet 1	Johannesfredsvägen 44-64	1948/1991	200
Kungsholmen	Borgare 1	Hjalmar Söderbergs väg 14-16	1932	140
	Draködaren 1	Stadshagsplan 1-7	1942	74
	Draködaren 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	Duvnäs-gatan 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
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

48

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fusion

Genom fusion under 2024 övertog dotterbolaget Arbetarebostäder i Stockholm AB samtliga tillgångar och skulder från Arbetarebostäder i Hökarängen AB. Ett aktieägartillskott om 331 mkr har lämnats till dotterbolaget Arbetarebostäder.

### Utsikter för 2025

- Bostadshyran höjdes med 4,9 % fr.om 1 januari 2025.
- Underhållsarbeten budgeterade till ett värde av ca 50 MSEK, varav 23 MSEK avser kostnadsförda åtgärder i renoveringen av fastigheten Reversen 2.
- Bedömningen är att det höga kostnadsläget för drift och underhåll kommer att kvarstå under 2025.
- Under 2024 fick världens centralbanker kontroll över inflationen och styrräntorna sänktes i stora delar av världen. Denna penningpolitiska stimulans har ännu inte lett till en tydlig ekonomisk vändning i Sverige och i Europa. USA fortsätter att dra ifrån Europa tillväxtmässigt, en stark arbetsmarknad och oro för högre inflation leder till att Fed avvaktar ytterligare sänkningar. Långräntorna har fluktuerat under året drivet av ökad risk för inflation i USA och geopolitisk oro. Under 2025 förväntas vi se en återhämtning i svensk ekonomi drivet av framför allt inhemsk konsumtion men också en förbättring av arbetsmarknaden förutsatt att företagen vågar investera igen. Fortsatt geopolitisk oro kommer sannolikt dominera den globala utvecklingen.
- Trots utmaningar med omvärldsfaktorer som påverkar ekonomin negativt är ambitionen att verksamheten sammanfattningsvis ska bedrivas med samma inriktning som under tidigare år. Ytterligare försämringar kan dock innebära förändring i verksamhetens prioriteringar för det kommande året.

## Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga betydande händelser efter räkenskapsårets utgång.

## Utveckling av verksamhet, resultat och ställning

### Koncern

<i>Belopp KSEK</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Hysesintäkter	210 173	186 224	160 496
Rörelseresultat	65 802	10 865	49 031
Resultat efter fin poster	8 768	-38 806	38 117
Balansomslutning	2 093 843	2 101 489	1 535 809
Soliditet, bokfört värde	9,8 %	9,7 %	15,7 %
Soliditet, värderade tillgångar	71 %	71 %	78 %

Koncernredovisning upprättas första året för 2023 därför endast två jämförelseår.

### Moderföretag

<i>Belopp KSEK</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Hysesintäkter	171 688	161 323	152 622	150 151
Rörelseresultat	51 648	5 781	48 197	30 402
Resultat efter fin poster	9 595	-30 156	37 270	21 157
Balansomslutning	1 812 497	1 813 754	1 529 417	1 499 790
Soliditet, bokfört värde	11,8 %	11,6 %	15,8 %	14,1 %
Soliditet, värderade tillgångar	71 %	71 %	78 %	76 %

MK

## Eget kapital

### Koncern

	Grundfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Total Eget kapital
Vid årets början	10 775	230 816	-37 525	204 066
Omföring resultat		-37 525	37 525	-
Årets resultat			461	461
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>10 775</b>	<b>193 291</b>	<b>461</b>	<b>204 527</b>


### Moderföretaget

	Grundfond	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
Vid årets början	10 775	6 490	193 139	-25 470	184 934
Omföring resultat			-25 470	25 470	-
Årets resultat				837	837
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>10 775</b>	<b>6 490</b>	<b>167 669</b>	<b>837</b>	<b>185 771</b>

### Förslag till disposition beträffande stiftelsens vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 168 506 232, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	168 506
<b>Summa</b>	<b>168 506</b>

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

## Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	3	210 173	186 224
Övriga rörelseintäkter	4	6 416	4 355
		<u>216 589</u>	<u>190 579</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Driftskostnader	5	-69 289	-60 152
Underhållskostnader		-20 986	-58 228
Tomträttsavgälder		-6 032	-5 526
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-4 366	-4 099
Övriga externa kostnader		-312	-1 453
Central administration	6,7	-17 754	-20 613
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-32 048	-29 643
<b>Rörelseresultat</b>		<u>65 802</u>	<u>10 865</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		504	467
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	531	1 145
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-58 069	-51 283
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>8 768</u>	<u>-38 806</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>8 768</u>	<u>-38 806</u>
Skatt på årets resultat	10	-8 307	1 281
<b>Årets resultat</b>		<u>461</u>	<u>-37 525</u>

