

Styrelsen och verkställande direktören för
STUSAB Lotshamn Norrköping 1 AB

Org.nr 559256-4123

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024–31 december 2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 28 maj 2025. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Uppsala den 2 juni 2025



David Juhlin

Styrelsen och verkställande direktören för
STUSAB Lotshamn Norrköping 1 AB

Org.nr 559256-4123

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024–31 december 2024

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024–31 december 2024

Styrelsen och verkställande direktören för STUSAB Lotshamn Norrköping 1 AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar	7

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Ankarstocken 27 i Norrköping. Hyresintäkterna för året uppgick till 9 451 tkr (895). Den stora ökningen av hyresintäkter beror på att de första hyresgästerna började flytta in under hösten 2023, inflyttningen fortsatte under våren 2024 och till höstterminens start var de flesta lägenheterna uthyrda. Rörelseresultatet uppgick till 3 541 tkr (-44 412). Årets resultat efter skatt uppgick till -3 057 tkr (- 42 985). De externa räntebärande skulderna uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 148 500 tkr (174 835).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nyproduktionsprojektet om 198 st studentlägenheter har färdigställts under året.

Under 2024 har Sveriges ekonomi varit i lågkonjunktur med svag BNP-tillväxt. Inflationen har sjunkit, vilket lett till att Riksbanken sänkt styrräntan från 4 procent ner till 2,75 procent och det är positivt för bolaget.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022
Hyresintäkter	9 451	895	-
Resultat efter finansiella poster	-3 536	-43 830	-15
Balansomslutning	215 414	254 209	169 350
Soliditet (%)	0,2%	0,4%	0,3%

Soliditet: Eget kapital i förhållande till balansomslutning

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	-49 501
Aktieägartillskott	53 000
Årets resultat	-3 057
	441
disponeras så att	
i ny räkning överföres	441
	441

Resultaträkning

Tkr	Not	1 jan. 2024 – 31 dec. 2024	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023
Hysesintäkter	5	9 451	895
Övriga rörelseintäkter		230	2 473
Summa rörelseintäkter		9 682	3 368
Fastighetskostnader	7	-5 258	-1 422
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-883	-46 358
Summa rörelsekostnader		-6 141	-47 780
Rörelseresultat		3 541	-44 412
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 773	664
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-10 850	-81
Summa resultat från finansiella poster		-7 077	582
Resultat efter finansiella poster		-3 536	-43 830
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag		500	800
Summa bokslutsdispositioner		500	800
Resultat före skatt		-3 036	-43 030
Skatt på årets resultat	10	-21	45
Årets resultat		-3 057	-42 985
Rapport över totalresultat			
Årets resultat enligt resultaträkning		-3 057	-42 985
Övrigt totalresultat för året		-	-
Årets totalresultat efter skatt		-3 057	-42 985

Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	198 022	-
Pågående nyanläggningar	12	53	149 026
Summa materiella anläggningstillgångar		198 075	149 026
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	13	12 166	89 977
Uppskjuten skattefordran	10	24	45
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 190	90 022
Summa anläggningstillgångar		210 265	239 047
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	15	61	36
Fordringar hos koncernföretag	14	4 368	4 964
Övriga fordringar		3	112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	90	23
Summa kortfristiga fordringar		4 522	5 134
Kassa och bank	23	627	10 027
Summa omsättningstillgångar		5 149	15 162
SUMMA TILLGÅNGAR		215 414	254 209

Balansräkning

Tkr		31 dec. 2024	31 dec. 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	17	25	25
Summa bundet eget kapital		25	25
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-49 501	-6 516
Årets resultat		-3 057	-42 985
Aktieägartillskott		53 000	50 500
Summa fritt eget kapital		441	999
Summa eget kapital		466	1 024
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	147 000	-
Skulder till koncernföretag	19	50 000	58 354
Summa långfristiga skulder		197 000	58 354
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	1 500	174 835
Leverantörsskulder		1 162	9 569
Skulder till koncernföretag	19	13 155	9 136
Aktuella skatteskulder		377	415
Övriga skulder	20	111	276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 643	601
Summa kortfristiga skulder		17 947	194 831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		215 414	254 209

Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2023-01-01	25	-6 516	-6 491
Årets resultat	-	-42 985	-42 985
Aktieägartillskott	-	50 500	50 500
Utgående eget kapital, 2023-12-31	25	999	1 024
Ingående eget kapital, 2024-01-01	25	999	1 024
Årets resultat	-	-3 057	-3 057
Aktieägartillskott	-	2 500	2 500
Utgående eget kapital, 2024-12-31	25	441	466

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	1 jan. 2024 – 31 dec. 2024	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 536	-43 830
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		883	46 358
Betald skatt		-39	308
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-2 692	2 836
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		16	-47
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-7 529	9 870
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-10 205	12 659
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-49 932	-38 228
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-49 932	-38 228
Finansieringsverksamheten			
	22		
Upptagna lån		150 000	66 933
Amortering av låneskulder		-176 335	-
Koncernintern inlåning		-4 335	7 233
Koncernintern utlåning		81 407	-38 693
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		50 737	35 473
Årets kassaflöde		-9 400	9 904
Likvida medel i början av året		10 027	123
Likvida medel vid årets slut	23	627	10 027
Erhållen ränta		69	-
Erlagd ränta		-6 776	-10 000

*Jämförelsetalen för upplysningen avseende erhållen och erlagd ränta har omarbetats då de felaktigt även inkluderade ej erhållen ränta om 664 tkr och ej erlagd ränta om 9 919 tkr.

STUSAB Lotshamn Norrköping 1 AB

Org.nr 559256-4123

Not 1 Företagsinformation

Namn: STUSAB Lotshamn Norrköping 1 AB, säte i Uppsala

Org nummer: 559256-4123

Huvudsaklig verksamhet: Fastighetsförvaltning

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till STUSAB Norrköping AB, org.nr. 559309-6703 med säte i Uppsala. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Studentbostäder i Norden AB (publ), org.nr. 556715-7929 med säte i Uppsala, som också är moderföretag för hela koncernen. Bolaget har inga anställda.

Not 2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Studentbostäder i Norden AB (publ), org nr 556715-7929 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

Skatt

Uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjlighet att sälja fastigheter skatteeffektivt, dels till följd av tidsfaktorn. Den uppskjutna skatten är baserad på en skattesats om 20,6 procent.

Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal som intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när företaget lånar pengar.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark och/eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

	<i>Antal år</i>
Förvaltningsfastigheter	50
Markanläggningar	20

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Avskrivning beräknas enligt följande:

	<i>Antal år</i>
Maskiner och inventarier	5

Nedskrivning av icke-finansiella anläggningstillgångar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning av tillgångar, med undantag av finansiella instrument som omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster, görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing

Bolaget redovisar leasingavgifter från sina leasingavtal där bolaget är leasetagare som en linjär kostnad över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är en 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, kundfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, räntebärande skulder, derivatinstrument, upplupna kostnader.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar 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 effekter av omförhandling av lån, som innebär en modifiering av lånet, redovisas i resultatet.

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Finansiella anläggningstillgångar värderas därmed 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. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Bolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37, Avsättningar, eventualefterpliktelser och eventualefterlikningar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustrervering 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 leasing-/kundfordringar och eventuella avtalstillgångar. En förlustrereserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustrereserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustrereserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustrereservering, till skillnad mot bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras för leasing-/kundfordringar, fordringar på koncernbolag och eventuella avtalstillgångar på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. 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 förlustrereserv. Förändringar av förlustrereserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel i kassaflödesanalysen består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, vilka redovisas som Kassa och bank i balansräkningen, samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Gränsdragning mellan omsättnings- och anläggningstillgångar samt mellan kort- och långfristiga skulder

Bolaget klassificerar en tillgång som en omsättningstillgång när bolaget förväntas realisera tillgången, eller avser att sälja eller förbruka tillgången, under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar tillgången primärt för handelsändamål eller att tillgången utgörs av likvida medel. Alla andra tillgångar klassificeras som anläggningstillgångar.

