

**Årsredovisning**  
**för**  
**Stiftelsen SHIS Bostäder**

802001-4778

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Stiftelsen SHIS Bostäder får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

### Information om verksamheten

Stiftelsens uppdrag är att tillsammans med Stockholms stads nämnder med socialtjänstansvar tillhandahålla genomgångsbostäder för personer som av sociala och/eller ekonomiska skäl är i behov av tillfällig bostad. För personer med sociala problem kan uppdraget också innebära att ge boendestöd.

Enligt särskilt avtal med Stockholms stad tillhandahåller SHIS bostäder för nyanlända och flyktingar från Ukraina.

Stiftelsen har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det fortsatta läget i Ukraina har inneburit att det utökade uppdraget att tillhandahålla boende för flyktingar från Ukraina har kvarstått under hela 2023.

Till följd av den planerade avvecklingen av lägenheter och anläggningar inom verksamhetsområde nyanlända, har ett stort antal lägenheter varit tomställda och inte kunnat hyras ut. Kostnadstäckning för dessa lägenheter har betalats av Stockholm stad via socialförvaltningen.

SHIS satsar aktivt på digitalisering och har under året tecknat avtal för implementering av ett fastighetssystem och ett boende och journalföringssystem. Vidare har förstudie pågått för nytt diariesystem.

Under 2023 har, som tidigare år, SHIS fokuserat på trygghetsskapande åtgärder i verksamheten.

### Hållbarhetsupplysningar

SHIS arbetar systematiskt för att minska verksamhetens energianvändning och tänka miljövänligt.

Resor i tjänsten ska ske miljövänligt. Kollektivtrafik och cykel är förstahandsval. Samtliga bilar som används i verksamheten är eldrivna och digitala möten hålls när det är möjligt.

Ett annat fokusområde är klimatsmarta inköp och återbruk. Miljö- och klimatfrågorna har alltid en given plats i dialogen med hyresgäst. Återbruk sker också av fastighets- och kontorsinventarier från avvecklade fastigheter. När det kommer till IT-utrustning utvärderas alltid behov av nyanskaffning kontra återbruk av till exempel datorer och skärmar. Under 2023 deltog SHIS i stadens upphandling av partner för försäljning och återbruk av datorer och bildskärmar. När fler processer digitaliseras minskar också behovet av pappersutskrifter, posthantering och arkivering av papper.

SHIS bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete som bland annat innebär årliga fysiska och psykosociala skyddsronder. Medarbetarenkät genomförs årligen för att fånga medarbetarnas upplevda arbetsmiljö. SHIS erbjuder även friskvårdsbidrag till medarbetarna.

## Resultat och ställning

Årets resultat uppgår till 7,0 mnkr varav resultatet för den bostadssociala verksamheten inklusive ledning och verksamhetsstöd är -8,7 mnkr, verksamhetsområde nyanlända 14,9 mnkr och Ukraina 0,8 mnkr.

Under året har den ordinarie verksamheten finansierats med anslag från Stockholm stad, via socialförvaltningen, med 198,2 mnkr varav ordinarie anslag uppgick till 185,8 mnkr. Utöver det ordinarie anslaget har 12,4 mnkr utbetalats som extra anslag för kostnadstäckning av tomställda och avvecklade lägenheter. SHIS har i år även fått en ersättning från Region Stockholm för kompensation vid tomställning av lägenheter inför pågående tunnelbaneutbyggnad.

Utöver anslagen finansieras verksamheten främst av hyresintäkter, men även av intäkter från boende med stöd.

Digitaliseringsprojekten har belastat året med en kostnad om 4,0 mnkr men merparten av implementeringen kommer att ske kommande år.

I redovisat resultat ingår från och med år 2023 en kostnad för befarad kundförlust avseende obetalda fordringar äldre än 6 månader.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hyresintäkter	314 482	322 925	331 755	321 477	295 245
Kommunala anslag bostadssocial verksamhet	59 700	54 700	61 074	75 289	43 100
Kommunala anslag Nyanlända	117 400	121 600	105 310	99 753	71 000
Kommunala anslag verksamhetsområde Ukraina	21 128	16 133	0	0	0
Boende med stöd inkl nolltolerans	36 636	33 233	33 457	35 975	38 716
Investeringar och underhåll	20 739	13 567	19 303	11 272	14 493
Årets resultat	7 035	21 328	10 263	1	-6 295
Soliditet (%)	29,6	23,4	14,1	5,7	4,8
Kassalikviditet (%)	228,6	165,3	143,9	114,7	105,7
Antal anställda (st)	210	240	223	228	220
Personalkostnad per anställd	658	545	566	590	537
Antal lägenheter (st)	3 890	4 092	4 197	4 297	4 149
Antal boende med stöd (st)	362	343	311	309	323

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	110	18 289	21 328	39 727
Disposition av fg års resultat		21 328	-21 328	0
Årets resultat			7 035	7 035
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>110</b>	<b>39 617</b>	<b>7 035</b>	<b>46 762</b>

Stiftelsens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
<b>Stiftelsens intäkter</b>			
Verksamhetsintäkter	2	359 377	360 755
Bidrag och anslag	3	208 379	200 049
		<b>567 756</b>	<b>560 804</b>
<b>Stiftelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4, 5	-421 641	-406 937
Personalkostnader	6	-138 176	-130 696
Avskrivningar och nedskrivningar		-1 915	-2 098
Övriga rörelsekostnader		-702	-151
		<b>-562 434</b>	<b>-539 882</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>5 322</b>	<b>20 922</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 718	418
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5	-12
		<b>1 713</b>	<b>406</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 035</b>	<b>21 328</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>7 035</b>	<b>21 328</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>7 035</b>	<b>21 328</b>

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förbättringsutgifter på annans fastighet

7

5 152

4 291

Inventarie, verktyg och installationer

8

1 483

2 796

**6 635**

**7 087**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

9

35 861

35 861

**35 861**

**35 861**

**Summa anläggningstillgångar**

**42 496**

**42 948**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

15 029

23 905

Aktuella skattefordringar

386

1 651

Övriga fordringar

54

128

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

32 708

58 644

**48 177**

**84 328**

**Kassa och bank**

67 461

42 237

**Summa omsättningstillgångar**

**115 638**

**126 565**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**158 134**

**169 513**

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Stiftelsekapital

110

110

**110**

**110**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat kapital

39 617

18 289

Årets resultat

7 035

21 328

**46 652**

**39 617**

#### **Summa eget kapital**

**46 762**

**39 727**

#### Avsättningar

Avsatt för pensioner och liknande förpliktelser enligt  
tryggandelagen

11

57 986

53 237

Övriga avsättningar

12

2 800

0

#### **Summa avsättningar**

**60 786**

**53 237**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

15 412

42 198

Övriga skulder

4 113

4 307

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

31 061

30 044

#### **Summa kortfristiga skulder**

**50 586**

**76 549**

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**158 134**

**169 513**

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not  
1

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	5 323	20 922
<b>Rörelseresultat</b>	<b>5 323</b>	<b>20 922</b>

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Av- och nedskrivningar	1 915	2 098
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	702	151
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	7 549	325

Erhållen ränta	1 718	418
Erlagd ränta	-5	-12
Betald löneskatt för pensionskostnader	1 265	-9

### **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet**

**18 467**      **23 893**

### **Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar	34 886	-29 958
Förändring av kortfristiga skulder	-25 963	16 957

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**      **27 390**      **10 892**

### **Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 591	-65
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	425	0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**      **-2 166**      **-65**

**Årets kassaflöde**      **25 224**      **10 827**

### **Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början      42 237      31 410

**Likvida medel vid årets slut**      **14**      **67 461**      **42 237**



## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

##### *Verksamhetsintäkter*

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras stiftelsen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Förbättringsutgifter på annans fastighet	10 %
Inventarier	10 - 20 %

##### Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

#### Ersättningar till anställda

##### *Ersättningar till anställda efter avslutad anställning*

Stiftelsen har förmånsbestämda pensionsplaner som finansieras i egen regi. Uppgift om pensionsskuldens storlek erhålles från oberoende företag (KPA Pension) och redovisas enligt den erhållna uppgiften.

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Antalet anställda (st)

Medelantal anställda under räkenskapsåret

Personalkostnad per anställd (Tkr)

Personalkostnader dividerat med medelantalet anställda

### Not 2 Verksamhetsintäkter

	2023	2022
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Hysesintäkter bostäder	314 482	322 925
Boende med stöd inkl nolltolerans	36 636	33 233
Övriga verksamhetsintäkter	8 259	4 597
	<b>359 377</b>	<b>360 755</b>

### Not 3 Erhållna bidrag och anslag

	2023	2022
<b>Bidrag och offentliga bidrag redovisade i resultaträkningen</b>		
Kommunalt anslag bostadssocial verksamhet	59 700	54 700
Kommunalt anslag Nyanlända	117 400	121 600
Kommunalt anslag Ukraina	21 128	16 133
Bidrag och ersättning personal	3 152	3 212
Övriga erhållna bidrag	6 999	4 405
<b>Summa</b>	<b>208 379</b>	<b>200 050</b>

#### Not 4 Arvode till revisorer

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

Revisorsbyte har skett efter 2022-07-01. Kostnaderna för Baker Tilly Stockholms revisionsuppdrag avser granskning av år 2021.

	2023	2022
<b>Baker Tilly Stockholm KB</b>		
Revisionsuppdrag	0	228
	<b>0</b>	<b>228</b>
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	619	288
	<b>619</b>	<b>288</b>

#### Not 5 Leasing, leasetagaren

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal uppgår till 344 389 tkr, varav 341 631 tkr avser hyresavtal för bostäder och lokaler. Övriga avtal avser bilar, telefoner, skrivare samt övrig kontorsutrustning.

2022 års leasingkostnader avseende leasingavtal uppgick till 345 491 tkr, varav 343 815 tkr avsåg hyresavtal för bostäder och lokaler.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023
Inom ett år	301 742
Senare än ett år men inom fem år	497 491
Senare än fem år	83 004
	<b>882 237</b>

## Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	118	143
Män	92	97
	<b>210</b>	<b>240</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 629	1 729
Övriga anställda	88 637	88 337
	<b>90 266</b>	<b>90 066</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	754	506
Pensionskostnader för övriga anställda	13 275	6 701
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	30 571	29 255
	<b>44 600</b>	<b>36 462</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>134 866</b>	<b>126 528</b>
<b>Pensionsförpliktelser</b>		
Nuvarande styrelse och verkställande direktör	2 066	1 386
Tidigare styrelse och verkställande direktör	7 085	7 438
	<b>9 151</b>	<b>8 824</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	87 %	87 %
Andel män i styrelsen	13 %	13 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	75 %	75 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	25 %	25 %

### Avtal om avgångsvederlag

Stiftelsen har inga avtal om avgångsvederlag förutom med stiftelsens VD. Upplysningar om de väsentligaste villkoren framgår nedan:

Om uppsägning av anställningsavtalet sker från SHIS sida utges ett vederlag. Vederlaget skall motsvara antalet månader som anställningen som VD pågått vid tidpunkten för uppsägning, dock maximalt 24 månadslöner inklusive uppsägningstid om sex månader. Avgångsvederlaget kan dock högst motsvara antalet månader fram till arbetstagaren fyller 67 år, då avgångsskyldighet föreligger. VD har rätt att säga upp anställningen med uppsägningstid om sex månader

### Not 7 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 969	16 969
Inköp	2 417	0
Försäljningar/utrangeringar	-2 829	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 557</b>	<b>16 969</b>
<b>Netto anskaffningsvärde</b>	<b>16 557</b>	<b>16 969</b>
Ingående avskrivningar	-12 678	-11 367
Försäljningar/utrangeringar	2 532	0
Årets avskrivningar	-1 259	-1 311
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 405</b>	<b>-12 678</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 152</b>	<b>4 291</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 981	12 739
Inköp	174	65
Försäljningar/utrangeringar	-3 917	-823
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 238</b>	<b>11 981</b>
<b>Netto anskaffningsvärde</b>	<b>8 238</b>	<b>11 981</b>
Ingående avskrivningar	-9 185	-9 070
Försäljningar/utrangeringar	3 087	672
Årets avskrivningar	-656	-787
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 754</b>	<b>-9 185</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 483</b>	<b>2 796</b>

## Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Värdepappersdepå Danske Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 861	35 861
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 861</b>	<b>35 861</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 861</b>	<b>35 861</b>

Värdet uppgår per 2023-12-31 till 53 639 tkr och fördelar sig enligt nedan:

Aktiefonder: 40,8 %  
Räntepapper: 35,6 %  
Hedgefonder: 18,1 %  
Likvida medel: 5,5 %

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	31 643	57 127
Övriga poster	1 065	1 517
	<b>32 708</b>	<b>58 644</b>

## Not 11 Avsatt för pensioner och liknande förpliktelser enligt tryggandelagen

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Pensioner och liknande förpliktelser</b>		
Belopp vid årets ingång	53 237	52 912
Årets avsättningar	11 217	5 207
Under året ianspråktaga belopp	-6 468	-4 882
	<b>57 986</b>	<b>53 237</b>

## Not 12 Övriga avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Tvist skade- och reparationsärenden	2 800	0
	<b>2 800</b>	<b>0</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlöner inkl sociala avgifter	7 151	7 904
Förutbetalda hyresintäkter	19 769	21 476
Övriga upplupna kostnader	4 141	663
	<b>31 061</b>	<b>30 043</b>

### Not 14 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	67 461	42 237
	<b>67 461</b>	<b>42 237</b>

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Jakob Brandt  
Ordförande

Kristin Jacobsson  
Vice ordförande

Birgitta Rydell

Elsemarie Bjellqvist

Anna Hagnefur

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jenny Göthberg

Auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har lämnats till Stiftelsen SHIS Bostäder samma datum som auktoriserad revisors revisionsberättelse

Carolina Gomez Lagerlöf



Kommunal revisor