ME

## Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	2 026 828	2 051 977
Nedlagda utgifter på annans fastighet		588	-
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	3 133	2 576
		<u>2 030 549</u>	<u>2 054 553</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Andra långfristiga fordringar	15	178	151
		<u>218</u>	<u>191</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>2 030 767</u>	<u>2 054 744</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		168	2 274
Skattefordringar		1 024	3 411
Övriga fordringar		8 776	708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	3 988	4 275
		<u>13 956</u>	<u>10 668</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>49 120</u>	<u>36 077</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>63 076</u>	<u>46 745</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>2 093 843</u>	<u>2 101 489</u>

MU

## Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
Grundfond		10 775	10 775
Annat eget kapital inklusive årets resultat		193 752	193 291
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		<u>204 527</u>	<u>204 066</u>
Summa eget kapital		<u>204 527</u>	<u>204 066</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		694	722
Uppskjuten skatteskuld		40 360	38 213
		<u>41 054</u>	<u>38 935</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	17,18	1 809 453	1 810 091
Övriga långfristiga skulder		138	-
		<u>1 809 591</u>	<u>1 810 091</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		250	250
Förskott från kunder		-	2 253
Leverantörsskulder		7 958	9 647
Skatteskulder		543	410
Övriga kortfristiga skulder		1 596	2 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	28 324	33 047
		<u>38 671</u>	<u>48 397</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>2 093 843</u>	<u>2 101 489</u>

MH

## Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		8 768	-38 806
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		25 213	51 644
		33 981	12 838
Betald inkomstskatt		-3 641	-4 033
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>30 340</b>	<b>8 805</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-5 674	340
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-9 860	11 948
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>14 806</b>	<b>21 093</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter via bolag		808	-325 951
Investering i materiella anläggningstillgångar		-2 016	-5 196
Förvärv av finansiella tillgångar		-27	-25
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 235</b>	<b>-331 172</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-	506 100
Amortering av låneskulder		-500	-199 611
Amortering av pensionsskuld		-28	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-528</b>	<b>306 489</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>13 043</b>	<b>-3 590</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>36 077</b>	<b>39 667</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>49 120</b>	<b>36 077</b>

## Noter till kassaflödesanalysen - koncern

### Not Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm</b>		
Avskrivningar	32 048	29 643
Realisationsresultat anläggningstillgångar	-	748
Omklassificering pågående byggnad	-6 835	21 260
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-	-7
	<b>25 213</b>	<b>51 644</b>

MB

## Resultaträkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	3	171 688	161 323
Övriga rörelseintäkter	4	3 423	4 355
		<u>175 111</u>	<u>165 678</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	5	-56 910	-51 638
Underhållskostnader		-17 290	-56 625
Övriga externa kostnader		-	-
Tomträttsavgälder		-4 937	-4 781
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-3 630	-3 549
Central administration	6,7	-17 754	-20 613
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-22 942	-22 691
<b>Rörelseresultat</b>		<u>51 648</u>	<u>5 781</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		217	197
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 725	6 867
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-45 995	-43 001
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>9 595</u>	<u>-30 156</u>
Bokslutsdispositioner		-3 080	5 500
<b>Resultat före skatt</b>		<u>6 515</u>	<u>-24 656</u>
Skatt på årets resultat	10	-5 678	-814
<b>Årets resultat</b>		<u>837</u>	<u>-25 470</u>

*M*

## Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	1 173 448	1 195 520
Nedlagda utgifter på annans fastighet		588	-
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	3 133	2 576
		<u>1 177 169</u>	<u>1 198 096</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	13	582 028	250 807
Fordringar hos koncernföretag	14	-	339 478
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Andra långfristiga fordringar	15	153	126
		<u>582 221</u>	<u>590 451</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 759 390</u>	<u>1 788 547</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		144	-
Fordringar hos koncernföretag		-	269
Aktuell skattefordran		1 024	3 411
Övriga fordringar		8 732	416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	3 673	3 945
		<u>13 573</u>	<u>8 041</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>39 534</u>	<u>17 166</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>53 107</u>	<u>25 207</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>1 812 497</u>	<u>1 813 754</u>