Bolaget klassificerar en skuld som en kortfristig när bolaget förväntas reglera skulden under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar skulden primärt för handelsändamål eller att bolaget inte har en ovillkorad rättighet per balansdagen att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter rapportperioden. Alla andra skulder klassificeras som långfristiga.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar, upplupna eller förutbetalda poster som avser tidigare eller kommande perioder samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid.

Inga nya standarder har trätt i kraft under året.

IFRS 18 Presentation and Disclosures in Financial Statements börjar gälla den 1 januari 2027. Bolaget kommer att undersöka effekterna av denna under 2025.

Not 5 Hyresintäkter

Företaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella hyresavtal och hyresintäkterna, reducerat med eventuella hyresrabatter, redovisas linjärt över hyresperioden.

Tkr	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Hyresintäkter*	9 451	895
Summa hyresintäkter	9 451	895

* Den stora ökningen beror på att de första hyresgästerna började flytta in under hösten 2023, inflyttningen fortsatte under våren 2024 och till höstterminens start var de flesta lägenheterna uthyrda.

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

%	1 jan. 2024 – 31 dec. 2024	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	35%	39%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	0%	0%

Bolaget har en närstående relation med bolag inom Studentbostäder i Norden AB-koncernen.

Not 7 Fastighetskostnader

Tkr	1 jan. 2024 – 31 dec. 2024	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023
Drift	-5 112	-1 414
Reparation och underhåll	-76	-8
Fastighetsskatt	-69	-
Summa fastighetskostnader	-5 258	-1 422

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ränteintäkter, bank	63	-
Ränteintäkter, koncernföretag	3 704	664
Ränteintäkter, övrigt	6	-
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	3 773	664

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Räntekostnader, bank	-6 772	-9 998
Räntekostnader, koncernföretag	-4 629	-4 895
Aktiverad ränta	555	14 814
Räntekostnader, övrigt	-3	-1
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-10 850	-81

Not 10 Skatt på årets resultat

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2024 är följande:

Tkr	1 jan. 2024 – 31 dec. 2024	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023
Redovisad skatt i resultaträkning		
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	-21	45
Summa redovisad skatt	-21	45

	1 jan. 2024 – 31 dec. 2024	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-3 036	-43 030
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	625	8 864
Skatteeffekt av;		
Ej skattepliktiga intäkter	1	0
Ej avdragsgilla kostnader	-1	0
Avdrag för ej bokförda kostnader	114	3 052
Utnyttjade av underskott som tidigare ej redovisats	-	45
Under året nyttjade underskott	-	396
Justering temporära skillnader	523	-9 550
Ej avdragsgilla räntor på grund av ränteavdragsbegränsningsregler	-1 262	-2 762
Övriga skattemässiga justeringar	-22	-
Summa redovisad skatt	-21	45

Tkr	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Redovisad skatt i balansräkning		
Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag	24	45
Summa redovisad skatt	24	45

Utnyttjade förlustavdrag uppgick 2024-12-31 till 115 tkr (217 tkr). Förlustavdragen har till 100 procent beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt för 2024. Bedömning har gjorts att underskotten kommer att nyttjas under en kommande femårsperiod.

Not 11	Förvaltningsfastigheter	
Tkr	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	46 358	-
Årets förvärv mark	22 326	-
Årets aktiveringar	176 579	46 358
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	245 263	46 358
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-
Årets avskrivning	-883	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-883	-
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-46 358	-
Årets nedskrivning	-	-46 358
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-46 358	-46 358
Utgående redovisat värde	198 022	-
<i>Varav mark</i>	<i>22 326</i>	<i>-</i>

En del av byggnaden har aktiverats under 2023 som färdigställd och motsvarande värde har då även skrivits ned efter extern värdering. Resterande del av projektet har färdigställts och aktiverats under 2024.

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Marknadsvärde/verkligt värde definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt. Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs eller sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 209 000 tkr (149 000 tkr). Samtliga fastigheter har per balansdagen värderats externt av väletablerade Novier Property Advisors, där fastighetsvärderaren är auktoriserad av föreningen Samhällsbyggarna som ansvarar för auktorisation av fastighetsvärderare i Sverige.

Värderingsmetodik

Fastighetsinnehavet värderas till verkligt värde och hänförs till nivå 3 i verkligt värde-hierarkin. Det innebär att verkligt värde har bestämts med hjälp av indata som inte är observerbar på marknaden. Värdet har bedömts i enlighet med värderingshandledning upprättad av MSCI, före detta IPD Svenskt Fastighetsindex. Värderingshandledningen baseras på tillämpning av International Valuation Standard, IVS. Marknadsvärderingen genomförs av externa värderingsföretag och vid värdebedömningen tillämpas normalt en kombination av ortsprismetod genom avstämning mot genomförda transaktioner av likartade objekt och avkastningsbaserad med kassaflödesmetoden. Den enskilt största värdepåverkande faktorn vid värdering är direktavkastningskravet.

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

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.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 dec. 2024		
Inflationsantagande, %	2,00%		
	Min	Medel	Max
Direktavkastningskrav, %	4,45%	4,45%	4,45%
Kalkylränta, %	6,54%	6,54%	6,54%
Hyrer bostäder, kr/kvm	2 618	2 618	2 618
Hyrer lokaler, kr/kvm	1 197	1 197	1 197
Långsiktig vakans bostäder, %	0,50%		
Långsiktig vakans lokaler, %	5,00%		

Not 12 Pågående nyanläggningar

Tkr	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	149 026	157 155
Under året nedlagda kostnader	27 606	82 508
Aktiveringar	-176 579	-46 358
Investeringsstöd	-	-44 279
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53	149 026

Not 13 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

Tkr	31 dec. 2024	31 dec. 2023
STUSAB Norrköping AB	11 366	89 977
STUSAB AB	800	-
Summa	12 166	89 977

Not 14 Kortfristiga fordringar hos koncernföretag

Tkr	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Övriga koncernmellanhavanden	4 368	4 964
Summa	4 368	4 964

Not 15 Kundfordringar

Tkr	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Kundfordringar	170	36
Reservering för förväntade kreditförluster	-109	-
Summa	61	36

Aldersfördelning kundfordringar

Förfallna, antal dagar, 2024	Nominellt belopp	Förväntad kreditförlust	Procent
Ej förfallna fordringar	-	-	0%
Förfallna fordringar 0-29 dagar	5	-	0%
Förfallna fordringar 30-89 dagar	56	-	0%
Förfallna fordringar > 90 dagar	109	-109	-100%
Redovisat värde	170	-109	65%

Förfallna, antal dagar, 2023	Nominellt belopp	Förväntad kreditförlust	Procent
Ej förfallna fordringar	-	-	0%
Förfallna fordringar 0-29 dagar	27	-	0%
Förfallna fordringar 30-89 dagar	9	-	0%
Förfallna fordringar > 90 dagar	-	-	0%
Redovisat värde	36	-	0%

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Förutbetald fastighetsförsäkring	24	23
Förutbetalda fastighetskostnader	66	-
Summa	90	23

Not 17 Eget kapital

Aktiekapital	31 dec. 2024	31 dec. 2023	31 dec. 2024	31 dec. 2023
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	100	100	250	250
			250	250

Förklaring till poster i balansräkningen*Aktiekapital*

Avser det registrerade aktiekapitalet.

Balanserat resultat

Balanserat resultat utgörs av ackumulerade vinster och förluster i bolaget samt i förekommande fall erhållna aktieägartillskott och med avdrag för lämnade utdelningar.

Not 18 Finansiella instrument och finansiell riskhantering**Finansiella instrument och finansiell riskhantering**

Bolaget 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 räntenivåer, likviditets- och kreditrisker. Hanteringen av bolagets finansiella risker utförs, på uppdrag av styrelsen, av VD och CFO i koncernmoderbolaget. Deras uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras samt rapporteras till styrelsen. Detta ska ske enligt bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets

De främsta riskerna som företaget är utsatt för är ränterisk, kreditrisk och likviditets- och refinansieringsrisk.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i bolagets resultat. Bolaget är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. Bolagets hantering av ränterisk sker enligt gällande rutiner och är centraliserad till koncernmoderbolagets VD och CFO som har till uppgift att identifiera, hantera och minimera eventuella ränterisker för koncernen. Detta rapporteras löpande till styrelse.

Bolagets externa räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 148 500 tkr. Den genomsnittliga räntebindingstiden uppgick till 3,03 år och viktad genomsnittlig ränta uppgick till 4,40 procent.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att en motpart i en transaktion inte kan fullfölja sina åtaganden. För bolaget utgörs denna risk primärt av kundfordringar och koncerninterna fordringar. I de fall en av bolagets kunder skulle hamna på obestånd eller få andra betalningssvårigheter kan bolaget åsamkas ekonomisk skada. Ledningen anser däremot att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk hos någon enskild kund eller motpart för bolaget.

Bolaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är nedskrivna bedöms vara god. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av bolagets finansiella tillgångar per

Likviditets- och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk är risken för att bolaget inte ska kunna infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Enligt bolagets gällande rutiner är likviditetshanteringen centraliserad till koncernmoderbolagets VD och CFO för att därigenom optimera utnyttjandet av likvida medel och minimera finansieringsbehovet. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Kovenanter i låneavtal

Soliditet I	LTV I	Belopp tkr
25%	75%	148 500

Soliditet I - Kvot av koncernens egna kapital i förhållande till koncernen totala tillgångar, prövning sker kvartalsvis.

LTV I - Kvoten av låntagarens utestående lån till fastigheternas marknadsvärde (Generell LTV), prövning sker kvartalsvis.

Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets externa räntebärande lån.

Tkr	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<i>Långfristiga:</i>		
Banklån	147 000	-
Summa långfristiga skulder	147 000	-
<i>Kortfristiga:</i>		
Banklån	1 500	174 835
Summa kortfristiga skulder	1 500	174 835
Lånebelopp	148 500	174 835

Företagets lån har följande ränteförfallostruktur:

Tkr	< 6 mån	6–12 mån	1 till 5 år	Mer än 5 år	Summa
31 december 2024					
Lånebelopp	148 500	-	-	-	148 500

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder.

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

Tkr	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Mellan 1 och 5 år	148 500	-
Senare än 5 år	-	-
Summa	148 500	-

Not 19 Skulder till koncernföretag

Tkr	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<i>Långfristiga:</i>		
Studentbostäder i Norden AB	50 000	50 000
STUSAB Norrköping AB	-	8 354
Summa långfristiga	50 000	58 354
<i>Kortfristiga:</i>		
Övriga koncernmellanhavanden	13 155	9 136
Summa kortfristiga	13 155	9 136
Summa	63 155	67 490

Not 20 Övriga skulder

Tkr	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Momsskuld	-	13
Övriga poster	111	262
Summa	111	276

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Upplupna fastighetskostnader	132	147
Upplupna projektkostnader	900	105
Förutbetalda hyresintäkter	611	349
Summa	1 643	601

Not 22 Förändringar i skulder hänförliga finansieringsverksamheten

Tkr	Kassaflödes- <u>Ej kassaflödespåverkande poster</u>				31 dec. 2024
	1 jan. 2024	påverkande	Förvärv/avyttring	Övrigt	
<i>Långfristiga:</i>					
Räntebärande skulder, kreditinstitut	-	-	-	147 000	147 000
Räntebärande skulder, koncernföretag	58 354	-	-	-8 354	50 000
<i>Kortfristiga:</i>					
Räntebärande skulder, kreditinstitut	174 835	-26 335	-	-147 000	1 500
Ej räntebärande skulder till koncernföretag	9 136	-4 335	-	8 354	13 155
Summa	242 325	-30 670	-	-	211 655

Not 23 Likvida medel

Tkr	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Banktillgodohavanden	627	10 027
Summa	627	10 027

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Tkr	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	200 300	200 300
Summa	200 300	200 300

Bolagets upplåning är säkerställd med borgen av Studentbostäder i Norden AB.

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska signering.

Rebecka Eidenert
Ordförande, verkställande direktör

David Juhlin
Styrelseledamot

Samira McHaïter
Styrelseledamot

Sebastian Schönström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den dag som framgår av vår digitala signering.

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2025 15:57

SENT BY OWNER:

SBS Ekonomi · 19.05.2025 15:54

DOCUMENT ID:

r1dXun_Wgg

ENVELOPE ID:

BkNz03dbel-r1dXun_Wgg

DOCUMENT NAME:

STUSAB Lotshamn Norrköping 1 AB - ÅR 2024.pdf

18 pages

SHA-512:

caacbb919e12907428e753443c5cb646aebaa3dd7ca24
1942d6fd6ac2337a6cdec53d5a75c824dd6663e3c15170
c61f5d0d1eae60ce7750d9e9ac15d3b2b7af

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RASMUS KEDVALL Rasmus.Kedvall@se.ey.co m	🕒 Approved Authenticated	20.05.2025 08:56 20.05.2025 08:50	Email High	IP: 94.234.85.65 Swedish BankID (SSN: 199602280050)
2. DAVID JUHLIN david.juhlin@sbsstudent.s e	🕒 Signed Authenticated	20.05.2025 09:46 20.05.2025 09:42	eID High	Swedish BankID (DOB: 1989/09/23) Swedish BankID (SSN: 198909232939)
3. REBECKA EIDENERT rebecka.eidenert@sbsstu dent.se	🕒 Signed Authenticated	20.05.2025 10:01 20.05.2025 09:58	eID High	Swedish BankID (DOB: 1984/01/26) Swedish BankID (SSN: 198401261501)
4. SAMIRA MCHAITER samira.mchaiter@sbsstud ent.se	🕒 Signed Authenticated	20.05.2025 10:07 20.05.2025 10:04	eID High	Swedish BankID (DOB: 1983/03/19) Swedish BankID (SSN: 198303190386)
5. Lars Adam Sebastian Sch önström sebastian.schonstrom@s bsstudent.se	🕒 Signed Authenticated	20.05.2025 14:46 20.05.2025 14:43	eID High	Swedish BankID (DOB: 1993/03/13) Swedish BankID (SSN: 199303135298)
6. GABRIEL NOVELLA gabriel.novella@se.ey.co m	🕒 Signed Authenticated	20.05.2025 15:57 20.05.2025 15:56	eID High	Swedish BankID (DOB: 1982/09/04) Swedish BankID (SSN: 198209040057)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i STUSAB Lotshamn Norrköping 1 AB, org.nr 559256-4123

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för STUSAB Lotshamn Norrköping 1 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av STUSAB Lotshamn Norrköping 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 STUSAB Lotshamn Norrköping 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 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.

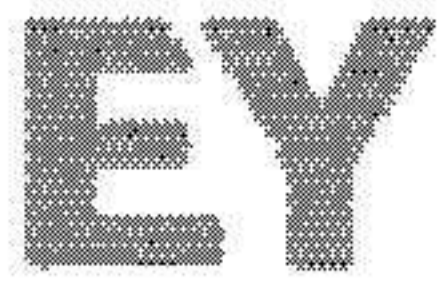
Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller 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.



Building a better
working world

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 STUSAB Lotshamn Norrköping 1 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till STUSAB Lotshamn Norrköping 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 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 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

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

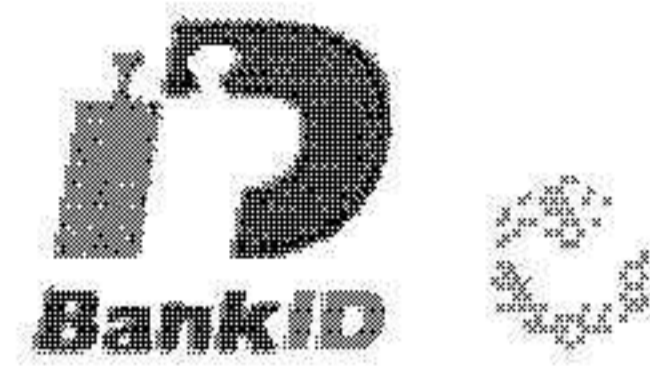
GABRIEL NOVELLA

Auktoriserad revisor

Serienummer: 52186f38643a85[...]8c416ff69cc3f

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-20 14:25:03 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer