

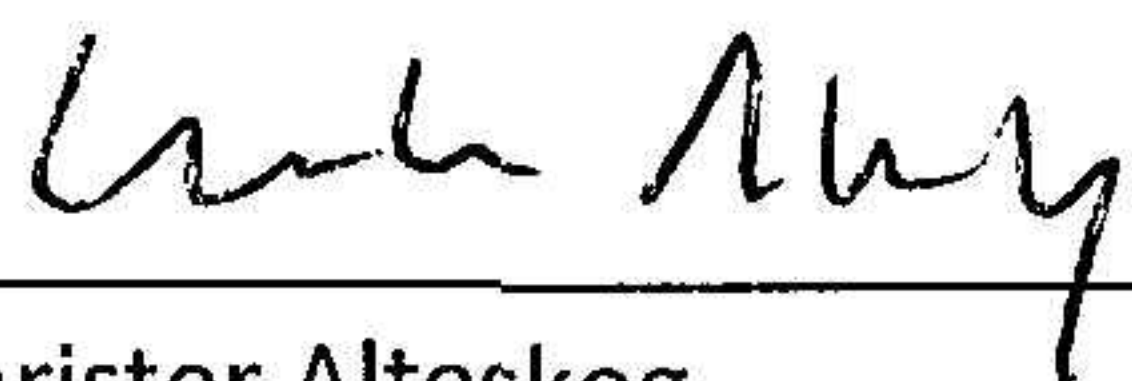
2024042400909

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 19/4-2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 19/4-2024.



Christer Alteskog  
Styrelseledamot

# ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Stadsrum Fastigheter KC 1 AB

559079-9036

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Stadsrum Fastigheter KC 1 AB  
559079-9036

## ÅRSREDOVISNING FÖR STADSRUM FASTIGHETER KC 1 AB

Styrelsen och verkställande direktören för Stadsrum Fastigheter KC 1 AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att förvalta aktier och andelar.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den svenska fastighetsmarknaden har under året präglats av hög inflation, snabbt stigande räntor, högre projektkostnader och en inbromsande konjunktur. Detta har påverkat koncernen negativt i form av stigande räntor och högre kostnader. Samtidigt har hyresmarknaden och efterfrågan på koncernens lokaler varit god under året. Det förändrade marknadsläget skapar både möjligheter och utmaningar för koncernen och utsikterna för 2024 är således tudelade.

Bolaget har under året betalat en tilläggsköpeskilling om 7 000 tkr avseende andelar i Kommanditbolaget Maren enligt överlåtelseavtal daterat den 8 maj 2018. Av tidigare avsättning återstår per räkenskapsårets utgång 1 500 tkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

#### Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	15 116	14 381	14 855	15 272
Resultat efter finansiella poster	-15 131	5 229	171 929	19 425
Balansomslutning	2 866 894	2 856 151	2 733 043	2 408 665

#### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

#### Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Dotterbolagens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Stadsrum Fastigheter AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

*N*

Stadsrum Fastigheter KC 1 AB  
559079-9036

### Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	1 357 487 416
årets vinst	3 472 477
	<u>1 360 959 893</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	100 000 000
i ny räkning balanseras	1 260 959 893
	<u>1 360 959 893</u>

### Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 46 procent vilket är betryggande mot bakgrund av att verksamheten sedan utgången av räkenskapsåret bedrivits med lönsamhet. Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

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

**Stadsrum Fastigheter KC 1 AB**  
559079-9036

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Belopp i tkr		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		15 116	14 381
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>15 116</b>	<b>14 381</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Administrationskostnader	4	-15 179	-14 437
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-15 179</b>	<b>-14 437</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-63</b>	<b>-56</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-13 510	6 595
Värdeförändring derivat	18	-	116
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	67 691	34 822
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-69 249	-36 248
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-15 068</b>	<b>5 285</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-15 131</b>	<b>5 229</b>
Bokslutsdispositioner	8	23 990	62 468
<b>Resultat före skatt</b>		<b>8 859</b>	<b>67 697</b>
Skatt på årets resultat	9, 10	-5 386	-13 636
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3 473</b>	<b>54 061</b>

<b>RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Belopp i tkr		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årets resultat		3 473	54 061
Övrigt totalresultat		-	-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>3 473</b>	<b>54 061</b>

N

Stadsrum Fastigheter KC 1 AB  
559079-9036

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<i>Belopp i tkr</i>			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	11, 12	1 289 879	1 314 675
Fordringar hos koncernföretag	13	1 406 000	1 406 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 695 879</b>	<b>2 720 675</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 695 879</b>	<b>2 720 675</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		163 378	135 003
Aktuella skattefordringar		11	470
Övriga fordringar		4	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	7 622	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>171 015</b>	<b>135 476</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>171 015</b>	<b>135 476</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 866 894</b>	<b>2 856 151</b>

202404240911

N

Stadsrum Fastigheter KC 1 AB  
559079-9036

## BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		1 357 487	1 303 426
Årets resultat		3 473	54 061
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 360 960</b>	<b>1 357 487</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 361 010</b>	<b>1 357 537</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	15, 16	71 999	66 613
Övriga avsättningar	17, 18	1 500	19 786
<b>Summa avsättningar</b>		<b>73 499</b>	<b>86 399</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Derivat	19	-	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 405 603	1 404 033
Leverantörsskulder		7 000	-
Skulder till koncernföretag		3 869	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	15 913	8 182
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 432 385</b>	<b>1 412 215</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 866 894</b>	<b>2 856 151</b>

~

Stadsrum Fastigheter KC 1 AB  
559079-9036

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>1 275 426</b>	<b>1 275 476</b>
Erhållet aktieägartillskott			40 000	40 000
Utdelning			-12 000	-12 000
Årets resultat			54 061	54 061
Övrigt totalresultat			0	0
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>1 357 487</b>	<b>1 357 537</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>1 357 487</b>	<b>1 357 537</b>
Årets resultat			3 473	3 473
Övrigt totalresultat			0	0
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>1 360 960</b>	<b>1 361 010</b>

### Klassificering av eget kapital

#### *Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 50 kr per aktie.

#### *Reservfond*

Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

#### *Balanserat resultat*

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Stadsrum Fastigheter KC 1 AB  
559079-9036

## KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-63	-56
<b>Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar</b>		<b>-63</b>	<b>-56</b>
Erhållen utdelning		-	12 000
Erhållen ränta		59 938	30 656
Erlagd ränta		-59 948	-42 404
Betald inkomstskatt		459	140
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>386</b>	<b>336</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-3 872	70 914
Ökning av rörelseskulder		3 869	3 943
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>383</b>	<b>75 193</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Lämnade aktieägartillskott		-	-4
Insättning handels/kommanditbolag		-	-39 996
Utlåning till koncernföretag		-	-30 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-70 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	21		
Utbetald utdelning		-	-12 000
Erhållna aktieägartillskott		-	40 000
Upptagna skulder hos kreditinstitut		-	30 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>58 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>383</b>	<b>63 193</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>63 279</b>	<b>86</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	22	<b>63 662</b>	<b>63 279</b>

Stadsrum Fastigheter KC 1 AB  
559079-9036

---

## NOTER

---

### Not 1 Allmän information

Stadsrum Fastigheter KC 1 AB, org nr 559079-9036, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Stadsrum Fastigheter AB, org nr 559028-9624, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Stadsrum Fastigheter KC 1 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Stadsrum Fastigheter AB, org nr 559028-9624, med säte i Stockholm.

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

#### Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte få någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

#### Redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

#### Intäkter

För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- som bolagsavyttring, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker. Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas per balansdagen.

**Stadsrum Fastigheter KC 1 AB**  
559079-9036**Personal**

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

**Skatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot kommandit/handelsbolag varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i kommandit/handelsbolag. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

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

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

**Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

**Nedskrivningar**

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

**Andelar i koncernföretag**

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

**Stadsrum Fastigheter KC 1 AB**  
559079-9036

2024042400914

**Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

**Likvida medel**

Bolaget har inga tillgängliga banktillgodohavanden då bolaget finansieras genom cashpool via koncernkopplat konto.

**Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

**Skulder**

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

**Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

**Finansiella instrument**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument exklusive derivat redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas till detta värde. Förändringen i verkligt värde redovisas i årets resultat.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

**Stadsrum Fastigheter KC 1 AB**  
559079-9036

**Kassaflödesanalys**

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

**Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar**

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent.

**Not 4 Administrationskostnader**

	2023	2022
Centraladministration	-15 173	-14 434
Förvaltningsadministration	-6	-3
<b>Summa</b>	<b>-15 179</b>	<b>-14 437</b>

**Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2023	2022
Utdelning på andelar i koncernföretag	-	12 000
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-7 960	0
Resultat från andelar i kommanditbolag	-5 550	-5 405
<b>Summa</b>	<b>-13 510</b>	<b>6 595</b>

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	39 815	34 822
Ränteintäkter, övriga	27 876	-
<b>Summa</b>	<b>67 691</b>	<b>34 822</b>

N

Stadsrum Fastigheter KC 1 AB  
559079-9036

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-	-
Räntekostnader, övriga	-67 679	-34 952
Kapitalkostnader	-1 570	-1 294
Övriga finansiella kostnader	-	-2
<b>Summa</b>	<b>-69 249</b>	<b>-36 248</b>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	2023	2022
Förändring av periodiseringsfond	-	726
Erhållna koncernbidrag	23 990	61 742
<b>Summa</b>	<b>23 990</b>	<b>62 468</b>

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	2023	2022
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader i HB/KB	-5 386	-13 612
- avseende derivatinstrument	-	-24
<b>Summa</b>	<b>-5 386</b>	<b>-13 636</b>

**Not 10 Avstämning av effektiv skatt**

	2023		2022	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		8 859		67 697
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-1 825	20,6%	-13 946
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	22,2%	-1 963	0,1%	-55
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0,0%	2	-3,7%	2 472
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	60,8%	-5 386	20,1%	-13 612
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-	-1,1%	727
Effekt resultatandel i kommanditbolag	-42,7%	3 786	-15,9%	10 778
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>60,8%</b>	<b>-5 386</b>	<b>20,1%</b>	<b>-13 636</b>

**Stadsrum Fastigheter KC 1 AB**  
559079-9036

**Not 11 Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 314 675	1 280 080
Förvärv justerad tilläggsköpeskilling	-11 286	-
Resultatandel i kommanditbolag	-5 550	-5 405
Insättning handels/kommanditbolag	-	39 996
Ovillkorade aktieägartillskott	-	4
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 297 839</b>	<b>1 314 675</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-7 960	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-7 960</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 289 879</b>	<b>1 314 675</b>

**Not 12 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag**

Namn	Andel i procent *	Redovisat värde
Stadsrum fastigheter Igor AB	100,0%	285 561
Stadsrum Fastigheter Mittpunkten AB	100,0%	122 597
Stadsrum Fastigheter Karlstad		
Komplementär AB	100,0%	197
Gallerian Karlstad Centrum KB	99,99%	240 719
Stadsrum Fastigheter Norrköping AB	100,00%	236 554
Komanditbolaget Maren	99,99%	404 251
		<b>1 289 879</b>

\* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
Stadsrum fastigheter Igor AB	559028-9632	Stockholm
Stadsrum Fastigheter Mittpunkten AB	559028-9608	Stockholm
Stadsrum Fastigheter KarlstadKomplementär AB	559079-8996	Stockholm
Gallerian Karlstad Centrum KB	969705-1879	Stockholm
Stadsrum Fastigheter Norrköping AB	556802-5711	Stockholm
Komanditbolaget Maren	916633-6827	Stockholm

**Not 13 Fordringar hos koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	1 406 000	1 376 000
Tillkommande poster	-	30 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 406 000</b>	<b>1 406 000</b>

N

Stadsrum Fastigheter KC 1 AB  
559079-9036

2024042400916

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	7 622	0
<b>Summa</b>	<b>7 622</b>	<b>0</b>

**Not 15 Uppskjuten skatt**

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter i HB/KB	-	71 999	71 999
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0</b>	<b>71 999</b>	<b>71 999</b>

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter i HB/KB	-	66 613	66 613
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0</b>	<b>66 613</b>	<b>66 613</b>

**Not 16 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag**

2023	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter i HB/KB	-66 613	-5 386	-71 999
<b>Summa</b>	<b>-66 613</b>	<b>-5 386</b>	<b>-71 999</b>

2022	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter i HB/KB	-53 001	-13 612	-66 613
<b>Summa</b>	<b>-52 977</b>	<b>-13 636</b>	<b>-66 613</b>

**Not 17 Övriga avsättningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Avsättning reglering av framtida köpeskilling	1 500	19 786
<b>Summa</b>	<b>1 500</b>	<b>19 786</b>

**Not 18 Förändring av övriga avsättningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	19 786	19 786
Årets upplösning	-18 286	-
<b>Utgående balans</b>	<b>1 500</b>	<b>19 786</b>

**Stadsrum Fastigheter KC 1 AB**  
559079-9036

**Not 19 Derivat**

<b>2023</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Redovisat över resultaträkningen</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Ränteswappar	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2022</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Redovisat över resultaträkningen</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Ränteswappar	-116	116	-
<b>Summa</b>	<b>-116</b>	<b>116</b>	<b>0</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	15 913	8 182
<b>Summa</b>	<b>15 913</b>	<b>8 182</b>

**Not 21 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Ingående redovisat värde	-	-
Kassaflödespåverkande förändringar	-	30 000
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Periodisering av aktiverade lånekostnader	-	1 846
Övriga ej kassaflödespåverkande förändringar	-	-31 846
<b>Utgående redovisat värde långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga lån</b>		
Ingående redovisat värde	1 404 033	1 375 879
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Periodisering av aktiverade lånekostnader	1 570	-
Övriga ej kassaflödespåverkande förändringar	-	28 154
<b>Utgående redovisat värde kortfristiga lån</b>	<b>1 405 603</b>	<b>1 404 033</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 405 603</b>	<b>1 404 033</b>

Stadsrum Fastigheter KC 1 AB  
559079-9036

#### Not 22 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</b>		
Koncernkonto hos moderföretag	63 662	63 279
<b>Summa</b>	<b>63 662</b>	<b>63 279</b>

#### Not 23 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</i>		
Belånade fordringar	1 406 000	1 406 000
Pantsatta aktier/andelar i dotterbolag	1 289 879	1 314 675
<b>Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</b>	<b>2 695 879</b>	<b>2 720 675</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>2 695 879</b>	<b>2 720 675</b>

#### Not 24 Finansiella instrument

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

#### Not 25 Transaktioner med närstående

Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 100 % (100) av försäljningen och 100 % (100) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Transaktioner med närstående avser koncerninterna tjänster vilket utgörs av alla de tjänster avseende exempelvis ledning och support, strategisk och finansiell planering, marknadsföring, bokföring, redovisning, juridisk och finansiell rådgivning, upphandling, IT-stöd, tekniska tjänster och fakuteringstjänster samt andra former av tjänster som bolaget är i behov av för att kunna bedriva sin verksamhet.

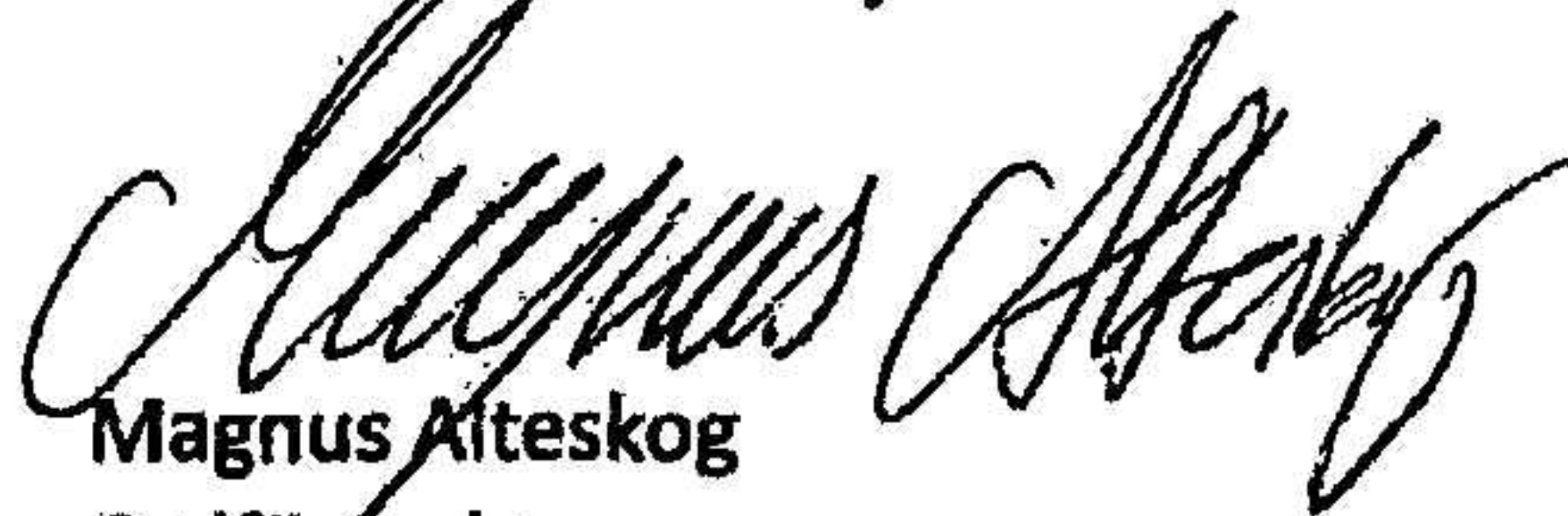
Stadsrum Fastigheter KC 1 AB  
559079-9036

**Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

---

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den 25/3-2024


  
Magnus Alteskog  
Ordförande

  
Christer Alteskog

  
Jens Halvarsson  
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/3-2024

Ernst & Young AB

  
Camilla Norell  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2024042400918

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stadsrum Fastigheter KC 1 AB, org.nr 559079-9036

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stadsrum Fastigheter KC 1 AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stadsrum Fastigheter KC 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stadsrum Fastigheter KC 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stadsrum Fastigheter KC 1 AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stadsrum Fastigheter KC 1 AB enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisioner av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 25 mars 2024

Ernst & Young AB



Carin Norell

Auktoriserad revisor

# ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

**Stadsrum Fastigheter AB**  
**559028-9624**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	6
Koncernens balansräkning	8
Förändringar i koncernens eget kapital	10
Koncernens kassaflödesanalys	11
Moderbolagets resultaträkning	12
Moderbolagets balansräkning	13
Förändringar i moderbolagets eget kapital	15
Moderbolagets kassaflödesanalys	16
Noter	17



Stadsrum Fastigheter AB  
559028-9624

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR STADSRUM FASTIGHETER AB

Styrelsen och verkställande direktör för Stadsrum Fastigheter AB ("Stadsrum") org.nr. 559028-9624, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2023. Bolaget har sitt säte och huvudkontor beläget i Stockholm på Kungsgatan 17. Denna årsredovisning kommer föreslås att fastställas på årsstämman.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Information om verksamheten

Stadsrum är ett svenskt onoterat fastighetsbolag som ägs av Keva, Alecta Tjänstepension Ömsesidigt och HEA Property Holding. Stadsrum äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Sverige på attraktiva tillväxtplatser, främst i stadskärnor och stadsdelscentrum, från Östersund i norr till Lund i söder. Stadsrum drivs genom ett långsiktigt ägarperspektiv. Värdetillväxt skapas genom att kontinuerligt utveckla och förädla platser i nära samverkan med kommuner, hyresgäster och det lokala näringslivet.

Vårt fastighetsbestånd består av 37 fastigheter och har ett brett och blandat utbud. Naturliga mötesplatser som innehåller det mesta för människors dagliga behov. Handel, bostäder, arbetsplatser, kultur, service, hotell, vård med mera.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den svenska fastighetsmarknaden har under året 2023 präglats av rekordhög inflation, snabbt stigande räntor, högre projektkostnader och en konjunkturinbromsning. Detta har påverkat koncernen i form av stigande räntekostnader och ökade investeringskostnader. Samtidigt har hyresmarknaden och efterfrågan på koncernens lokaler varit god. Det förändrade marknadsläget skapar både möjligheter och utmaningar för koncernen och utsikterna för 2024 är således tudelade.

#### Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

	2023	2022	2021	2020
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Nettoomsättning	823 714	725 192	649 025	501 312
Förvaltningsresultat	288 627	255 799	260 596	211 436
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Eget kapital	5 949 145	6 196 537	5 328 432	4 663 628
Balansomslutning	12 843 965	12 871 961	11 282 412	10 294 346
Räntetäckningsgrad, ggr *	2,36	3,39	4,23	4,47
Belåningsgrad, % **	42%	41%	42%	45%

\* Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto i förhållande till räntenetto.

\*\* Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av totala tillgångar.



**Stadsrum Fastigheter AB**  
559028-9624

## Koncernens resultat

### Nettoomsättning

Under året uppgick den totala nettoomsättningen till 823 714 tkr (725 192). Förändringen förklaras till stora delar av en fortsatt stark ny uthyrning, framgångsrika omförhandlingar, indexering på hyresavtalen samt erhållna statliga stöd om 13 617 tkr. I det jämförbara beståndet ökade hyresintäkterna med 11,2 % (7,3) mot föregående år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår per balansdagen till 93,2 % (91,7).

### Kostnader

#### Fastighetskostnader

Fastighetskostnader uppgick till 248 847 tkr (266 490). Förändringen i det jämförbara beståndet av förvaltningsfastigheter uppgick till -7,8 % (2,1). Minskningen i fastighetskostnader beror främst på prisutvecklingen på el och värme men även reducering av kostnader för fastighetskatt efter nya taxeringsvärden på flertalet av fastigheterna under 2023. Merparten av dessa kostnader vidarefaktureras till hyresgäster varför resultateffekten är begränsad.

#### Central administration

Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner som exempelvis ekonomisk administration och IT. Under året uppgick dessa kostnader till 60 626 tkr (84 019). Minskningen är hänförlig till en temporär kostnadsökning föregående år.

#### Finansnetto

Finansnettot uppgår till -212 299 tkr (-107 162). Ökningen är en följd av högre lånevolym samt högre genomsnittlig ränta på skuldportföljen. Den genomsnittliga räntan under året uppgick till 4,42% (2,1).

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för fastighetsförvaltningen uppgick till 288 627 tkr (255 799) justerat för de tillfälligt ökade kostnaderna för central administration så hade förvaltningsresultatet föregående år uppgått till 283 504 tkr således en ökning med 1,8 % (8,8). För jämförbart bestånd uppgår förändringen till 11,5 % (6,6). Ökningen förklaras främst av ökade intäkter till följd av nyuthyrning, färdigställda hyresgästanpassningar samt indexering på hyra.

### Värdeförändringar

#### Fastigheter

Under 2023 har det varit få avslut på fastighetstransaktioner och de stigande räntorna och kreditmarginalerna har påverkat avkastningskraven negativt, särskilt det sista kvartalet. De högre avkastningskraven har till viss del motverkats av förbättrade kassaflöden, främst kopplat till nyuthyrningar och högt indexutfall. För Stadsrum uppgår den realiserade värdeförändringen till -473 851 tkr (386 113) motsvarande -3,9 % (3,6).

#### Finansiella instrument

Stadsrum har räntederivat för att räntesäkra underliggande lån som löper med rörliga räntor. Per balansdagen uppgick nominellt belopp för räntederivat till 4 126 mkr (5 130) med förfall mellan 2024 och 2028. Den realiserade värdeförändringen på derivaten uppgick till -102 545 tkr (91 333), ökningen drivs av en utveckling av högre prognostiserade marknadsräntor.

2024042400920



**Stadsrum Fastigheter AB**  
559028-9624

### **Skatt**

Aktuell skatt uppgick under året till 632 tkr (-153) och uppskjuten skatt till 37 491 tkr (-164 987). Den uppskjutnas skatten förklaras främst av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

### **Finansiering**

Stadsrum följer en av styrelsen upprättad och godkänd finanspolicy, varvid den finansiella varsamheten ska bedrivas utefter. Detta inkluderar att säkerställa likviditetsbehov på lång och kort sikt samt eftersträva ett långt och stabilt räntenetto. Stadsrum följer upp och övervakar framtida finansieringsbehov baserat på intjäningsförmåga, investeringsvolym och skuldportföljens förfallostruktur. Vidare bevakas utrymmen för covenant i kreditavtal och ränteexponeringen där även känslighetsanalyser utförs för att förstå hur förändringar påverkar fastighetssportföljen.

### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

#### **Värdeförändringar på fastigheter**

Värdeförändringarna påverkas av ett stort antal faktorer som exempelvis beståndets geografiska och produktmässiga sammansättning, mixen av hyresgäster och hur väl Stadsrum lyckas förvalta och förädla fastigheterna. Denna förvaltning och förädling återspeglas i hyresnivåer, uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Omvärldsförändringar i till exempel konjunkturläge, ränteläge, lokal utbuds och efterfrågebalans, hyrestillväxt, lånefinansiering samt avkastningskrav påverkar också. Avkastningskravet styrs i hög grad av den riskfria räntan och fastigheternas unika risk.

För att hantera denna värderingsrisken har Stadsrum en lokal och kundnära organisation, där avsikten är att skapa långsiktiga relationer med hyresgästerna och därigenom minskas risken för nya vakanser. Kundstrukturen är väl diversifierad med en spridning mellan privata bolag, publika bolag och företag inom offentlig sektor.

#### **Projektverksamhet**

Utvecklings- och nybyggnationsprojekt är förknippade med risker i samtliga faser och riskerna varierar beroende på projektens komplexitet i fråga om projektgenomförande, leverantörsrisker och risken för att uthyrning av lokaler inte sker enligt plan. Riskhanteringen sker genom att Stadsrum Fastigheter arbetat upp en hög kompetens genom ett stort antal genomförda projekt som kombineras med en dedikerad projektstyrning och systematisk uppföljning. Därutöver finns tydliga processer för kvalitetssäkring av genomförda projekt.

#### **Likviditets- och finansieringsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsrapportering upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade räntekostnader. För att hantera den risken finns i finanspolicyn regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på outnyttjade låneramar och placeringar.



Stadsrum Fastigheter AB  
559028-9624

### Ränterisk

Ränterisk är per definition risken för negativ påverkan i resultat- och balansräkningen utifrån ett förändrat ränteläge i marknaden. För att begränsa stora svängningar i räntekostnader säkrar Stadsrum sina lån med räntederivat. När upphandling av räntederivat sker ska hänsyn tas till koncernens affärsplan samt kommande kassaflöden. De finansiella kostnaderna är en av de största kostnadsposterna och påverkar således förvaltningsresultatet väsentligt. Stadsrums finansiella kostnader påverkas till stor del av förändring i marknadsräntan och den marginal som kreditgivare kräver i ersättning för att låna ut pengar. Den korta marknadsräntan styrs främst av centralbanker medan de långa marknadsräntorna främst påverkas av andra faktorer, såsom förväntningar om framtida tillväxt och inflation. För att säkerställa ett långt och stabilt räntenetto arbetar Stadsrum efter den internt framtagna finanspolicyn.

Vid bokslutsdagen är 74,46 % (94,14) av Stadsrums skuldvolym om 5 541 mkr (5 449) säkrade med räntederivat. Skulle räntan således förändras med en procent skulle de finansiella kostnaderna öka eller minska med 14 mkr (3). Således, på grund av den höga andelen räntederivat, skulle koncernens finansiella kostnader inte påverkas väsentligt.

### Kreditrisk

Kreditrisken är risken för att Stadsrums motparter inte fullgör sina förpliktelser och att eventuella säkerheter inte kan täcka Stadsrums fordringar. Stadsrums kunder betalar normalt hyran i förskott, vanligtvis med en till tre månader. Stadsrum utför även en kreditkontroll på samtliga nya kunder samt löpande bevakar och utvärderar kundernas kreditvärdighet under hyresavtalens längd. Vidare så kräver Stadsrum att nya hyresavtal ska ha säkerheter i form av depositioner och bankgarantier. Genom detta förfarande så minimerar Stadsrum sin risk för kreditförluster kopplat till kund- och hyresfordringar.

### Lånevillkor och risktagande

Koncernens finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtalen med banker och kreditinstitut finns det ofta fastlagda åtaganden, så kallade covenants, för de två sistnämnda nyckeltalen. Utfärdade åtagande kopplat till låneavtalen mot banker innebär primärt att belåningsgraden inte får överstiga 70 % samt att räntetäckningsgraden inte får understiga 2,0 gånger på koncernnivå. Koncernens egna mål i enlighet med den fastställda finanspolicyn stämmer väl med åtaganden mot bankerna. För 2023 uppfyller koncernen samtliga mål och krav.

### Skatterisk

Ibland råder en otydlighet kring tolkningen av regelverket inom skatteområdet. För att minimera risker kopplat till detta anlitar Stadsrum skatteexperter när det bedöms lämpligt.

**Stadsrum Fastigheter AB**  
559028-9624

### Hållbarhet

För Stadsrum Fastigheter avser hållbarhet att skapa bestående värden för koncernens intressenter. Stadsrum Fastigheter arbetar aktivt med hållbarhetsarbete genom att:

- Reducera klimatavtryck avseende koldioxidutsläpp (samt övergå till förnyelsebara energi-källor där det är möjligt), öka resurseffektiviteten, förbättra kvaliteten på sina investeringar och styra dessa mot en mer hållbar riktning
- BREEAM certifiera 75 % av uthyrbar area med minst nivån "very good"
- Utveckla långsiktiga relationer med interna och externa intressenter
- Skapa en hållbar leverantörskedja för att säkerställa att hänsyn tas till miljö, socialt ansvar och affärsetik
- Ständigt bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt och transparent sätt för att garantera en god affärsetik och regelefterlevnad.

### Framtida utveckling och utsikter för 2024

Den svenska fastighetsmarknaden har under 2023 påverkats av hög inflation, snabbt stigande marknadsräntor, höga energikostnader och en inbromsande konjunktur. Stadsrum har dock gått starkt under samma period med god resultatutveckling, främst genom lyckade projekt och nyuthyrningar. Det osäkra läget på marknaden påverkar Stadsrum med högre kapitalkostnader och bolaget utvärderar kontinuerligt sina finansiella åtaganden för att agera om marknadsräntorna skulle bli väsentligt mer negativa. Stadsrum följer de upprättade affärsplanerna och avser att framåt bedriva verksamheten i oförändrad riktning men med en större tillförsikt för att hantera riskerna i rådande läge, dock samtidigt, utnyttja potentiella möjligheter som kan uppstå.

### Händelser efter balansdagen

I februari 2024 fick Stadsrum ett tillskott av ägarna om 100 mkr för att fortsatt kunna investera i fastigheterna och skapa ett långsiktigt värde för ägarna.

Utöver ovan har inga händelser av väsentlig karaktär skett efter räkenskapsårets slut.

### Förslag till vinstdisposition

#### Moderbolaget

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (i kronor)

Balanserat resultat	4 316 406 013
Årets resultat	-16 968 717
	<b>4 299 437 296</b>

Styrelsen föreslår att  
i ny räkning balanseras

4 299 437 296  
**4 299 437 296**



Stadsrum Fastigheter AB  
559028-9624

<b>KONCERNENS</b>			
<b>RESULTATRÄKNING</b>			
	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Belopp i tkr			
Nettoomsättning	3	823 714	725 192
Fastighetskostnader	4	-248 847	-266 490
<b>Driftöverskott</b>		<b>574 867</b>	<b>458 702</b>
Central administration	4, 5	-60 626	-84 019
<b>Rörelseresultat</b>		<b>514 241</b>	<b>374 683</b>
Finansiella intäkter	6	74 453	28
Finansiella kostnader	7	-286 752	-107 190
Kostnader tomträttsavgälder	8	-13 315	-11 722
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>288 627</b>	<b>255 799</b>
Värdeförändring fastigheter	11	-473 851	386 113
Värdeförändring finansiella instrument	14	-102 545	91 333
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-287 769</b>	<b>733 245</b>
Skatt	9	40 377	-165 140
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-247 392</b>	<b>568 105</b>
<b>Resultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		-247 392	568 105
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
<b>Resultat per aktie i kr</b>	10		
Före utspädningseffekter		-990	2 272
Efter utspädningseffekter		-990	2 272



Stadsrum Fastigheter AB  
559028-9624

---

**KONCERNENS RAPPORT**

**ÖVER TOTALRESULTAT**

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		-247 392	568 105
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>			
Summa övrigt totalresultat		0	0
<b>Övrigt totalresultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		-	-
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>-247 392</b>	<b>568 105</b>



Stadsrum Fastigheter AB  
559028-9624

<b>KONCERNENS</b>			
<b>BALANSRÄKNING</b>			
	Not	2023-12-31	2022-12-31
Belopp i tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	12 104 300	12 184 000
Tillgångar med nyttjanderätt	8	443 795	388 361
Maskiner och inventarier	12	424	974
Derivat	14	13 577	93 016
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 562 096</b>	<b>12 666 351</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Derivat	14	14 200	-
Hysesfordringar	15	12 740	5 687
Skattefordran		25 776	11 786
Övriga fordringar	16	2 368	22 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	73 984	35 368
Likvida medel	18	152 801	130 292
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>281 869</b>	<b>205 610</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 843 965</b>	<b>12 871 961</b>

2024042400923



Stadsrum Fastigheter AB  
559028-9624

<b>KONCERNENS BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Belopp i tkr</b>			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		83	83
Övrigt tillskjutet kapital		4 222 507	4 222 507
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 726 555	1 973 947
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 949 145</b>	<b>6 196 537</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	19	589 222	628 968
Övriga avsättningar	20	1 500	19 786
Räntebärande skulder	21	3 972 390	2 315 627
Leasingskulder	8	443 795	388 361
Derivat	14	36 407	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 043 314</b>	<b>3 352 742</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	21	1 558 759	3 126 151
Derivat	13	899	-
Leverantörsskulder		40 944	15 666
Skatteskulder		-	551
Övriga kortfristiga skulder		45 208	31 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	205 696	149 313
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>23</b>	<b>1 851 506</b>	<b>3 322 682</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 843 965</b>	<b>12 871 961</b>



Stadsrum Fastigheter AB  
559028-9624

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	83	3 922 507	1 405 842	5 328 432
Erhållet aktieägartillskott		300 000		300 000
Årets resultat			568 105	568 105
Övrigt totalresultat			-	0
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	83	4 222 507	1 973 947	6 196 537
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	83	4 222 507	1 973 947	6 196 537
Erhållet aktieägartillskott				0
Årets resultat			-247 392	-247 392
Övrigt totalresultat			-	0
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	83	4 222 507	1 726 555	5 949 145

### Klassificering av eget kapital

#### *Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 250 000 st och kvotvärdet är 0,33 kr per aktie.

#### *Övrigt tillskjutet kapital*

I posten ingår kapital som tillskjutits av ägarna, såsom överkursfond vid nyemission och erhållna aktieägartillskott.

#### *Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat*

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond samt utdelningar.



Stadsrum Fastigheter AB  
559028-9624

**KONCERNENS****KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i tkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	514 241	374 683
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Av- och nedskrivningar	550	647
Erhållen ränta	60 933	28
Betald ränta	-241 332	-103 826
Betald inkomstskatt	632	-153
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>335 024</b>	<b>271 379</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring av rörelsefordringar	-26 581	-11 573
Förändring av rörelseskulder	43 973	20 433
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>352 416</b>	<b>280 239</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i befintliga fastigheter	-405 437	-360 014
Tillgångsförvärv av fastigheter	-7 000	-804 264
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-412 437</b>	<b>-1 164 278</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	24	
Erhållna aktieägartillskott	-	300 000
Upptagna räntebärande skulder	82 530	507 663
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>82 530</b>	<b>807 663</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>22 509</b>	<b>-76 376</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>130 292</b>	<b>206 668</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	18 <b>152 801</b>	<b>130 292</b>



Stadsrum Fastigheter AB  
559028-9624

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	3	58 906	93 211
<b>Bruttoresultat</b>		<b>58 906</b>	<b>93 211</b>
Central administration	4, 5	-59 338	-93 559
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-432</b>	<b>-348</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	27	-40 994	62 000
Finansiella intäkter	6	610	-
Finansiella kostnader	7	-	-7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-40 816</b>	<b>61 645</b>
Bokslutsdispositioner	28	29 924	-73 471
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-10 892</b>	<b>-11 826</b>
Skatt på årets resultat	9	-6 077	15 205
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-16 969</b>	<b>3 379</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		-16 969	3 379
Övrigt totalresultat		-	-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>-16 969</b>	<b>3 379</b>

2024042400925



Stadsrum Fastigheter AB  
559028-9624

**MODERBOLAGETS  
BALANSRÄKNING**

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	29	4 373 204	4 414 198
Uppskjutna skattefordringar	13	21 181	27 258
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 394 385</b>	<b>4 441 456</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 394 385</b>	<b>4 441 456</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		218 037	104 387
Skattefordran		3	0
Övriga fordringar	16	41	310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 366	2 162
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>220 447</b>	<b>106 859</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>220 447</b>	<b>106 859</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 614 832</b>	<b>4 548 315</b>



Stadsrum Fastigheter AB  
559028-9624

**MODERBOLAGETS  
BALANSRÄKNING**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Belopp i tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		83	83
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>83</b>	<b>83</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 316 406	4 313 027
Årets resultat		-16 969	3 379
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 299 437</b>	<b>4 316 406</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 299 520</b>	<b>4 316 489</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	50 967	74 380
Leverantörsskulder		15 076	311
Skulder till koncernföretag		247 729	155 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 540	1 500
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>315 312</b>	<b>231 826</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 614 832</b>	<b>4 548 315</b>

2024042400926



Stadsrum Fastigheter AB  
559028-9624

## FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>83</b>	<b>-</b>	<b>4 013 027</b>	<b>4 013 110</b>
Erhållet aktieägartillskott			300 000	300 000
Årets resultat			3 379	3 379
Övrigt totalresultat			-	0
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>83</b>	<b>0</b>	<b>4 316 406</b>	<b>4 316 489</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>83</b>	<b>0</b>	<b>4 316 406</b>	<b>4 316 489</b>
Årets resultat			-16 969	-16 969
Övrigt totalresultat			-	0
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>83</b>	<b>0</b>	<b>4 299 437</b>	<b>4 299 520</b>

### Klassificering av eget kapital

#### *Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 250 000 st och kvotvärdet är 0,33 kr per aktie.

#### *Balanserat resultat*

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.



Stadsrum Fastigheter AB  
559028-9624

<b>MODERBOLAGETS</b>			
<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Belopp i tkr		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-432	-348
Erhållen utdelning		610	62 000
Betald ränta		-3	-7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>175</b>	<b>61 645</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		9 079	92 922
Förändring av rörelseskulder		14 159	-201 211
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>23 413</b>	<b>-46 644</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag		-	-50
Lämnade aktieägartillskott		-	-402 400
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-402 450</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	24		
Erhållna aktieägartillskott		-	300 000
Förändring av övriga långfristiga skulder		-	74 380
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>374 380</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>23 413</b>	<b>-74 714</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>-74 380</b>	<b>334</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>-50 967</b>	<b>-74 380</b>



Stadsrum Fastigheter AB  
559028-9624

---

## NOTER

---

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänt om bolaget

Stadsrum Fastigheter AB, org nr 559028-9624, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not nedan.

Stadsrum Fastigheter AB ägs till 49,40% av KEVA, org nr 0119343-0, till 49,40% av Alecta Tjänstepension Ömsesidigt, org nr 502014-6865, och till 1,2% av HEA Property Holding AB, org nr 556935-3096.

Stadsrum Fastigheter AB:s kontor är beläget på Kungsgatan 17, Stockholm.

#### Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

#### Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar, skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40.

Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

De finansiella rapporterna har upprättats med antagande om fortsatt drift.

#### Nya, ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRIC som trätt i kraft 2023

##### IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

Ändringar i IAS 1 som innebär att kravet på upplysning om betydande redovisningsprinciper ersätts med ett krav på upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper. Ändringarna ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2023 eller senare. Tidigare tillämpning är tillåten. EU har godkänt ändringarna. Koncernen har analyserat effekterna av ändringarna och omarbetat Koncernens finansiella rapporter.



Stadsrum Fastigheter AB  
559028-9624

#### **Standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av Koncernen**

Inga standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av Koncernen bedöms påverka resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

#### **Konsolideringsprinciper**

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden.

Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

#### **Klassificering av förvärv**

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier; förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Stor förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförvärv aktiveras transaktionskostnaderna på de förvärvade tillgångarna och vid rörelseförvärv kostnadsförs de. Koncernens samtliga förvärv har klassificerats som tillgångsförvärv.

#### **Hysesintäkter**

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt över kontraktperioden.

Ersättningar för de åtaganden som Stadsrum ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med till exempel värme, kyla, snöskottning & sophämtning är en integrerad del av hyran. I de fastigheter Stadsrum äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande. Därutöver faller delar av dessa åtaganden in i ett fastighetsägaransvar. Hyresavtalen omfattar därför endast hyra, lease, vilken inte omfattas av IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder utan av IFRS 16 Leasing.

#### **Redovisning av segment**

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig.

Koncernledningen följer upp driftresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheterna och investeringar. Finansieringen görs centralt och fördelas inte på segment.

Till följd av att bolaget och koncernen endast har en verksamhetsgren och att uppföljning sker per tillgång och inte per geografisk marknad upprättas ingen segmentsredovisning.



**Stadsrum Fastigheter AB**  
559028-9624**Skatter**

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte: för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Per bokslutsdatumet värderas uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till fastigheter och överavskrivningar till 20,6%, uppskjuten skatt avseende derivat till 20,6 % och uppskjuten skatt avseende periodiseringsfonder till 22% om avsättning skett före räkenskapsåret 2019 och till 21,4 % om avsättning skett under räkenskapsåren 2019 och 2020. Skattesatsen motsvarar den skattesats som majoriteten av de temporära skillnader för respektive kategori beräknas realiseras till.

**Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter.

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som koncernen, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningskostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Förvärvade fastigheter inkluderas i koncernen på tillträdesdagen.

**Tillgångar med nyttjanderätt**

Tomrättsavtal som uppfyller definitionen av leasing enligt IFRS 16 evighetskapitaliseras och redovisas som leasingtillgångar i rapporten över finansiell ställning. Kostnaden för tomrättsavgälder redovisas i sin helhet som kostnader tomrättsavgälder i koncernens resultaträkning. Leasingavtal med underliggande tillgångar till mindre värde klassificeras som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet.



Stadsrum Fastigheter AB  
559028-9624

#### Lånekostnader

Lånekostnader aktiveras och skrivs av under lånens löptid. Ej avskrivna lånekostnader nettoredovisas som en minskning av den räntebärande skulden den är hänförlig till.

#### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel och hyresfordringar. På skuldsidan återfinns räntebärande skulder, leverantörsskulder, övriga skulder, derivat samt upplupna räntekostnader. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

#### Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar och hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.



Stadsrum Fastigheter AB  
559028-9624

#### ***Klassificering och värdering av finansiella tillgångar***

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet.

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

#### ***Klassificering och värdering av finansiella skulder***

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Följande derivatinstrument förekommer; ränteswappar.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i Not 22 Finansiella risker och finanspolicy

#### ***Nedskrivning av finansiella tillgångar***

Koncernens finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för hyresfordringar och avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

Värderingen av förväntade kreditförluster för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.



**Stadsrum Fastigheter AB**  
559028-9624

### Hyresfordringar

Hyresfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

### Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även av Rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS.

### IFRS 9 – Moderbolaget

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotterföretag i enlighet med reglerna i IFRS 9, utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventalförpliktelser och eventaltillgångar.

### IFRS 16 – Moderbolaget

Moderbolaget tillämpar det frivilliga undantaget enligt RFR 2 att inte tillämpa IFRS 16 i juridisk person. Det innebär att moderbolaget som leasetagare vid redovisning av leasingavtal redovisar leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

### Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger mot substansvärdet av dotterbolagets eget kapital plus eventuella övervärden på fastigheter med avdrag för latent skatt. Nedskrivningar återförs om det skäl som låg till grund för nedskrivningen inte längre föreligger.

### Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

2024042400930



Stadsrum Fastigheter AB  
559028-9624

### Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 11.

### Not 3 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Avtalade hyresintäkter visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller inom respektive intervall. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens värde på årsbasis.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Avtalade hyresintäkter inom ett år	657 826	583 907	-	-
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	1 590 268	1 300 906	-	-
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	549 552	413 667	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 797 646</b>	<b>2 298 480</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 4 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Fastighetskostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Drifts- och underhållskostnader	-175 419	-184 514	-	-
Fastighetsskatt	-44 852	-49 172	-	-
Administrationskostnader	-28 576	-32 804	-	-
<b>Summa</b>	<b>-248 847</b>	<b>-266 490</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Stadsrum Fastigheter AB  
559028-9624

**Not 5 Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ernst & Young AB				
revisionsuppdrag	-1 668	-1 403	-1 671	-1 393
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-75	-	-35
skatterådgivning	-	-	-	-
övriga uppdrag	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 668</b>	<b>1 478</b>	<b>1 671</b>	<b>1 428</b>

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar 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.

**Not 6 Finansiella intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	1 296	28	610	-
Ränteintäkter derivat	73 157	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>74 453</b>	<b>28</b>	<b>610</b>	<b>0</b>

**Not 7 Finansiella kostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader, lån	-279 524	-100 207	-	-
Periodisering av lånekostnader	-6 842	-6 529	-	-
Övriga finansiella kostnader	-386	-454	-	-7
<b>Summa</b>	<b>-286 752</b>	<b>-107 190</b>	<b>0</b>	<b>-7</b>

2024042400931



Stadsrum Fastigheter AB  
559028-9624

### Not 8 Leasing

Tillgångar med nyttjanderätt	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Tomträttsavgälder	443 795	388 361	-	-
<b>Summa</b>	<b>443 795</b>	<b>388 361</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tillgångar med nyttjanderätt	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	388 361	388 361	-	-
Förvärv	55 434	0	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>443 795</b>	<b>388 361</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>443 795</b>	<b>388 361</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Leasingskulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig del	443 795	388 361	-	-
<b>Summa</b>	<b>443 795</b>	<b>388 361</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	-	-
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	443 795	388 361
<b>Summa</b>	<b>443 795</b>	<b>388 361</b>

Leasingskulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	-13 315	-11 722	-	-
<b>Summa</b>	<b>-13 315</b>	<b>-11 722</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kassaflödespåverkan av leasingavgifter uppgick under året till -13 315 tkr (-11 722 tkr).

### Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt				
- skatt på årets resultat	632	-153	-	-
Uppskjuten skatt				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	24 331	-166 130	-	-
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-6 083	15 211	-6 077	15 205
- avseende finansiella derivat	21 124	-18 814	-	-
- avseende obeskattade reserver	373	4 746	-	-
<b>Summa</b>	<b>40 377</b>	<b>-165 140</b>	<b>-6 077</b>	<b>15 205</b>



Stadsrum Fastigheter AB  
559028-9624

Avstämning av redovisad skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-287 769	733 245	-10 892	-11 826
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	59 280	-151 048	2 244	2 436
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-17 005	-5 346	-8 447	-3
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	893	-255	126	12 772
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	-1 087	-10 906	-	-
Skatteeffekt underskottsavdrag	-1	-	-	-
Skattereduktion inventarier	-	2 415	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-1 703	-	-	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>40 377</b>	<b>-165 140</b>	<b>-6 077</b>	<b>15 205</b>

Not 10 Resultat per aktie

	Koncernen	
	2023	2022
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-247 392	568 105
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier i tusental	250	250
Antal utestående aktier på balansdagen i tusental	250	250
Resultat per aktie före utspädningseffekter i kr	-990	2 272
Resultat per aktie efter utspädningseffekter i kr	-990	2 272

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	12 184 000	10 632 000
Förvärv av fastigheter (inkl förvärvskostn och skatterabatt)	-9 447	805 873
Investeringar i fastigheter	403 598	360 014
Värdeförändringar	-473 851	386 113
<b>Summa</b>	<b>12 104 300</b>	<b>12 184 000</b>

Värdering av fastighetsinnehav

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden och samtliga har värderats enligt värderingshierarki 3. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, det vill säga prognoser baserade på framtida kassaflöden. Fastigheternas avkastningsnivå har bestämts utifrån deras unika risk samt gjorda transaktioner på respektive stad enligt ortsprismetoden. För värdering 2023 har extern värdering av samtliga fastigheter genomförts av Forum Fastighetsekonomi.



**Stadsrum Fastigheter AB**  
559028-9624

<b>Sammanfattning värderingsantaganden</b>	<b>2023-12-31</b>
Kalkylperiod	5 - 25 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde	Mellan 2,8 och 6,9 %
Kalkyl-/ diskonteringsränta	Mellan 4,8 och 9,0 %
Långsiktig vakans	Mellan 0,0 och 5,2 %
Inflation	2,0% (Riksbankens inflationsmål)

#### **Värderingsmodell**

Hyresinbetalningar (+)  
Driftsutbetalningar (-)  
**Driftsöverskott ( $\Sigma$ )**  
Investeringar (-)  
**Fastighetens kassaflöde ( $\Sigma$ )**

#### **Beräkning av fastighetens verkliga värde**

- Fastighetens kassaflöde diskonteras till nuvärde varje år med kalkylräntan/diskonteringsräntan.
- Fastighetens restvärde bedöms genom evighetskapitalisering varvid direktavkastningskravet används. Därefter diskonteras restvärdet till nuvärde med kalkylräntan.
- Värdet av eventuella byggrätter och obebyggd mark adderas till nuvärdet.

#### **Värderingsunderlag**

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån det material som finns tillgängligt på fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Värderingarna har beaktat den bästa och maximala användningen av fastigheterna.

#### **Hyresinbetalningar**

De aktuella hyreskontrakten, samt kända uthyrningar och avflyttningar, utgör grunden för en bedömning av fastighetens hyresinbetalningar. Bolaget har gjort en individuell bedömning av marknadshyran för dels de vakanta ytorna, dels de uthyrda ytorna vid kontraktstidens utgång.

#### **Driftutbetalningarna**

Driftutbetalningarna består av utbetalningar för fastighetens normala drift inklusive fastighetsskatt, reparation och underhåll, tomträttsavgälder samt fastighetsadministration. Bedömningen av driftutbetalningar är baserad på fastigheternas budgetar och utfall under de år som Bolaget har ägt fastigheterna samt erfarenheter från jämförbara objekt. Fastighetens underhållsnivå bedöms utifrån aktuellt skick, pågående och budgeterade underhållsåtgärder samt en bedömning av framtida underhållsbehov.

#### **Investeringsbehov**

Fastighetens investeringsbehov bedöms utifrån fastighetens skick. Vid stora vakanser i fastigheten ökar oftast behovet av investeringar.



Stadsrum Fastigheter AB  
559028-9624

### Direktavkastningskrav och kalkylränta

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

### Restvärde

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

### Byggrätter och tomtmark

På de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden alternativt ett nuvärde från det uppskattade marknadsvärdet vid exploateringen av byggrätterna och tomtmarken.

### Avtalsenliga förpliktelser

Koncernen har inga åtaganden av väsentlig karaktär avseende avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera en förvaltningsfastighet eller för att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar.

### Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5-10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Koncernens fastighetsvärde med +/- 609 200 tkr.

Tabellen nedan visar hur olika parametrar påverkar fastighetsvärdet. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

	Förändring +/-	Resultateffekt i tkr
Vakansgrad	5,0%	+/- 910 666
Hyresintäkt	5,0%	+/- 548 488
Kalkylränta och direktavkastning vid kalkylslut	0,5%	+79 923/-64 286



Stadsrum Fastigheter AB  
559028-9624

**Not 12 Maskiner och inventarier**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	9 630	9 630	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 630</b>	<b>9 630</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-8 656	-8 008	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-550	-648	-	-
<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-9 206</b>	<b>-8 656</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>424</b>	<b>974</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I posten för koncernen ingår konst med 120 tkr (120) som ej skrivs av. I posten för moderbolaget ingår konst med 0 tkr (0) som ej skrivs av.

**Not 13 Uppskjuten skattefordran**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran				
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-	-	21 181	27 258
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21 181</b>	<b>27 258</b>

Totala skattemässiga underskott i koncernen per räkenskapsårets utgång uppgår till 105 372 tkr (134 897), varav ej redovisade 2 551 tkr (2 574) som avser koncernbidragsspärrade och fusionsspärrade underskott.

**Not 14 Derivat**

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	93 016	1 683
Värdeförändringar	-102 545	91 333
<b>Summa</b>	<b>-9 529</b>	<b>93 016</b>



Stadsrum Fastigheter AB  
559028-9624

Not 15 Kundfordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar brutto	26 603	17 301	-	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-13 863	-11 614	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 740</b>	<b>5 687</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Avsättning för osäkra kundfordringar</b>				
Avsättning vid årets början	-11 614	-9 863	-	-
Konstaterade förluster	4 623	1 363	-	-
Återvunna kundfordringar	0	1	-	-
Årets förändring/reservering	-6 872	-3 115	-	-
<b>Avsättning vid årets slut</b>	<b>-13 863</b>	<b>-11 614</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Åldersfördelade kundfordringar</b>				
Ej förfallna kundfordringar	1 827	1 661	-	-
Förfallna < 30 dagar	4 711	1 283	-	-
Förfallna 31 - 90 dagar	2 555	2 109	-	-
Förfallna > 90 dagar	3 647	634	-	-
<b>Summa ej nedskrivna kundfordringar</b>	<b>12 740</b>	<b>5 687</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	13 863	11 614	-	-
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>26 603</b>	<b>17 301</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Koncernen har redovisat förluster på 4 623 tkr (1 363) för nedskrivning av kundfordringar.

#### Not 16 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Moms	0	5 253	41	310
Övriga poster	2 368	17 224	-	0
<b>Summa</b>	<b>2 368</b>	<b>22 477</b>	<b>41</b>	<b>310</b>

#### Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresrabatter	46 718	20 051	-	-
Upplupna ränteintäkter	15 873	-	-	-
Övriga poster	11 393	15 317	2 366	2 162
<b>Summa</b>	<b>73 984</b>	<b>35 368</b>	<b>2 366</b>	<b>2 162</b>



**Stadsrum Fastigheter AB**  
559028-9624

**Not 18 Likvida medel**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Koncernkonto	-	-	-50 967	-74 380
Kassa och bank	152 801	130 292	-	-
<b>Summa</b>	<b>152 801</b>	<b>130 292</b>	<b>-50 967</b>	<b>-74 380</b>

**Not 19 Uppskjuten skatteskuld**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-21 181	-27 264	-	-
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	612 366	636 698	-	-
- avseende finansiella derivat	-1 963	19 161	-	-
- avseende obeskattade reserver	-	373	-	-
<b>Summa</b>	<b>589 222</b>	<b>628 968</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Koncernen</b>				
	Ingående balans	Redovisat i resultatet	Förvärvad uppskjuten skatt	Utgående balans
<b>2023</b>				
Underskottsavdrag	-27 264	6 083	-	-21 181
Förvaltningsfastigheter	636 698	-24 331	-	612 366
Derivat	19 161	-21 124	-	-1 963
Obeskattade reserver	373	-373	-	0
<b>Summa</b>	<b>628 968</b>	<b>-39 745</b>	<b>0</b>	<b>589 222</b>
<b>2022</b>				
Underskottsavdrag	- 12 053	-15 211	-	-27 264
Förvaltningsfastigheter	468 974	166 130	1 594	636 698
Derivat	347	18 814	-	19 161
Obeskattade reserver	5 105	-4 746	14	373
<b>Summa</b>	<b>462 373</b>	<b>164 987</b>	<b>1 608</b>	<b>628 968</b>

Skattemässiga underskott per den 31 december 2023 uppgår till 105 372 tkr (134 860), varav ej redovisade skattemässiga underskott uppgår till 2 551 tkr (2 538).

Uppskjuten skatt på leasingtillgångar med nyttjanderätt uppgår till 91 423 tkr (80 002) och uppskjuten skatt på leasingkulder uppgår till -91 423 tkr (-80 002). Uppskjuten skattefordran på leasingtillgångar med nyttjanderätt har i sin helhet kvittats mot motsvarande uppskjuten skatteskuld på koncernens leasingkulder.



Stadsrum Fastigheter AB  
559028-9624

Not 20 Övriga avsättningar

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Avsättning rörande reglering av framtida tilläggsköpeskillning	1 500	19 786
<b>Summa</b>	<b>1 500</b>	<b>19 786</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående saldo	19 786	19 786
lanspråktaget belopp	-18 286	0
<b>Summa</b>	<b>1 500</b>	<b>19 786</b>

Not 21 Räntebärande skulder

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	3 972 390	2 315 627
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 558 759	3 126 151
<b>Summa</b>	<b>5 531 149</b>	<b>5 441 778</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Lån från kreditinstitut	5 541 327	5 449 503
Avgår uppläggningskostnader för upptagande av låneskuld	-10 178	-7 725
<b>Summa</b>	<b>5 531 149</b>	<b>5 441 778</b>

**Kapitalförfallostruktur**

Tabellen nedan speglar kapitalförfallostrukturen för koncernens banklån.

Förfalloår	Kapitalförfall, tkr	Andel, %
2024	1 558 759	28,2%
2025	1 142 571	20,7%
2026	2 829 819	51,2%
2027	-	0,0%
<b>Summa</b>	<b>5 531 149</b>	<b>100%</b>



**Stadsrum Fastigheter AB**  
559028-9624

#### Ränteförfallostruktur

Tabellen nedan speglar ränteförfallostrukturen för koncernens banklån.

Förfalloår	Ränteförfall, tkr	Andel, %
Rörligt	5 541 327	100%
2024	-	0%
2025	-	0%
2026	-	0%
2027	-	0%
<b>Summa</b>	<b>5 541 327</b>	<b>100%</b>

#### Förfallostruktur swappar

Koncernens banklån är räntesäkrade med hjälp av swappar vars förfallostruktur framgår enligt nedan.

Förfalloår	Nominellt belopp
2024	2 552 000
2025	446 000
2026	0
2027	135 000
2028	993 000
<b>Summa</b>	<b>4 126 000</b>

#### Not 22 Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Bolaget utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

##### Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsrapportering upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade räntekostnader. För att hantera den risken finns i finanspolicyn regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på outnyttjade låneramar och placeringar.



Stadsrum Fastigheter AB  
559028-9624

### Ränterisk

Ränterisk är per definition risken för negativ påverkan i resultat- och balansräkningen utifrån ett förändrat ränteläge i marknaden. För att begränsa stora svängningar i räntekostnader säkrar Stadsrum sina lån med räntederivat. När upphandling av räntederivat sker ska hänsyn tas till koncernens affärsplan samt kommande kassaflöden. De finansiella kostnaderna är en av de största kostnadsposterna och påverkar således förvaltningsresultatet väsentligt. Stadsrums finansiella kostnader påverkas till stor del av förändring i marknadsräntan och den marginal som kreditgivare kräver i ersättning för att låna ut pengar. Den korta marknadsräntan styrs främst av centralbanker medan de långa marknadsräntorna främst påverkas av andra faktorer, såsom förväntningar om framtida tillväxt och inflation. För att säkerställa ett långt och stabilt räntenetto arbetar Stadsrum efter den internt framtagna finanspolicyn.

Vid bokslutsdagen är 74,46 % (94,14) av Stadsrums skuldvolym om 5 541 mkr (5 449) säkrade med räntederivat. Skulle räntan således förändras med en procent skulle de finansiella kostnaderna öka eller minska med 14 mkr (3). Således, på grund av den höga andelen räntederivat, skulle koncernens finansiella kostnader inte påverkas väsentligt.

### Kreditrisk

Kreditrisken är risken för att Stadsrums motparter inte fullgör sina förpliktelser och att eventuella säkerheter inte kan täcka Stadsrums fordringar. Stadsrums kunder betalar normalt hyran i förskott, vanligtvis med en till tre månader. Stadsrum utför även en kreditkontroll på samtliga nya kunder samt löpande bevakar och utvärderar kundernas kreditvärdighet under hyresavtalens längd. Vidare så kräver Stadsrum att nya hyresavtal ska ha säkerheter i form av depositioner och bankgarantier. Genom detta förfarande så minimerar Stadsrum sin risk för kreditförluster kopplat till kund- och hyresfordringar.

### Lånevillkor och risktagande

Koncernens finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtalen med banker och kreditinstitut finns det ofta fastlagda åtaganden, så kallade covenants, för de två sistnämnda nyckeltalen. Utfärdade åtagande kopplat till låneavtalen mot banker innebär primärt att belåningsgraden inte får överstiga 70 % samt att räntetäckningsgraden inte får understiga 2,0 gånger på koncernnivå. Koncernens egna mål i enlighet med den fastställda finanspolicyn stämmer väl med åtaganden mot bankerna. För 2023 uppfyller koncernen samtliga mål och krav.

### Värdförändringar finansiella instrument

Koncernen	2023		Värde- förändringar	Summa
	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader		
<b>Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen</b>				
Derivat	-	-	-102 545	<b>-102 545</b>
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-102 545</b>	<b>-102 545</b>

Koncernen	2022		Värde- förändringar	Summa
	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader		
<b>Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen</b>				
Derivat	-	-	91 333	<b>91 333</b>
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>91 333</b>	<b>91 333</b>

Verkligt värde på derivat beräknas av företagens banker med ledning av rådande räntevillkor och marknadsränta. Indata är baserat på observerade marknadsvärden vilket innebär att de är hänförliga till nivå 2.





Stadsrum Fastigheter AB  
559028-9624

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	119 493	117 214	-	-
Upplupna räntekostnader	68 960	14 712	-	-
Övriga poster	17 243	17 387	1 540	1 500
<b>Summa</b>	<b>205 696</b>	<b>149 313</b>	<b>1 540</b>	<b>1 500</b>

**Not 24 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Räntebärande skulder</b>				
Ingående redovisat värde	5 441 777	4 927 585	-	0
Kassaflödespåverkande förändringar	82 530	507 663	-	0
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Periodisering av aktiverade lånekostnader	6 842	6 529	-	-
<b>Utgående redovisat värde räntebärande skulder</b>	<b>5 531 149</b>	<b>5 441 777</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 25 Ställda säkerheter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 733 712	5 449 503	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	6 022 828	6 294 245	4 373 204	4 414 198
<b>Summa</b>	<b>11 756 540</b>	<b>11 743 748</b>	<b>4 373 204</b>	<b>4 414 198</b>

**Not 26 Eventualförpliktelser**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	5 283 744	5 187 919
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 283 744</b>	<b>5 187 919</b>

**Not 27 Resultat från andelar i koncernföretag**

	Moderbolaget	
	2023	2022
Utdelning på andelar i koncernföretag	-	62 000
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-40 994	-
<b>Summa</b>	<b>-40 994</b>	<b>62 000</b>



Stadsrum Fastigheter AB  
559028-9624

### Not 28 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	122 664	87 219
Lämnade koncernbidrag	-92 740	-160 690
<b>Summa</b>	<b>29 924</b>	<b>-73 471</b>

### Not 29 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 414 198	4 011 748
Förvärv	0	50
Ovillkorade aktieägartillskott	0	402 400
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 414 198</b>	<b>4 414 198</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-40 994	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-40 994</b>	<b>0</b>

**Utgående redovisat värde** **4 373 204** **4 414 198**

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *	Redovisat värde
Stadsrum Fastigheter KC 1 AB	559079-9036	Stockholm	100,0%	1 102 359
Stadsrum Fastigheter KC 2 AB	559079-8855	Stockholm	100,0%	205 450
Stadsrum Fastigheter KC 3 AB	559176-9848	Stockholm	100,0%	452 331
Stadsrum Fastigheter KC 4 AB	559176-5747	Stockholm	100,0%	553 772
Stadsrum Fastigheter KC 5 AB	559224-4031	Stockholm	100,0%	130 186
Stadsrum Fastigheter KC 6 AB	559238-4621	Stockholm	100,0%	1 670 050
Stadsrum Fastigheter KC 7 AB	559371-9957	Stockholm	100,0%	259 056
				<b>4 373 204</b>

\* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

### Not 30 Transaktioner med närstående

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>HEA Property Partner AB</b>				
Köpta tjänster, exkl. moms	59 653	93 265	44 526	39 981

Av moderbolagets försäljning och inköp avser 100% (100%) av försäljningen och 0% (0%) av inköpen andra företag inom den koncern som bolaget tillhör.

Transaktioner med närstående avser koncerninterna tjänster vilket utgörs av alla de tjänster avseende exempelvis ledning och support, strategisk och finansiell planering, marknadsföring, bokföring, redovisning, juridisk och finansiell rådgivning, upphandling, IT-stöd, tekniska tjänster och fakuteringstjänster samt andra former av tjänster som bolaget är i behov av för att kunna bedriva sin verksamhet.

Köpta tjänster från HEA Property Partner AB avser huvudsakligen förvaltnings-, uthyrnings-, och transaktionsarvoden.



Stadsrum Fastigheter AB  
559028-9624

### Not 31 Könsfördelning styrelse

Könsfördelning i styrelse, andel män (%)	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Styrelsen	83%	83%	83%	83%

### Not 32 Händelser efter balansdagen

I februari 2024 fick Stadsrum ett tillskott av ägarna om 100 mkr för att fortsatt kunna investera i fastigheterna och skapa ett långsiktigt värde för ägarna.

Utöver ovan har inga händelser av väsentlig karaktär skett efter räkenskapsårets slut.

### Not 33 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (i kronor)

Balanserat resultat	4 316 406 013
Årets resultat	-16 968 717
	<b>4 299 437 296</b>
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	<b>4 299 437 296</b>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Sami Kesonen  
Ordförande

Christer Alteskog

Christofer Salmén

Magnus Alteskog  
Verkställande direktör

Carl-Henrik Roselius

Lena Boberg

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Camilla Norell  
Auktoriserad revisor



# Verification

Transaction 09222115557513637016

## Document

**372 ÅR Stadsrum Fastigheter AB 2023 vFinal**  
Main document  
39 pages  
*Initiated on 2024-03-25 10:48:59 CET (+0100) by Hugo Bernell (HB)*  
*Finalised on 2024-03-25 17:08:15 CET (+0100)*

## Initiator

**Hugo Bernell (HB)**  
Stadsrum Fastigheter AB  
*hugo.bernell@stadsrumfastigheter.se*  
+46725844359

## Signatories

**Christer Alteskog (CA)**  
*christer.alteskog@stadsrumfastigheter.se*



*The name returned by Swedish BankID was "Ulf Christer Alteskog"*  
*Signed 2024-03-25 10:53:10 CET (+0100)*

**Sami Kesonen (SK)**  
*sami.kesonen@keva.fi*



**FINNISH TRUST NETWORK**

*The name returned by Finnish FTN was "SAMI TAPANI KESONEN"*

*Signed 2024-03-25 16:37:28 CET (+0100)*

**Carl-Henrik Roselius (CR)**  
*Carl-Henrik.Roselius@keva.fi*



**FINNISH TRUST NETWORK**

*The name returned by Finnish FTN was "CARL-HENRIK ROSELIUS"*

*Signed 2024-03-25 13:13:09 CET (+0100)*

**Christofer Salmen (CS)**  
*Christofer@dreamtiles.co*



*The name returned by Swedish BankID was "Leif Philip Christofer Salmén"*

*Signed 2024-03-25 13:06:35 CET (+0100)*



# Verification

Transaction 09222115557513637016

<p>Lena Boberg (LB) <i>lena.boberg@alecta.se</i></p>  <hr/> <p><i>The name returned by Swedish BankID was "LENA BOBERG"</i> <i>Signed 2024-03-25 13:07:00 CET (+0100)</i></p>	<p>Magnus Alteskog (MA) <i>Magnus.alteskog@stadsrumfastigheter.se</i></p>  <hr/> <p><i>The name returned by Swedish BankID was "Lars Magnus Alteskog"</i> <i>Signed 2024-03-25 10:53:53 CET (+0100)</i></p>
<p>Camilla Norell (CN) <i>camilla.norell@se.ey.com</i></p>  <hr/> <p><i>The name returned by Swedish BankID was "CAMILLA NORELL"</i> <i>Signed 2024-03-25 17:08:15 CET (+0100)</i></p>	

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Building a better  
working world

2024042400940

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stadsrum Fastigheter AB, org.nr 559028-9624

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stadsrum Fastigheter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

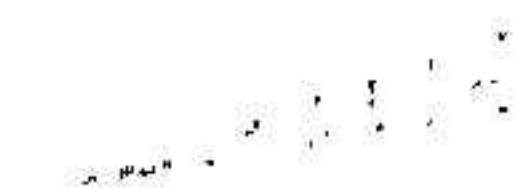
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stadsrum Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.



Building a better  
working world

2024042400941

#### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Camilla Norell  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 6JONW-NMIGN-S6D3Q-GO7FE-TJEO5-ZWYEM

# PENNEO

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

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

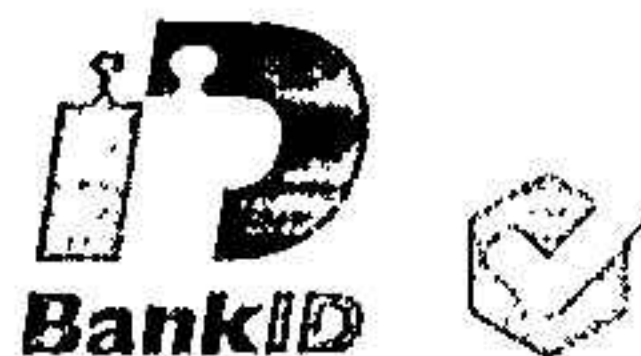
**CAMILLA NORELL**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19720608xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-25 16:09:31 UTC



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

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

2024042400942

Penneo dokumentnyckel: 6JONW-NMIGN-S6D3Q-GO7FE-TJEO5-ZWYEM

2024042400943

Bifogar 1 årsredovisning för registrering

Mvh

Stadsrum Fastigheter

Kontaktperson:

Hugo Bernell

[Hugo.bernell@stadsrumfastigheter.se](mailto:Hugo.bernell@stadsrumfastigheter.se)

Kungsgatan 17

111 43 Stockholm