M

## Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Eget kapital i stiftelse		-	-
Grundfond		10 775	10 775
Reservfond		6 490	6 490
		<u>17 265</u>	<u>17 265</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		167 669	193 139
Årets resultat		837	-25 470
		<u>168 506</u>	<u>167 669</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>185 771</u>	<u>184 934</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		36 200	33 120
		<u>36 200</u>	<u>33 120</u>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		694	722
Uppskjuten skatteskuld		8 559	8 003
		<u>9 253</u>	<u>8 725</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17,18	1 549 453	1 550 063
		<u>1 549 453</u>	<u>1 550 063</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		250	250
Förskott från kunder		-	89
Leverantörsskulder		6 053	7 805
Övriga kortfristiga skulder		1 394	2 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	24 123	26 209
		<u>31 820</u>	<u>36 912</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>1 812 497</u>	<u>1 813 754</u>

MB

## Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		9 595	-30 156
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		19 200	43 178
		28 795	13 022
Betald skatt		-2 734	-5 451
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>26 061</b>	<b>7 571</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-8 008	764
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-5 004	2 533
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>13 049</b>	<b>10 868</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 015	-1 624
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	749
Årets lämnade lån till koncernföretag		-	-339 478
Årets återbetalda lån från koncernföretag		12 000	-
Förändring av finansiella tillgångar		-27	-25
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>9 958</b>	<b>-340 378</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-	314 000
Amortering av låneskulder		-610	-
Amortering av pensionsskuld		-28	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-638</b>	<b>314 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>22 369</b>	<b>-15 510</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>17 165</b>	<b>32 676</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>39 534</b>	<b>17 166</b>

## Noter till kassaflödesanalysen - moder

### Not Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm</b>		
Avskrivningar	22 942	22 691
Omklassificering pågående byggnad	-	20 487
Ej kassaflödespåverkande räntekostnader	-3 743	-
	<b>19 199</b>	<b>43 178</b>

MB

## 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 utranering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utranering 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. MB

### 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.

M<sup>u</sup>

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/Kassaflödessäkringar**

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.

MÖ

## 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 tilläggsköpeskilling. 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 företagens 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 tillämpade 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 2024. Värderingen baseras på hyresnivå i december 2024. 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.

*MB*

### Not 3 Hyresintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Bostäder	193 177	171 783
Lokaler	13 253	11 805
Övrigt	6 628	6 160
<b>Summa</b>	<b>213 058</b>	<b>189 748</b>
<i>Hyresbortfall</i>		
Hyresbortfall, bostäder	-1 115	-1 505
Hyresbortfall, evakuering bostäder	-373	-548
Hyresrabatt, bostäder	-464	-473
Hyresrabatt, övrigt	-111	-
Hyresbortfall, lokaler	-475	-416
Hyresbortfall, övrigt	-347	-582
	<b>-2 885</b>	<b>-3 524</b>
<b>Totala intäkter</b>	<b>210 173</b>	<b>186 224</b>
<b>Moderföretag</b>		
Bostäder	155 915	148 297
Lokaler	11 824	10 718
Övrigt	5 746	5 252
	<b>173 485</b>	<b>164 267</b>
<i>Hyresbortfall</i>		
Hyresbortfall, bostäder	-313	-1 109
Hyresbortfall, evakuering bostäder	-363	-548
Hyresrabatt, bostäder	-448	-473
Hyresrabatt, övrigt	-99	-
Hyresbortfall, lokaler	-302	-353
Hyresbortfall, övrigt	-272	-461
	<b>-1 797</b>	<b>-2 944</b>
<b>Totala intäkter</b>	<b>171 688</b>	<b>161 323</b>
<i>Hyreskontraktens löptider</i>		
+ 1 år	3 116	3 651
+ 2 år	3 903	2 411
+ 3 år	4 486	1 661
+ 4 år	657	4 334
> 5 år	-	-
	<b>12 162</b>	<b>12 057</b>

MB

#### Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Tillval	2 345	2 186
Övriga intäkter	4 071	2 169
<b>Summa</b>	<b>6 416</b>	<b>4 355</b>
<b>Moderföretag</b>		
Tillval	2 256	2 186
Övriga intäkter	1 167	2 169
<b>Summa</b>	<b>3 423</b>	<b>4 355</b>

#### Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Skötsel	9 842	6 553
Drift	17 117	18 305
Elförbrukning	7 568	6 312
Fjärrvärme	19 498	16 072
Vatten och sopor	11 378	8 765
Övrigt drift	3 886	4 145
<b>Summa</b>	<b>69 289</b>	<b>60 152</b>
<b>Moderföretag</b>		
Skötsel	9 195	5 521
Drift	14 071	15 555
Elförbrukning	6 324	5 697
Fjärrvärme	14 801	13 516
Vatten och sopor	9 209	7 907
Övrigt drift	3 310	3 442
<b>Summa</b>	<b>56 910</b>	<b>51 638</b>

#### Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Grant Thornton Sweden AB		
Revisionsuppdrag	399	341
<b>Summa</b>	<b>399</b>	<b>341</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.

*MK*

## Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

### Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	Varav män	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män
<b>Moderföretag</b>				
Medelantalet anställda	14	12	12	9
Totalt moderföretaget	14	12	12	9
<b>Dotterföretag</b>				
Totalt dotterföretag	-	-	-	-
<b>Koncernen totalt</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>9</b>

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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Moderföretag</b>		
Styrelse och VD	2 251	2 174
Övriga anställda	6 722	6 828
<b>Summa</b>	<b>8 973</b>	<b>9 002</b>
<b>Dotterföretag</b>		
Styrelse och VD	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Koncern</b>		
Styrelse och VD	2 251	2 174
Övriga anställda	6 722	6 828
<b>Summa</b>	<b>8 973</b>	<b>9 002</b>

1) Av koncernens pensionskostnader avser 665 500kr (fg år 560 000) företagets ledning avseende 3 (3) personer.

## Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Ränteintäkter, övriga	531	1 145
<b>Summa</b>	<b>531</b>	<b>1 145</b>
<b>Moderföretag</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	3 474	6 793
Ränteintäkter, övriga	251	74
<b>Summa</b>	<b>3 725</b>	<b>6 867</b>

MB

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Räntekostnader, övriga	-58 069	-51 283
<b>Summa</b>	<b>-58 069</b>	<b>-51 283</b>
<b>Moderföretag</b>		
Räntekostnader, övriga	-45 995	-43 001
<b>Summa</b>	<b>-45 995</b>	<b>-43 001</b>

### Not 10 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Aktuell skatt	-7 343	-449
Uppskjuten skatt	-964	1 730
<b>Summa</b>	<b>-8 307</b>	<b>1 281</b>
<b>Moderföretag</b>		
Aktuell skatt	-5 121	-185
Uppskjuten skatt	-557	-629
<b>Summa</b>	<b>-5 678</b>	<b>-814</b>

### Avstämning effektiv skatt

	2024	2023
<b>Moderföretaget</b>		
Resultat före skatt	6 515	-31 448
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	-1 342	6 479
Skattemässiga justeringar	-617	560
Ej avdragsgilla kostnader	-28	-41
Schablonintäkt	-179	-154
Skillnad bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	556	-629
Ej skattepliktiga intäkter	17	1
Skatteeffekt ränteavdragsbegränsning	-4 085	-7 030
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-5 678</b>	<b>-814</b>

*MK*

## Not 11 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	2 466 153	1 873 533
-Investeringar och pågående nyanläggning	6 836	3 572
-Förvärv	-	610 686
-Omklassificeringar och utrangering	-808	-21 638
Vid årets slut	<u>2 472 181</u>	<u>2 466 153</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-414 176	-384 741
-Omklassificeringar och utrangering	-	-370
-Årets avskrivning	-31 177	-29 065
Vid årets slut	<u>-445 353</u>	<u>-414 176</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>2 026 828</u></b>	<b><u>2 051 977</u></b>
Varav pågående ombyggnad	18 711	11 876
Omklassificering 2024 avser köpeskillingsreglering för Hökarängen.		
<b>Moderföretag</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 598 896	1 620 534
-Omklassificering och utrangeringar	-	-21 638
Vid årets slut	<u>1 598 896</u>	<u>1 598 896</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-403 376	-381 666
-Avyttringar och utrangeringar	-	404
-Årets avskrivning	-22 072	-22 114
Vid årets slut	<u>-425 448</u>	<u>-403 376</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>1 173 448</u></b>	<b><u>1 195 520</u></b>
<b>Varav mark</b>		
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden	<u>354 384</u>	<u>354 384</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>354 384</u></b>	<b><u>354 384</u></b>
Moderföretaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden	<u>341 732</u>	<u>341 732</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>341 732</u></b>	<b><u>341 732</u></b> MB

Fastigheternas verkliga värde 2024-12-31  
Koncernen: 6 261 100 Tkr.  
Moderföretaget: 5 390 200 Tkr.

Fastigheternas verkliga värde 2023-12-31  
Koncernen: 6 243 700 Tkr.  
Moderföretaget: 5 387 700 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

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	5 444	3 820
-Nyanskaffningar	1 396	1 624
-Vid årets slut	6 840	5 444
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-2 868	-2 290
-Årets avskrivning	-839	-578
-Vid årets slut	-3 707	-2 868
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 133</b>	<b>2 576</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	5 444	3 820
-Nyanskaffningar	1 396	1 624
-Vid årets slut	6 840	5 444
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-2 868	-2 290
-Årets avskrivning	-839	-578
-Vid årets slut	-3 707	-2 868
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 133</b>	<b>2 576</b>

M/O

### Not 13 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	250 807	250 808
-Atkieägartillskott	331 221	-
-Omklassificeringar	-	-1
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>582 028</b>	<b>250 807</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 %	2024-12-31	2023-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
Arbetarebostäder i Stockholm AB	250	100	582 028	250 807
			<b>582 028</b>	<b>250 807</b>

### Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Moderföretag</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	339 478	-
-Tillkommande fordringar	3 743	339 478
-Reglerade fordringar	-343 221	-
-Vid årets slut	-	<b>339 478</b>

### Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	151	126
-Tillkommande fordringar	27	25
-Vid årets slut	178	151
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>178</b>	<b>151</b>
<b>Moderföretag</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	126	101
-Tillkommande fordringar	27	25
-Vid årets slut	153	126
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>153</b>	<b>126</b>

MS

### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Fastighetsförsäkringar	1 253	1 106
Tomträttsavgälder	1 543	1 495
Lokalhyra	-	405
Övriga kostnader	1 192	1 269
<b>Summa</b>	<b>3 988</b>	<b>4 275</b>
<b>Moderföretag</b>		
Fastighetsförsäkringar	1 253	1 106
Tomträttsavgälder	1 269	1 210
Lokalhyra	-	405
Övriga kostnader	1 151	1 224
<b>Summa</b>	<b>3 673</b>	<b>3 945</b>

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	1 171 384	750 091
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	638 069	1 060 000
	<b>1 809 453</b>	<b>1 810 091</b>
<b>Moderföretag</b>		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	911 384	490 063
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	638 069	1 060 000
	<b>1 549 453</b>	<b>1 550 063</b>

### Not 18 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
<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

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncernen</b>		
Förskottsinsbetalda hyror	18 180	17 123
Räntekostnader	4 925	8 443
Semesterskuld inkl soc avg	1 139	1 288
Övriga poster	4 080	6 193
<b>Summa</b>	<b>28 324</b>	<b>33 047</b>

M8

**Moderföretaget**

Förskottsinsbetalda hyror	15 173	14 270
Räntekostnader	4 591	5 652
Semesterskuld inkl soc avg	1 139	1 288
Övriga poster	3 220	4 999
<b>Summa</b>	<b>24 123</b>	<b>26 209</b>

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen**

**Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda säkerheter</i>		
Koncernen		
<i>Fastighetsinteckningar</i>	2 099 247	1 995 102
<i>Fastigo, garantibelopp</i>	177	169
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>2 099 424</b>	<b>1 995 271</b>

**Not 21 Koncernuppgifter**

Inköp och försäljning inom koncernen

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

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 62 Tkr av inköpen och 0 kr av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Interna räntor och en vidarefakturerad kostnad mellan koncernföretagen har eliminerats i koncernredovisningen. ME

## Underskrifter

Stockholm den 31 mars 2025



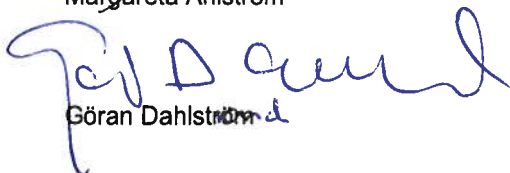
Urban Rydahl  
Styrelseordförande



Camilla Dahlin-Andersson



Margareta Ahlström



Göran Dahlström



Jari Lalli  
Verkställande direktör



Bengt Lagerstedt  
Vice ordförande



Cecilia Carpelan

**MIN** revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2025

Grant Thornton Sweden AB



Mikael Östblom  
Auktoriserad revisor

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

# Revisionsberättelse

Till styrelsen i Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853

Org.nr. 802000 - 1601

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderstiftelsens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

### 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 moderstiftelsen och koncernen 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller ösidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av stiftelsens 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen 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 en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.

MM  
MO

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stiftelsen Arbetsarbostadsfonden till minne av den 9 februari 1853 för år 2024.

Enligt min uppfattning har styrelsen ledamöter inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderstiftelsen och koncernen 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.

Stockholm den 31 mars 2025,



Mikael Östblom  
Auktoriserad revisor

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförordnandet.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande, eller
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot stiftelsen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen 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 stiftelsens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande.