Sollentuna Stinsen Holding 1 AB
Org nr 559085-9947

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- förändringar i eget kapital 7
- kassaflödesanalys 8
- noter 9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Sollentuna Stinsen Holding 1 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-06-29.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2023 -10 -02

Johan Tengelin

DocuSign Envelope ID: E1125DB7-E376-4AC2-BFB2-ADC19C893D75

20231006000766

Sollentuna Stinsen Holding 1 AB
Org nr 559085-9947

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- förändringar i eget kapital 7
- kassaflödesanalys 8
- noter 9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

DocuSign Envelope ID: E1125DB7-E376-4AC2-BFB2-ADC19C893D75

20231006007767

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Sollentuna Stinsen JV AB, org nr 559085-9954 med säte i Stockholm.

Bolaget Sollentuna Stinsen Holding 1 AB bildades 2016-11-18. Bolaget äger och förvaltar fastigheter indirekt genom dotterbolaget Sollentuna Stinsen 1 AB och idkar därmed förenlig verksamhet. Bolaget har inte haft någon anställd personal vare sig för räkenskapsåret eller jämförelseåret. Löner och ersättningar har ej utgått. Fastighetsförvaltningen handhas av Newsec Property Asset Management AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Bedömning av väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten sker på koncernnivå och det är även där riskhantering och känslighetsanalyser utförs. Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig på bolagets ägande i fastighetsbolag. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är därför kopplade till dotterbolagen och är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Den mest väsentliga risken som påverkar bolaget är kopplade till värdering av fastigheter som ägs av bolagets dotterbolag. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en väsentlig påverkan på fastighetsvärdet och innebär en osäkerhet.

Framtidsutveckling och långsiktiga finansiella mål

Det finansiella målet med verksamheten är att optimera förvaltningen av dotterbolagen för att kunna generera en stabil och långsiktig avkastning.

Flerårsöversikt

		2022	2021	2020
Resultat efter finansiella poster	tkr	-3 078	-3 083	-108 076
Balansomslutning	tkr	968 945	925 205	886 038
Soliditet	%	0,0	0,1	0,4

DocuSign Envelope ID: E1125DB7-E376-4AC2-BFB2-ADC19C893D75

20231006000768

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Erhållna aktieägartillskott	160 600 000
Balanserade vinstmedel	-157 961 499
Årets förlust	-2 379 685
kronor	258 816

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	258 816
kronor	258 816

20231006007769

Resultaträkning	**Not**	**2022**	**2021**
Övriga rörelseintäkter	5	2 404	2 285
Övriga rörelsekostnader	5, 6	-2 515	-2 401
Rörelseresultat		-111	-116
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	40 783	40 783
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-43 750	-43 750
Summa resultat från finansiella poster		-2 967	-2 967
Resultat efter finansiella poster		-3 078	-3 083
Erhållna koncernbidrag		3 200	-
Lämnade koncernbidrag		-2 502	-145
Skatt på årets resultat	9	-	-
Årets förlust		-2 380	-3 228

DocuSign Envelope ID: E1125DB7-E376-4AC2-BFB2-ADC19C893D75

20231006000770

Balansräkning	**Not**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	66 248	66 248
Summa anläggningstillgångar		66 248	66 248
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	11	899 623	855 619
Övriga kortfristiga fordringar		9	6
		899 632	855 625
Kassa och bank		3 065	3 332
Summa omsättningstillgångar		902 697	858 957
Summa tillgångar		968 945	925 205

DocuSign Envelope ID: E1125DB7-E376-4AC2-BFB2-ADC19C893D75

20231006000771

Balansräkning	**Not**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	12	100	100
Fritt eget kapital			
Erhållet aktieägartillskott		160 600	158 600
Balanserad vinst eller förlust		-157 962	-154 734
Årets förlust		-2 380	-3 228
		258	638
Summa eget kapital		358	738
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	13, 14	968 466	924 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	121	104
Summa kortfristiga skulder		968 587	924 467
Summa eget kapital och skulder		968 945	925 205

DocuSign Envelope ID: E1125DB7-E376-4AC2-BFB2-ADC19C893D75

20231006000772

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2021-01-01	**100**	**3 866**	**3 966**
Erhållet aktieägartillskott	-	-	-
Årets resultat	-	-3 228	-3 228
Eget kapital 2021-12-31	**100**	**638**	**738**
Erhållet aktieägartillskott	-	2 000	2 000
Årets resultat	-	-2 380	-2 380
Eget kapital 2022-12-31	**100**	**258**	**358**

DocuSign Envelope ID: E1125DB7-E376-4AC2-BFB2-ADC19C893D75

20231006000773

Kassaflödesanalys

	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-111	-116
	-111	-116
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-3 224	-
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	370	-1 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 965	-1 472
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Erhållet aktieägartillskott	2 000	-
Erhållet koncernbidrag	3 200	-
Lämnat koncernbidrag	-2 502	-145
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 698	-145
Årets kassaflöde	-267	-1 617
Likvida medel vid årets början	3 332	4 949
Likvida medel vid årets slut	3 065	3 332

DocuSign Envelope ID: E1125DB7-E376-4AC2-BFB2-ADC19C893D75

20231006007744

Noter

Not 1 Företagsinformation

Sollentuna Stinsen Holding 1 AB, org nr 559085-9947 med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Sollentuna Stinsen JV AB, org nr 559085-9954, med säte i Stockholm, Sverige.

Not 2 Grunder för upprättande av årsredovisning

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

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

Koncernredovisning upprättas av moderbolaget Sollentuna Stinsen JV AB.

Bolaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2 § upprättas ingen koncernredovisning. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Sollentuna Stinsen JV AB, orgnr 559085-9954 med säte i Stockholm.

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen 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 av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

Aktier och andelar i koncernföretag
Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggninstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningen under Resultat från finansiella poster. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikatorer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier bolaget har investerat i. Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnanden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning). Ingen nedskrivning under året 2022 har skett.

DocuSign Envelope ID: E1125DB7-E376-4AC2-BFB2-ADC19C893D75

20231006000775

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.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter består främst av ränteintäkter på fordringar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder samt nedskrivningar av finansiella tillgångar. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Inkomstskatter
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter 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. 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.

Lånekostnader
Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar.
Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Aktieägartillskott
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.

Finansiella anläggningstillgångar
Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Om en finansiell anläggningstillgång på balansdagen har ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

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

DocuSign Envelope ID: E1125DB7-E376-4AC2-BFB2-ADC19C893D75

20231006000776

Finansiella instrument
Bolaget har valt att inte tillämpa IAS 39 avseende redovisning och värdering av sina finansiella instrument. Istället tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet enligt ÅRL. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna koncerninterna fordringar samt bland skulderna koncerninterna skulder.

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 realiseras, 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.

Redovisade värden utgör en rimlig approximation av verkligt värde 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. Av de finansiella instrument som ska kategoriindelas i enlighet med IFRS klassificeras samtliga finansiella tillgångar som låne- och kundfordringar och samtliga finansiella skulder klassificeras som övriga finansiella skulder.

Fordringar
Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Likvida medel
Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Skulder
Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Kassaflödet som redovisas omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Ersättning till anställda
Bolaget har ej haft några anställda under räkenskapsåret eller jämförelseåret. Löner eller andra ersättning har ej utgått. Arvode till styrelsen har ej heller utgått.

DocuSign Envelope ID: E1125DB7-E376-4AC2-BFB2-ADC19C893D75

20231006000777

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av bolagets försäljning 2022 avser 100% försäljning till koncernbolag. (100% 2021)
Av bolagets inköp 2022 avser 100% inköp från koncernbolag. (100% 2021)

Not 6 Ersättning till revisorer

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	*1 jan. 2021- 31 dec. 2021*
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	138	105
Summa revisionskostnader	**138**	**105**

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	-40 783	-40 783
Summa	-40 783	-40 783

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga räntekostnader, koncernföretag	43 750	43 750
Summa	43 750	43 750

20231006000778

Not 9 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är följande:

	1 jan. 2022-31 dec. 2022	*1 jan. 2021-31 dec. 2021*
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Aktuell skatt	-	-
Summa redovisad skatt	-	-

Not 10 Aktier i koncernföretag

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	214 796	214 796
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 796	214 796
Ingående nedskrivningar	-148 548	-148 548
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-148 548	-148 548
Utgående redovisat värde	66 248	66 248

Koncernen	Org nr	Säte
Sollentuna Stinsen Property 1 AB	556706-9678	Stockholm
Sollentuna Stinsen Property 2 AB	559104-8888	Stockholm
Sollentuna Stinsen Property 3 AB	559104-8912	Stockholm
Sollentuna Stinsen Property 4 AB	559104-8904	Stockholm

Moderbolaget	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal aktier	Bokfört värde 22-12-31
Sollentuna Stinsen Property 1 AB	100	100	1 000	65 873
Sollentuna Stinsen Property 2 AB	100	100	50 000	125
Sollentuna Stinsen Property 3 AB	100	100	50 000	125
Sollentuna Stinsen Property 4 AB	100	100	50 000	125
Summa				66 248

DocuSign Envelope ID: E1125DB7-E376-4AC2-BFB2-ADC19C893D75

20231006030779

Not 11 Fordringar hos koncernföretag

	2022	2021
Fordringar hos koncernföretag	652 889	649 668
Upplupna ränteintäkter koncernföretag	246 734	205 951
Summa	899 623	855 619

Not 12 Antal aktier och kvotvärde

Aktiekapitalet bestod 2022-12-31 av 100 000 st aktier med kvotvärde 1 kr.

Not 13 Finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering
Sollentuna Stinsen Holding 1 AB är exponerat för ett antal finansiella risker. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är finansieringsrisk, ränterisk och motpartsrisk. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av koncerninterna lån vilket begränsar bolagets finansieringsrisk. Bolaget har även likvida medel som utgör finansiella instrument.

Riskhantering av kapital
Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan företaget, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera den utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Företaget analyserar löpande förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål.

Not 14 Skulder till koncernföretag

	2022	2021
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-703 778	-703 425
Upplupna räntekostnader koncernföretag	-264 688	-220 938
Summa	-968 466	-924 363

DocuSign Envelope ID: E1125DB7-E376-4AC2-BFB2-ADC19C893D75

20231006007780

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	121	104
Summa	**121**	**104**

Not 16 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2023-06-29 för fastställelse.

Stockholm 2023-06-21

DocuSigned by:
Johan Tengelin
A99056FBFD0E439...
Johan Tengelin
Styrelseordförande

DocuSigned by:
Jenny Lindholm
2E7AF62767AC47E...
Jenny Lindholm
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-22.
KPMG AB

DocuSigned by:
9B0D15D33136421...
Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

20231006080781

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: E1125DB7E3764AC2BFB2ADC19C893D75 Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: Årsredovisning - Sollentuna Stinsen Holding 1 AB 2022 V2.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 15 Signatures: 3

Certificate Pages: 5 Initials: 0

AutoNav: Enabled

EnvelopeId Stamping: Enabled

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:
Nicole Lindberg Gafvelin
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
nicole.lindberg.gafvelin@kpmg.se
IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

Status: Original
6/21/2023 10:02:19 AM

Holder: Nicole Lindberg Gafvelin
nicole.lindberg.gafvelin@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Johan Tengelin
Johan.tengelin@magnoliabostad.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Johan Tengelin
A99056FBFD0E439...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 185.102.16.34

Timestamp

Sent: 6/21/2023 1:09:35 PM
Viewed: 6/21/2023 3:49:47 PM
Signed: 6/21/2023 3:55:10 PM

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 3c21f56a-1598-54d6-8580-7d0fc149b0a8
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/21/2023 3:49:01 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/21/2023 3:49:47 PM
ID: 46424564-321c-4370-a2f2-04c8e7f66a5b

Jenny Lindholm
jenny.lindholm@alecta.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
Jenny Lindholm
2E7AF62767AC47E...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 85.119.133.90

Sent: 6/21/2023 3:55:13 PM
Viewed: 6/22/2023 1:31:19 PM
Signed: 6/22/2023 1:33:36 PM

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: b3b4a4c1-d1e1-5280-870e-37eea49cdb82
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/22/2023 1:31:07 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/31/2023 1:11:30 PM
ID: 14828a65-0978-419b-833a-19d3ae615d78

20231006000782

Signer Events	Signature	Timestamp
Mattias Johansson Mattias.Johansson@kpmg.se Auktoriserad revisor KPMG AB Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: 9B0D15D33136421...	Sent: 6/22/2023 1:33:39 PM Viewed: 6/22/2023 11:18:58 PM Signed: 6/22/2023 11:19:04 PM
	Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 80.216.0.160	

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 96001060-ec42-5c5d-bc21-3dbaf129a81f
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/22/2023 11:18:45 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Agent Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Intermediary Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Certified Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Carbon Copy Events	**Status**	**Timestamp**
Witness Events	**Signature**	**Timestamp**
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/21/2023 1:09:36 PM
Certified Delivered	Security Checked	6/22/2023 11:18:58 PM
Signing Complete	Security Checked	6/22/2023 11:19:04 PM
Completed	Security Checked	6/22/2023 11:19:04 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

20231006600783

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

20231006000784

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact KPMG AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: dpreporting@kpmg.se

To advise KPMG AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from KPMG AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with KPMG AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

20231006600785

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.

DocuSign Envelope ID: F24021A3-814D-4EE8-80A0-82C2CA84A916

20231006000786

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sollentuna Stinsen Holding 1 AB, org. nr 559085-9947

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sollentuna Stinsen Holding 1 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sollentuna Stinsen Holding 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Sollentuna Stinsen Holding 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 ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att 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 huruvida 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om 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.

20231006000787

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Sollentuna Stinsen Holding 1 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Sollentuna Stinsen Holding 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 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.

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 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 signering

KPMG AB

DocuSigned by:
9B0D15D33136421...

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

20231006000788

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: F24021A3814D4EE880A082C2CA84A916 Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse Sollentuna Stinsen Holding 1 AB.docx, Revisionsberä...

Source Envelope:

Document Pages: 30 Signatures: 15

Certificate Pages: 2 Initials: 0

AutoNav: Enabled

EnvelopeId Stamping: Enabled

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:
Nicole Lindberg Gafvelin
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
nicole.lindberg.gafvelin@kpmg.se
IP Address: 90.129.219.232

Record Tracking

Status: Original
6/22/2023 5:25:52 AM

Holder: Nicole Lindberg Gafvelin
nicole.lindberg.gafvelin@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Mattias Johansson
Mattias.Johansson@kpmg.se
Auktoriserad revisor
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
9B0D15D33136421...

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 80.216.0.160

Timestamp

Sent: 6/22/2023 5:32:08 AM
Viewed: 6/22/2023 11:17:09 PM
Signed: 6/22/2023 11:17:32 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: bec1700f-cdeb-5edd-8870-186cc4adac79
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/22/2023 11:16:52 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Agent Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Intermediary Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Certified Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Carbon Copy Events	**Status**	**Timestamp**
Witness Events	**Signature**	**Timestamp**
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/22/2023 5:32:08 AM
Certified Delivered	Security Checked	6/22/2023 11:17:09 PM
Signing Complete	Security Checked	6/22/2023 11:17:32 PM
Completed	Security Checked	6/22/2023 11:17:32 PM

Payment Events	Status	Timestamps

20231006000789

20231006000790

Styrelsen och VD för

Sollentuna Stinsen JV AB (publ)

avger härmed

Årsredovisning

och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 26/5 2023. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens och VDs förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 7/6 2023

Johan Tengelin

Styrelseordförande

20231006000791

Styrelsen och VD för

Sollentuna Stinsen JV AB (publ)

avger härmed

Årsredovisning

och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2022

Innehåll

	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Totalresultat koncernen	8
Balansräkning koncernen	9
Förändring av eget kapital koncernen	10
Kassaflödesanalys koncernen	11
Resultaträkning moderbolaget	12
Balansräkning moderbolaget	13
Förändring av eget kapital moderbolaget	14
Kassaflödesanalys moderbolaget	15
Redovisningsprinciper och noter	16-37

20231006000792

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Sollentuna Stinsen JV AB ägs till 50 % av Magnolia Projekt 36 AB, org nr 559040-7093, och till 50 % av Alecta Tjänstepension, ömsesidigt, org nr 502014-6865.

Moderbolaget

Moderbolaget Sollentuna Stinsen JV AB bildades den 18 november 2016 och är ett fastighetsinvesteringsbolag som genom helägda koncernföretag äger en fastighet i Sverige. Fastigheten ägs av Sollentuna Stinsen Property 1 AB vilket är ett helägt koncernföretag. Bolagets huvudinriktning är att äga och utveckla fastigheterna. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Koncernen

Koncernen består förutom av moderbolaget Sollentuna Stinsen JV AB, av det helägda dotterbolaget Sollentuna Stinsen Holding 1 AB. Dotterbolaget äger i sin tur samtliga aktier i Sollentuna Stinsen Property 1 AB som äger och förvaltar fastigheten Stinsen 2 i Sollentuna.

Koncernen består även av två ytterligare helägda dotterbolag och elva helägda koncernföretag som bedriver begränsad verksamhet. Se vidare i not 10.

Verksamhetsöversikt

Koncernen ämnar på sikt att bedriva projektarbete på sin fastighet. De finansiella målen med verksamheten består därför dels av att skapa positiva driftsöverskott och dels att genom investeringar och genom att driva planprocess för främst bostäder på sikt skapa ett högre marknadsvärde på fastigheten.

Stadsbyggnadsnämnden i Sollentuna kommun meddelade den 29e november 2017 att fastigheten ställs ut på programsamråd för en framtida planerad utveckling. I samband med detta valde koncernen att klassificera om fastigheten från förvaltningsfastighet till exploaterings- och projektfastighet.

Enligt framtagen projektplan beräknas lokaler successivt att tomställas och hyresintäkter förväntas bli lägre. Detta för att minska framtida evakueringskostnader. Dock har det under verksamhetsåret tecknats fler korttidskontrakt vilket medfört ökade hyresintäkter. De finansiella målen med verksamheten består av att generera positivt bidrag från driftsöverskott samt att på sikt skapa högre marknadsvärde på fastigheten genom investeringar och drivande av planprocess för främst bostäder. När detaljplan för bostäder finns framtagen, kommer byggrätterna avyttras till Magnolia Bostad. Magnolia Bostad kommer i sin tur avyttra cirka en tredjedel av volymen till Alecta, där Magnolia ansvarar för utveckling och projektledning av husen till färdigställande.

Koncernen har under året inte haft några anställda och några löner eller ersättningar har inte betalats ut. Koncernen administreras av Newsec Asset Management AB.

20231006000793

Väsentliga händelser under året

Bolaget har per den 2022-08-04 mottagit ett ovillkorat aktieägartillskott om 30 Mkr och per den 2022-12-27 ett ovillkorat aktieägartillskott om 10 Mkr från ägaren Alecta Pensionsförsäkring, ömsesidigt. Bolaget har även dessa dagar tillskjutits 30 Mkr respektive 10 Mkr i form av ovillkorade aktieägartillskott från ägaren Magnolia Projekt 36 AB.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sollentuna kommun har meddelat att granskning av detaljplan bedöms äga rum under andra halvåret 2023 och att antagande bedöms ske under första halvåret 2024. Tidigare bedömning var andra halvåret 2023.

Finansiell utveckling under perioden

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande belopp föregående år förutom i avsnitt som beskriver finansiell ställning där jämförelserna avser utgången av föregående år.

Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning ökade med 5 908 tkr och uppgick till 17 185 tkr (11 277) och utgjordes av hyresintäkter från uthyrda lokaler. Ökningen beror i första hand på fler kortlidskontrakt. I enlighet med framtagen projektplan tomställs lokaler successivt i syfte att minska framtida evakueringskostnader.

Driftskostnaderna minskade med 1 082 tkr eller 7 % och uppgick till -13 490 tkr (-14 572) och driftnetto uppgår till 3 889 tkr (-247).

Övriga externa kostnader, Nedskrivning av fastighet/Återföring av tidigare nedskrivning uppgick till 138 155 tkr (12 203). Detta ger ett rörelseresultat på -134 266 tkr (11 956).

Finansnettot för perioden uppgick till -26 748 tkr (-6 604).

Periodens inkomstskatt uppgick till 0 tkr (0) och periodens resultat till -161 013 tkr (5 352).

Flerårsöversikt, tkr

Koncernen	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	17 185	11 277	11 246	20 197
Driftnetto	3 889	-247	-2 674	2 333
Årets resultat	-161 013	5 352	-61 158	-51 182
Balansomslutning	847 594	901 889	808 654	841 467
Eget kapital	6 180	87 193	41 841	102 999
Soliditet	1%	10%	5%	12%

20231006000794

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernen

Koncernens upplåning uppgick per 31 december 2022 till 825 368 tkr (800 188).

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2022 till 6 180 tkr (87 193). Soliditeten var den 31 december 2022 1% (10). Vid beräkning av koncernens soliditet för covenantuppfyllande undantas ägarlån varvid soliditeten uppgår till 34,2% (37,5)

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till -49 033 tkr (-50 539).
Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 0 tkr (0).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 80 000 tkr (60 000). Kassaflödet för perioden var 30 967 tkr (9 461) och likvida medel per balansdagen uppgick till 97 140 tkr (66 173).

Moderbolaget

Moderbolagets upplåning uppgick per 31 december 2022 till 825 368 tkr (800 188).

Moderbolagets egna kapital uppgick den 31 december 2022 till 125 665 tkr (74 386). Soliditeten uppgick till 12% (8) per den 31 december 2022.

Moderbolagets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till -57 835 tkr (-39 665).
Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -804 tkr (0).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 80 000 tkr (60 000). Kassaflödet för perioden var 21 361 tkr (20 335) och likvida medel per balansdagen uppgick till 80 677 tkr (59 316).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig på bolagets indirekta ägande i fastighetsbolag. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är därför kopplade till dotterbolagen och är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Den mest väsentliga risken som påverkar bolaget är kopplade till värdering av fastigheter som ägs av bolagets indirekt ägda bolag. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en väsentlig påverkan på fastighetsvärdet och innebär en osäkerhet. Under det kommande året kommer obligationsförfallet lösas genom ny obligation, annan extern finansiering eller tillskott av eget kapital från ägarna.

För finansiell riskhantering i övrigt hänvisas till not 17.

Finansiering

Finansieringen sker genom obligationslån samt aktieägarlån. Ränta på koncerninterna lån motsvarar villkoren på koncernens externa lån och bedöms motsvara marknadsmässiga villkor.

Bolagsstyrningsrapport

Sollentuna Stinsen JV AB ("Bolaget") är ett svenskt publikt aktiebolag och till grund för bolagsstyrningen ligger såväl externa som interna regelverk och styrdokument. Till de externa styrdokumenten som utgör ramarna för bolagsstyrningen hör svenska regler och svensk lagstiftning, huvudsakligen Aktiebolagslagen, Årsredovisningslagen, och relevanta lagar och regelverk. De viktigaste interna styrinstrumenten är den av stämman fastställda bolagsordningen. Därutöver finns styrelsens arbetsordning och styrelsens instruktion för verkställande direktören.

Bolaget är sedan den 11 maj 2017 ett publikt bolag och utgav den 29 juni 2017 en obligation, vilken noterades på Nasdaq Stockholm den 8 juni 2018. Obligationen återlöstes den 7 oktober 2019 och ersattes med ny obligation som förfaller den 7 oktober 2023. Nämnda obligation villkorsändrades samt förlängdes med 12 månader enligt beslut taget 2022-08-04.

20231006080795

Aktier och aktieägare
Vid utgången av 2022 ägs moderbolaget till 50 % av Magnolia Projekt 36 AB, org nr 559040-7093, och till 50 % av Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt, org nr 502014-6865.

Ägarfördelning, 31 december 2022

Aktieägare	Antal stamaktier	Andel aktiekapital (%)
Magnolia Projekt 36 AB	250 000	50%
Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt	250 000	50%
Totalt	500 000	100%

Samtliga aktier är onoterade.

Bolagsstämma
Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Vid bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt genom att bland annat utse bolagets styrelse och revisorer samt fatta beslut om riktlinjer för ersättning till bolagets styrelse, ledning och revisorer. Bolagsstämman fattar också i förekommande fall beslut om bolagsordningen, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. Vid den bolagsstämma som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets slut fattas också beslut om fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av resultatet samt ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD. Årsstämman ägde rum 27 juni 2022.

Bolagsordningen
Ändringar i bolagsordning sker enligt föreskrifter i Aktiebolagslagen. Styrelseledamöter väljes årligen på årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Intern kontroll över finansiell rapportering
Bolagets interna kontroll över finansiell rapportering ska vara utformad för att ge rimlig säkerhet avseende tillförlitlighet i den finansiella rapporteringen och redovisningen i enlighet med tillämpliga lagar och förordningar, redovisningsstandarder samt övriga krav för bolag med noterade värdepapper.

Den interna kontrollen är organiserad utifrån bolagets specifika verksamhet och förhållanden. Både organisationen av den interna kontrollen och dess arbete ska löpande anpassas till förändringar och behov i bolagets verksamhet och omvärld.

Bolagets styrelse har inte funnit någon anledning till att inrätta en funktion för intern revision med hänsyn till bolagets omfattning.

Kontrollmiljö
Styrelsens arbetsordning och instruktionerna för VD avser att säkerställa att den interna kontrollmiljön inom bolaget fungerar väl och anses tillräcklig beaktat att bolagets och koncernens verksamhet är begränsad. Styrelsen erhåller även löpande finansiell information om koncernen genom likviditetsrapporter, utfall och prognoser.

Riskhantering
En kartläggning görs löpande av koncernens risker. Vid denna kartläggning identifieras ett antal resultaträknings- och balansräkningsposter där risken för fel i den finansiella rapporten är förhöjd. Resultatet av denna kartläggning har visat att koncernen bedöms vara exponerad för ett antal finansiella risker såsom finansieringsrisk, motpartrisk, likviditetsrisk samt ränterisk. Vidare har det i kartläggningsprocessen identifierats en kritisk bedömningspost relevant till värdering av fastigheten. Bolaget utvärderar löpande antaganden för fastighetsvärderingen och tar halvårsvis in en extern värdering, se vidare beskrivning not 9.

Uppföljning
Styrelsen utvärderar och analyserar löpande den information som erhålls. Därtill görs uppföljning av revisorernas rapportering avseende granskningen av intern kontroll för finansiell rapportering. Detta arbete innebär att följa upp och stämma av vilka åtgärder som bolaget vidtar för att komma tillrätta med de eventuella förbättringsområden som rapporterats av revisorn.

20231006007795

Förslag till disposition beträffande moderbolagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	153 886 004
Periodens resultat	-28 721 062
	125 164 942

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs	125 164 942
	125 164 942

Vad beträffar koncernens och bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt rapport över förändring av eget kapital med tillhörande bokslutskommentarer.
Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tkr.

20231006007797

Rapport över totalresultat för koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Tkr	*Not*	*2022*	*2021*
Nettoomsättning	3	17 185	11 277
Övriga intäkter	3	194	3 048
Driftskostnader		-10 546	-12 161
Fastighetsskatt		-2 944	-2 411
Driftnetto		**3 889**	**-247**
Övriga externa kostnader	4,5	-6 948	-23 028
Nedskrivning/återföring av tidigare genomförd nedskrivning	9	-131 207	35 231
Rörelseresultat		**-134 266**	**11 956**
Finansiella kostnader		-26 748	-6 604
Finansnetto	6	**-26 748**	**-6 604**
Resultat före skatt		**-161 013**	**5 352**
Skatt på årets resultat	8	–	–
Årets resultat		**-161 013**	**5 352**

Övrigt totalresultat

	2022	*2021*
Årets resultat	-161 013	5 352
Övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	**-161 013**	**5 352**

Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare då inga innehav utan bestämmande inflytande föreligger.

20231006000798

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tkr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Exploaterings-och projektfastighet	9	750 000	835 000
Övriga kortfristiga fordringar	12	454	581
Skattefordran		–	67
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	–	68
Likvida medel	14	97 140	66 173
Summa omsättningstillgångar		**847 594**	**901 889**
SUMMA TILLGÅNGAR		**847 594**	**901 889**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital		320 000	240 000
Balanserad vinst inklusive årets resultat		-314 320	-153 307
Summa eget kapital		**6 180**	**87 193**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder		430 269	402 120
Summa långfristiga skulder	15	**430 269**	**402 120**
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	15	395 099	398 067
Leverantörsskulder		183	56
Skatteskulder		623	–
Övriga kortfristiga skulder	12	89	152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	15 151	14 300
Summa kortfristiga skulder		**411 147**	**412 575**
Summa skulder		**841 416**	**814 696**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**847 594**	**901 889**

20231006000799

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inklusive året resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-01-01	**500**	**200 000**	**-158 659**	**41 841**
Årets resultat enligt resultaträkningen	–	–	5 352	5 352
Erhållet aktieägartillskott	–	40 000	–	40 000
Eget kapital 2021-12-31	**500**	**240 000**	**-153 307**	**87 193**
Eget kapital 2022-01-01	**500**	**240 000**	**-153 307**	**87 193**
Årets resultat enligt resultaträkningen	–	–	-161 013	-161 013
Erhållna aktieägartillskott	–	80 000	–	80 000
Eget kapital 2022-12-31	**500**	**320 000**	**-314 320**	**6 180**

20231006000800

Koncernens rapport över kassaflöde

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Tkr	*2022*	*2021*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-134 266	11 956
Nedskrivning/återföring av tidigare genomförd nedskrivning	131 207	-35 231
	-3 059	**-23 275**
Betalda räntor	-24 205	-20 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-27 264**	**-43 388**
Förändring av rörelsefordringar	262	1 226
Förändring av exploaterings- och projektfastigheter	-5 423	-8 986
Förändring av rörelseskulder	-16 608	609
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	**-49 033**	**-50 538**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	–	40 000
Erhållet aktieägartillskott	80 000	20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**80 000**	**60 000**
Årets kassaflöde	30 967	9 462
Likvida medel vid räkenskapsårets början	66 174	56 712
Likvida medel vid årets slut	97 140	66 174

De efterföljande noterna utgör en integrerad del av koncernredovisningen.

20231006080801

Resultaträkning moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Tkr	*Not*	*2022*	*2021*
Nettoomsättning	3	3 733	5 714
Övriga externa kostnader	4,5	-4 794	-6 342
Rörelsekostnader		**-1 061**	**-628**
Finansiella intäkter		43 750	43 750
Finansiella kostnader		-70 337	-47 388
Resultat efter finansiella poster	6	**-27 649**	**-4 266**
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag		2 128	–
Lämnade koncernbidrag	7	-3 200	–
Resultat före skatt		**-28 721**	**-4 266**
Skatt på årets resultat	8	–	–
Årets resultat		**-28 721**	**-4 266**

Övrigt totalresultat

	2022	*2021*
Årets resultat	-28 721	-4 266
Övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	**-28 721**	**-4 266**

20231006000802

Balansräkning moderbolaget

Tkr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	10	4 700	4 700
Fordringar hos koncernföretag	18	695 000	695 000
Summa anläggningstillgångar		**699 700**	**699 700**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	18	344 918	281 919
Övriga fordringar	12	221	43
Kassa och bank	14	80 677	59 316
Summa omsättningstillgångar		**425 815**	**341 278**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 125 515**	**1 040 978**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		153 886	78 152
Årets resultat		-28 721	-4 266
Summa eget kapital		**125 665**	**74 386**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Aktieägarlån		430 269	402 120
Summa långfristiga skulder	15	**430 269**	**402 120**
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	15	395 099	398 067
Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		—	9
Skulder till koncernföretag	18	163 996	160 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	10 486	5 856
Summa kortfristiga skulder		**569 580**	**564 470**
Summa skulder		**999 849**	**966 591**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 125 515**	**1 040 978**

20231006000803

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-01-01	**500**	**–**	**38 152**	**38 652**
Årets totalresultat	–	–	-4 266	-4 266
Årets erhållna aktieägartillskott	–	–	40 000	40 000
Eget kapital 2021-12-31	**500**	**–**	**73 886**	**74 386**
Eget kapital 2022-01-01	**500**	**–**	**73 886**	**74 386**
Årets totalresultat	–	–	-28 721	-28 721
Årets erhållna aktieägartillskott	–	–	80 000	80 000
Eget kapital 2022-12-31	**500**	**–**	**125 165**	**125 665**

Aktiekapitalet var 2022-12-31 fördelat på 500 000 aktier, kvotvärde 1 kr.
Ackumulerade ovillkorade aktieägartillskott uppgår till 320 000 tkr.

20231006000804

Kassaflödesanalys moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Tkr	*Not*	*2022*	*2021*
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 061	-628
Betald ränta		-24 205	-20 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-25 266**	**-20 741**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-2 626	-44
Förändring av rörelseskulder		-29 943	-18 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital		**-57 835**	**-39 665**
Kassaflödet från den löpande verksamheten		**-57 835**	**-39 665**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-804	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-804**	**–**
Finansieringsverksamheten			
Erhållet aktieägartillskott		80 000	20 000
Upptagna lån		–	40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**80 000**	**60 000**
Årets kassaflöde		**21 361**	**20 335**
Likvida medel vid årets början		**59 316**	38 981
Likvida medel vid årets slut		**80 677**	**59 316**

20231006000805

Redovisningsprinciper och noter

Alla belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Sollentuna Stinsen JV AB, org nr 559085-9954, med säte i Stockholm, Sverige ägs till 50% av Magnolia Projekt 36 AB, org nr 559040-7093, med säte i Stockholm och till 50 % av Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt, org nr 502014-6865 med säte i Stockholm. Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar moderbolaget Sollentuna Stinsen JV AB, org nr 559085-9954 och dess dotterbolag.

Koncernen består förutom av moderbolaget Sollentuna Stinsen JV AB, av det helägda dotterbolagen Sollentuna Stinsen Holding 1 AB, Sollentuna Stinsen Holding 2 AB samt Sollentuna Stinsen Holding 3 AB. Dotterbolaget Sollentuna Stinsen Holding 1 AB äger i sin tur samtliga aktier i Sollentuna Stinsen Property 1 AB som äger och förvaltar fastigheten Stinsen 2 i Sollentuna. Sollentuna Stinsen Property 1 AB ämnar på sikt att bedriva projektarbete på sin fastighet. De finansiella målen med verksamheten består därför dels av att skapa positiva driftsöverskott och dels att genom investeringar och genom att driva planprocess för främst bostäder på sikt skapa ett högre marknadsvärde på fastigheten.

Grunder för redovisningen

Tillämpade regelverk

Koncernredovisning för Sollentuna Stinsen JV AB har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), utgivna av IASB, såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Vidare har Årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i Moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen samt 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 och skulder som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde.

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

Fortlevnadsprincip

Räkenskaperna är upprättade baserat på antagande om koncernens fortlevnad. Ledningen känner inte till några väsentliga osäkerheter rörande händelser eller förutsättningar som skulle utgöra ett hot mot koncernens fortlevnad. Redovisningsprinciperna har konsekvent använts i de bolag som ingår i koncernens finansiella rapporter.

Klassificering av tillgångar och skulder

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas, betalas inom tolv månader räknat från balansdagen eller förväntas realiseras under bolagets normala verksamhetscykel.

20231006000805

Koncernredovisning

Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande.

De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterföretagen som ingår i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderbolaget får ett bestämmande inflytande och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör.

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för rörelseförvärv och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter med årlig prövning av nedskrivningsbehov enligt IAS 36. Transaktionskostnader kostnadsförs direkt i periodens resultat. Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

Eventuell andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om dess andel av periodens resultat.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Segment

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och åtar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet delas upp i de rörelsesegment, som följs upp av koncernledningen. Till följd av att bolaget och koncernen endast har en verksamhetsgren på en geografisk marknad upprättas ingen segmentsredovisning.

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget och dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hyresintäkter

Hyresintäkter 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 kontraktsperioden.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar och finansiella placeringar. Ränteintäkter intäktsredovisas med tillämpning av effektivräntemetoden.

Finansiella kostnader består av räntekostnader och andra kostnader för upplåning. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

20231006000807

Leasing

Leasingavtal som leasetagare klassficeras som tillgång och skuld där leasingperioden överstiger 12 månader redovisas i balansräkningen. För leasingavtal där avtalsperioden är högst 12 månader eller den underliggande tillgången är av lågt värde finns en valmöjlighet att tillämpa en lättnadsregel. I resultaträkningen ska avskrivningen redovisas separat från räntekostnader hänförliga till leasingskulden.

Som leasegivare klassificeras leaseingavtal antingen som operationell och finansiell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasetagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Koncernen har inga väsentliga finansiella leasingavtal varför samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden. Se ovan avseende hyresintäkter.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt total resultat eller 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. Uppskjuten skatt redovisas 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 dotterföretag 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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.

Exploaterings- och projektfastighet

Fastigheten innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Fastigheten redovisas som omsättningstillgång, även om fastigheten i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. Redovisning sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Projektfastigheten redovisas i sin helhet som tillgång vid tillträde.

20231006008808

Avsättningar och eventualförpliktelser

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.

Eventualförpliktelser är möjliga förpliktelser som härrör från inträffade händelser och vars förekomst kommer att bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. Som eventualförpliktelser redovisas också anspråk som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera anspråket och/eller att beloppets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

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 realiseras, 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 på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, andra långfristiga fordringar, övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder,låneskulder, övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella instrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen vilka redovisas exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av tre undergrupper: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen,finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultet.

Likvida medel och spärrkonton
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppen på spärrkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter samt hyresdepositioner och redovisas som övriga fordringar.

Klassificering av skuld- och egetkapitalinstrument beskrivs nedan:
Skuldinstrument är de instrument som uppfyller definitionen av finansiell skuld från emittentens perspektiv, såsom kundfordringar och lånefordringar. Koncernen klassificerar sina skuldinstrument i en av följande två värderingskategorier:

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar som innehas i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast utgör betalningar av kapitalbelopp och ränta, och som inte är identifierade som värderade till verkligt värde via resultatet, värderas till upplupet anskaffningsvärde.
Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella redovisade förväntade kreditförluster. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kundfordringar 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. Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

20231006000809

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Tillgångar som inte uppfyller kriterierna för upplupet anskaffningsvärde värderas till verkligt värde via resultatet. Vinst eller förlust på ett skuldinstrument som efter första redovisningen värderas till verkligt värde via resultatet och inte ingår i ett säkringsförhållande redovisas i finansnettot när den uppstår. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

Skuldinstrument omklassificeras endast när koncernens affärsmodell för hantering av dessa tillgångar ändras.

Egetkapitalinstrument är instrument som uppfyller definitionen av eget kapital ur emittentens perspektiv, vilket innebär instrument utan kontraktsmässig skyldighet att betala och som belägger en residual rätt i emittentens nettotillgångar. Vinst eller förlust på egetkapitalinstrument som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas i finansnettot.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet
Investeringar i andelar i andra företag än koncernföretag, joint ventures och intresseföretag ingår i finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet.

Kategorin finansiella skulder består av två undergrupper: finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen har inga finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Avser alla andra finansiella skulder som till exempel upplåning, leverantörsskulder, upplupna kostnader för tjänster och varor som likvidregleras. Finansiella skulder (räntebärande lån och annan finansiering), med undantag för korta skulder där ränteeffekten är oväsentlig, värderas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och andra skulder med kort förväntad löptid värderas utan diskontering till nominellt belopp. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

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 reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Ersättningar till styrelse och anställda

Koncernen har ej haft några anställda under räkenskapsåret. Löner eller andra ersättningar har ej utgått. Arvode till styrelsen har ej heller utgått.

Kassaflödesanalys

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

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.

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.

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.

20231006008810

Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Uppskjuten skattefordran

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas för temporära skillnader och för outnyttjade underskottsavdrag. Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdrag baseras på ledningens uppskattningar om framtida skattepliktiga inkomster. Vid varje bokslut görs en ny bedömning baserat på företagets ekonomiska utveckling.

Klassificering exploaterings- och projektfastigheter och förvaltningsfastigheter

Vid förvärv av en fastighet görs en bedömning om fastigheten ska utvecklas eller användas som förvaltningsfastighet. Bedömningen får påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning då hanteringen är olika redovisningsmässigt. Fastigheter som ska utvecklas utgör exploaterings- och projektfastigheter. Exploaterings- och projektfastigheter redovisas som varulager då avsikten är att sälja fastigheterna efter färdigställande. Värdering sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Förvaltningsfastigheter innehas däremot i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Värdering av förvaltningsfastigheter sker till verkligt värde med värdeförändring via resultaträkningen. Under 2017 gick fastigheten ut på programsamråd angående en framtida planerad utveckling. I samband med detta valde koncernen att klassificera om fastigheten från förvaltningsfastighet till exploaterings- och projektfastighet. Fastigheten redovisas därmed som omsättningstillgång i årsbokslutet i syfte att utvecklas och sedan avyttras. I avvaktan på utveckling förvaltas fastigheten med hyresintäkter.

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

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. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under år 2017-2020 har företagsledningen gjort bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

20231006080111

Not 3 Nettoomsättning

Koncernen	*2022*	*2021*
Bruttohyresintäkter	17 185	11 277
Hyresintäkter övriga	194	3 048
Nettoomsättning	**17 379**	**14 325**

Framtida lägsta hyresintäkter under ej uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår per 31 december till:	*2022*	*2021*
Inom ett år	10 467	10 753
1-5 år	1 838	5 023
Mer än 5 år	–	–
Summa	**12 305**	**15 776**

I tabellen ovan redovisas hyresintäkten i den period när hyreskontraktet löper ut.
Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Med hyresintäkter avses avtalade hyror och hyrestillägg.
Koncernen har ingått operationella leasingavtal med hyresgäster. De kvarvarande kommersiella leasingavtalen sträcker sig mellan 1 och 3 år med fast hyra samt avtalad indexuppräkning.

Moderbolaget	*2022*	*2021*
I nettoomsättningen ingår intäkter från		
Fakturerat förvaltnings- och konsultarvode till koncernföretag	3 733	5 714
Summa	**3 733**	**5 714**

Not 4 Övriga externa kostnader

Koncern	*2022*	*2021*
Konsultarvode	-2 104	-4 258
Revisionsarvode	-1 324	-718
Övriga externa kostnader	-3 521	-18 051
Övriga externa kostnader	**-6 948**	**-23 028**

Moderbolaget	*2022*	*2021*
Konsultarvode	-912	-3 068
Revisionsarvode	-805	-302
Övriga externa kostnader	-3 077	-2 972
Övriga externa kostnader	**-4 794**	**-6 342**

20231006008 13

Not 5 Ersättning till revisorerna

Koncernen	*2022*	*2021*
Arvode och kostnadsersättning		
Revisionsuppdrag KPMG	-1 309	-718
Revisionsuppdrag E&Y	-14	
Totalt arvode	**-1 324**	**-718**

Moderbolaget	*2022*	*2021*
Arvode och kostnadsersättning		
Revisionsuppdrag KPMG	-805	-302
Totalt arvode	**-805**	**-302**

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och VDs förvaltning. Dessutom ingår 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 Finansnetto

Koncernen	*2022*	*2021*
Övriga finansiella intäkter	2	1
Finansiella intäkter	**2**	**1**
Räntekostnader, obligationslån	-34 447	-20 128
Räntekostnader aktieägarlån	-33 087	-27 260
Finansiella kostnader	**-67 533**	**-47 388**
Aktivering av räntekostnader i projektfastighet	40 783	40 783
Aktivering av räntekostnader	**40 783**	**40 783**
Finansnetto	**-26 748**	**-6 604**

Moderbolaget	*2022*	*2021*
Ränteintäkter koncernbolag	43 750	43 750
Finansiella intäkter	**43 750**	**43 750**
Räntekostnader obligationslån	-29 447	-20 128
Räntekostnader aktieägarlån	-33 087	-27 260
Finansiella kostnader	**-62 533**	**-47 388**
Finansnetto	**-18 783**	**-3 638**

20231006008813

Not 7 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	*2022*	*2021*
Lämnade koncernbidrag till:		
Sollentuna Stinsen Holding 1 AB	1 072	–
	1 072	**–**

Not 8 Skatt på årets resultat

Koncernen	*2022*	*2021*
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Aktuell skatt	–	–
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader fastigheter	–	–
Summa redovisad skatt	**–**	**–**
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-161 013	29 879
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	33 085	6 155
Ej skattepliktiga intäkter	8 401	–
Ej avdragsgilla kostnader	-3 804	7 664
Ej värderade underskott	-23 805	-4 574
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-13 876	-9 245
Summa redovisad skatt	**0**	**0**

Den effektiva skattesatsen är 0% (0).

Totalt underskottsavdrag uppgår till 262 358 tkr (146 799), vilket motsvarar en potentiell uppskjuten skattefordran om 54 046 kr (30 241), se not 16.

Moderbolaget	*2022*	*2021*
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Aktuell skatt	–	–
Summa redovisad skatt	**0**	**0**
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-28 721	-4 266
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	5 917	879
Ej avdragsgilla kostnader	-578	–
Ej värderade underskott	-440	-648
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-4 899	-230
Summa redovisad skatt	**0**	**0**

Den effektiva skattesatsen är 0% (0).
Det skattemässiga underskottet i moderbolaget uppgår till 11 684 tkr (9 550), se not 15.

20231006008814

Not 9 Värdering fastigheter

Koncernen	*2022-12-31*	*2021-12-31*

Exploaterings- och projektfastighet	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Ingående värde	835 000	750 000
Aktiverade projektkostnader	46 207	49 768
Nedskrivning fastigheter/Återföring av tidigare nedskrivning	-131 207	35 232
Summa	**750 000**	**835 000**

Värdering

Moderbolaget äger inga fastigheter.
Exploaterings- och projektfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde som bestämt med DCF. Alla fastigheter ägs av koncernen och var klassificerade som förvaltningsfastigheter tidigare. Per den 29 november 2017 i samband med att fastigheten ställdes för framtida utveckling skedde en omklassifiering från förvaltningsfastighet till exploaterings- och projektfastighet. Ingen fastighet används för koncernens egen rörelse.

Värdet enligt den externa värderingen på exploaterings- och projektfastigheten uppgår till 750 000 tkr, vilket är det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Värdet för 2022 baseras dels på diskonterade kassaflöden (DCF) under prognosperioden och dels på ortsprismetoden för potentiella byggrätter som värderas separat. DCF under prognosperioden uppgår till ett värde om -697,8 tkr. Värdet för potentiella byggrätter uppgår till 750 000 tkr, vilket ger ett totalt värde för fastigheten om 750 000 tkr. Fastigheten åsätts inget restvärde i DCF värderingen då planen är att istället utveckla de potentiella byggrätterna.

Extern värdering

Koncernen gör två gånger per år en bedömning av fastighetens marknadsvärde genom att låta genomföra extern värdering utförd av ett auktoriserat värderingsföretag, Cushman Wakefield. Värderaren är en ackrediterad och oberoende värderare med erkända och relevanta professionella kvalifikationer och med aktuell erfarenhet av fastigheternas kategori och geografiska belägenhet.

Värderingsmetod

Nettoförsäljningsvärdet utgörs av det värdet till vilket en tillgång kan överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs i enlighet med internationella värderingsstandarder. Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys, vilket innebär att fastighetens värde bygger på nuvärdet av det prognostiserade kassaflödet.

20231006008813

Väsentliga antaganden i samband med värderingarna återfinns i nedanstående tabell:

Värderingsantaganden		
Värdetidpunkt	*31-dec-22*	*31-dec-21*
Inflationsantagande, % per år	4	2
Kalkylperiod, år	1	1
Kalkylränta, %	7	7
Hyresantagande	Årlig hyresintäkt på befintliga avtal samt av värderingsinstitutets uppskattad *marknadshyra.*	
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt.	

För potentiella byggrätter uppskattas ett nybyggnadsvärde i en framtida markanvändning med beaktande av *sanerings- och exploateringskostnader, baserat på gällande planförutsättningar och prisnivåer för liknande* sålda objekt enligt ortsprismetoden. Värderingen har kategoriserats tillhörande nivå 3 i värderingshierarkin.

I värderingen av de potentiella byggrätterna görs en uppskattning av antalet kvadratmeter för bostäder respektive kommersiella lokaler. Pris per kvadratmeter uppskattas ligga på 10 000 kr för bostäder samt 3 000 kr för lokaler. Uppskattning görs för planrisk baserat på kännedom om detaljplanearbetet samt kostnader för rivning av befintlig byggnad.

Not 10 Andelar i koncernföretag

Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

					2022-12-31	*2021-12-31*
	Org. nr.	*Säte*	*Antal aktier*	*Andelar*	*Bokfört värde (kr)*	*Bokfört värde (kr)*
Dotterföretag -direktägda						
Sollentuna Stinsen Holding 1 AB	559085-9947	Stockholm	100 000	100%	3 600 000	3 600 000
Sollentuna Stinsen Holding 2 AB	559104-8862	Stockholm	50 000	100%	550 000	550 000
Sollentuna Stinsen Holding 3 AB	559104-8896	Stockholm	50 000	100%	550 000	550 000
					4 700 000	**4 700 000**

Moderbolaget	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Ingående anskaffningsvärden	4 700 000	4 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 700 000**	**4 700 000**

20231006080816

Not 11 Inventarier

Koncernen	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Anskaffningsvärde		
Ingående balans anskaffningsvärde	1 591	1 591
Summa	**1 591**	**1 591**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 591	-1 591
Summa	**-1 591**	**-1 591**
Bokfört värde	–	–

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar och skulder

Koncernen	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Övriga kortfristiga fordringar		
Momsfordran	454	581
Övriga fordringar	–	–
Summa	**454**	**581**
Övriga kortfristiga skulder		
Hyres/kundfordringar	-174	-116
Övriga kortfristiga skulder	85	-36
Summa	**-89**	**-152**
Hyresfordringar, brutto		
Antal dagar sedan fakturan utfärdades:	*2022-12-31*	*2021-12-31*
- - 30 dagar	–	78
31 - 60 dagar	190	53
Förfallna sedan mer än 180 dagar	-10	-15
Summa	**180**	**116**
Osäkra hyresfordringar vid årets början	-5	0
Återvunna tidigare avskrivna hyresfordringar	–	–
Summa	*-5*	*0*

Moderbolaget	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Övriga kortfristiga fordringar		
Momsfordran	221	43
Summa	**221**	**43**
Övriga kortfristiga skulder		
Upplupen ränta aktieägarlån	–	–
Summa	**–**	**–**

20231006008117

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Förutbetalda kostnader	–	82
Upplupna intäkter	–	-14
Summa	**–**	**68**

Moderbolaget	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Förutbetalda kostnader	–	–
Summa	**–**	**–**

Not 14 Kassa och bank

Koncernen	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Kassa och bank	97 140	66 173
Summa	**97 140**	**66 173**

Moderbolaget	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Kassa och bank	80 677	59 316
Summa	**80 677**	**59 316**

20231005008818

Not 15 Räntebärande skulder

Koncernen	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Långfristiga räntebärande skulder		
Aktieägarlån	430 269	402 120
Kortfristiga räntebärande skulder		
Obligationslån	405 000	400 000
Kapitaliserad upplåningskostnad	-9 901	-1 933
Summa	**825 368**	**800 188**

	2022-12-31	*2021-12-31*
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	395 099	398 067
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	–	–
Skulder som förfaller till betalning efter fem år efter balansdagen	430 269	402 120
Summa	**825 368**	**800 188**

Koncernen	*2022-12-31*	2021-12-31
Upptagna lån		
Ingående anskaffningsvärde	800 188	729 548
Upptagna aktieägarlån	33 147	68 120
Finansieringskostnader	-7 968	2 520
Summa	**825 368**	**800 188**

20231006008819

Moderbolaget	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Långfristiga räntebärande skulder		
Aktieägarlån	430 269	402 120
Summa	**430 269**	**402 120**
Kortfristiga räntebärande skulder		
Obligationslån	395 099	398 067
Summa	**395 099**	**398 067**

Moderbolaget	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	395 099	398 067
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	–	–
Skulder som förfaller till betalning efter fem år efter balansdagen	430 269	402 120
Summa	**825 368**	**800 188**
Totala räntebärande lån och skulder, netto enligt balansräkning	–	

Moderbolaget	*2022-12-31*	2021-12-31
Upptagna lån		
Ingående anskaffningsvärde	800 188	729 548
Upptagna aktieägarlån	33 147	68 120
Upplösning finanseringskostnad	-7 968	2 520
Summa	**825 368**	**800 188**

Lånekonvenanter

Det förekommer lånekovenanter gällande belåningsgrad (LTV) och likvida medel i koncernen.

Per årsskiftet uppfyllde koncernen alla lånekovenanter.

20231006008320

Not 16 Uppskjuten skatt

Koncernen	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Uppskjuten skatteskuld		
Temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	–	–
Summa	–	–

Totalt underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skattefordran uppgår till 262 358 tkr (146 799), vilket motsvarar en uppskjuten skattefordran om 54 046 tkr (30 241).

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas för temporära skillnader och för outnyttjade underskottsavdrag.
Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdrag baseras på ledningens uppskattningar om framtida skattepliktiga inkomster. Då marknadsvärdet på fastigheten ej tyder på att skattefordran kommer att kunna realiseras har företagsledningen gjort bedämningen att ingen uppskjuten skattefordran redovisas.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Förutbetalda hyresintäkter	1 848	1 602
Upplupna övriga kostnader externt	1 619	2 257
Upplupna räntekostnader externt	9 914	4 672
Summa	**13 381**	**8 530**
Övriga avsättningar	1 770	5 770
Summa	**1 770**	**5 770**

Moderbolaget	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Upplupna kostnader övrigt	22	789
Upplupna kostnader revision	550	395
Upplupna räntekostnader	9 914	4 672
Summa	**10 486**	**5 856**

Not 18 Fordringar och Skulder hos koncernföretag

Moderbolaget	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Fordringar hos koncernföretag, anläggningstillgångar		
Lån till Sollentuna Stinsen Holding 1 AB	695 000	695 000
Summa	**695 000**	**695 000**
Fordringar hos koncernföretag, omsättningstillgångar		
Upplupen revisionskostnad Sollentuna Stinsen Holding 1-3 AB	231	216
Upplupen räntefordran gentemot Sollentuna Stinsen Holding 1 AB	264 688	220 938
Övr kortfristig fordran till Sollentuna Stinsen Property 1 AB	79 999	60 766
Summa	**344 918**	**281 919**
Skulder till koncernföretag, kortfristiga		
Sollentuna Stinsen Holding 1 AB	-163 234	-160 162
Sollentuna Stinsen Holding 2 AB	-381	-77
Sollentuna Stinsen Holding 3 AB	-381	-301
Summa	**-163 996**	**-160 540**

20231006000821

Not 19 Finansiella risker och riskhantering

Finansiell riskhantering
Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen.
Det främsta riskerna som koncernen är utsatt för är finanseringsrisk, kredit -och motpartsrisk, likviditetsrisk samt ränterisk. Moderbolagets finansiella skulder utgörs av en balanserad portfölj av lån med fast och rörlig ränta, vilket begränsar bolagets finansierings- och ränterisk. Dotterbolagens främsta finansiella skulder utgörs av koncernintema lån. Koncernen har även hyresfordringar, likvida medel och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument.

Riskhantering av kapital
Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan företaget, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Företaget analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål.

Finansieringsrisk
Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i Finansieringspolicyn regler beträffande koncernens soliditetsmål om minst 30 procent och att koncernens belåningsgrad, externa lån, över tiden inte får överstiga 60 procent. Vid beräkning av koncernens soliditet för covenantuppfyllande undantas ägarlån varvid soliditeten uppgår till 34,2%.

Kredit- och motpartsrisk
Kredit- och motpartsexponeringen definieras som risken för att motparten, exempelvis hyresgäster och finansiella institutioner, hamnar i finansiella svårigheter eller på annat sätt inte har möjlighet att leva upp till sina skyldigheter enligt avtalet med koncernen.
Risken är i huvudsak kopplad till hyres/kundfordringar. Denna risk finns främst i bolagets dotterbolag och hanteras där. För att kontrollera risken genomför dotterbolagen grundliga kreditupplysningar samt följer löpande upp utvecklingen avseende kundens kreditvärdighet. Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna till dotterbolagen erlägger hyrorna i förskott. Rapporteringsprocessema inom koncernen är uppsatta för att se till att motpartema granskas på ett korrekt sätt.

Likviditetsrisk
Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Koncernen följer upp likviditeten löpande under året för att tillse att det finns tillgång till tillräckligt med likvida medel i Koncernen för kommande betalningar.

Banksaldo per bokslutsdag uppgick till 97 140 tkr.

20231006080822

Följande tabell utvisar Koncernens likviditetsanalys för sina finansiella skulder. Tabellen innehåller odiskonterade kassaflöden och inkluderar både ränta och nominellt belopp.

Likviditetstabell	0-3 månader	*3-12 månader*	*1-3 år*	*3-5 år*	*Över 5 år*	*Totalt*
Finansiella skulder						
Per 31 december 2022						
Räntebärande skulder	19 658	453 356	56 297	56 297	430 268	**1 015 876**
Leverantörsskulder	183	–	–	–	–	**183**
Övriga kortfristiga skulder	89	–	–	–	–	**89**
Upplupna kostnader	10 920	2 320	–	–	–	**13 240**
Summa	**30 850**	**455 676**	**56 297**	**56 297**	**430 268**	**1 029 388**

Likviditetstabell	0-3 månader	*3-12 månader*	*1-3 år*	*3-5 år*	*Över 5 år*	*Totalt*
Finansiella skulder						
Per 31 december 2021						
Räntebärande skulder	11 836	431 658	56 297	56 297	430 268	**986 356**
Leverantörsskulder	56	–	–	–	–	**56**
Övriga kortfristiga skulder	39	–	–	–	–	**39**
Upplupna kostnader	6 534	6 165	–	–	–	**12 699**
Summa	**18 464**	**437 823**	**56 297**	**56 297**	**430 268**	**999 149**

Det kommande årets förfall löses genom extern finansiering, ny obligation eller med tillskott av eget kapital från ägarna.

Ränterisk
I tabellen nedan anges det redovisade värdet, efter löptid, av koncernens finansiella instrument som är exponerade för ränterisk:

Tkr	*Vid begäran*	*År 1*	*År 2*	*År 3*	*År 4-5*	*Över 5 år*	*Totalt*
Per 31 december 2022							
Fast ränta							
Aktieägarlån	–	–	–	–	–	430 269	**430 269**
Rörlig ränta							
Obligationslån	–	395 933	–	–	–	–	**395 933**
	–	**395 933**	–	–	–	**430 269**	**826 202**

Tkr	*Vid begäran*	*År 1*	*År 2*	*År 3*	*År 4-5*	*Över 5 år*	*Totalt*
Per 31 december 2021							
Fast ränta							
Aktieägarlån	–	–	–	–	–	402 120	**402 120**
Rörlig ränta							
Obligationslån	–	395 548	–	–	–	–	**395 548**
	–	**395 548**	–	–	–	**402 120**	**797 668**

Koncernens exponering för ränterisk i form av stigande marknadsräntor illustreras av en känslighetsanalys. Vid en ökning av STIBOR 3 månader med en procentenhet skulle koncernens räntekostnad för året öka med ca 3 139 tkr.

20231006000823

Not 20 Finansiella instrument per kategori

Verkligt värde

Nivå 1	Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som koncernen har tillgång till vid värderingstidpunkten.
Nivå 2	Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.
Nivå 3	Icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

Nedan finns en jämförelse baserad på kategori av bokfört värde och verkligt värde för koncernens finansiella instrument vilka återfinns i den finansiella rapporteringen.

Koncern ***2022-12-31***

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffnings-värde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	–	–
Övriga fordringar	–	454	–
Likvida medel	–	97 140	–
Summa	–	**97 594**	–
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	430 269
Obligationslån, kortfristigt	–	–	395 099
Leverantörsskulder	–	–	183
Övriga kortfristiga skulder	–	–	89
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	13 240
Summa	–	–	**838 881**

20231006000824

Koncern ***2021-12-31***

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffnings-värde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	68	–
Övriga fordringar	–	581	–
Likvida medel	–	66 173	–
Summa	**–**	**66 822**	**–**
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	402 120
Obligationslån, kortfristigt	–	–	398 067
Leverantörsskulder	–	–	56
Övriga kortfristiga skulder	–	–	39
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	14 301
Summa	**–**	**–**	**814 583**

Kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt vissa övriga skulder har en kvarvarande livslängd på mindre än 6 månader varför det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet. De räntebärande aktieägarlånen löper med fast ränta och obligationslånet med rörlig ränta.

20231006008225

Not 21 Närståendetransaktioner

Koncern
Sollentuna Stinsen JV AB ägs till 50% av Magnolia Projekt 36 AB, org nr 559040-7093, och till 50 % av Alecta Tjänstepension, ömsesidigt org nr 502014-6865.

Under året har Koncernen haft transaktioner med Alecta Tjänstepension om 28 148 tkr. Koncernen har också haft transaktioner med Magnolia Produktion AB uppgående till 766 tkr avseende fakturering av interna tjänster och vidarefakturering.

Moderföretag
Utöver närstående transaktioner som anges för koncernen har moderföretaget närstående relationer som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not *10 Andelar i koncernföretag* . Moderföretaget förser koncernföretagen löpande med tjänster avseende projektledning, ekonomisk administration och koncerngemensamma inköp. Beloppen vidarefaktureras till respektive dotterföretag. Moderbolaget har sålt tjänster till koncerbolag om 3 732 tkr (5 714) och köpt tjänster om 0 tkr (0 tkr) från koncernbolag, se not 18 *Fordringar och Skulder hos koncernföretag.*

Not 22 Ställda säkerheter

Koncernen	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Ställda säkerheter	*Inga*	*Inga*

Moderföretag	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Ställda säkerheter	*Inga*	*Inga*

Not 23 Eventualförpliktelser

Koncernen
Koncernen har inga eventualförpliktelser

Moderbolag
Moderbolaget har inga eventualförpliktelser

Not 24 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen

Bolaget har ej några väsentliga ekonomiska arrangemang som inte har redovisats i balansräkningen.

Not 25 Vinstdisposition

Förslag till disposition beträffande moderbolagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	153 886 004
Periodens resultat	-28 721 062
	125 164 942

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs	125 164 942
	125 164 942

20231006008826

Not 26 Händelser efter balansdagen

Arbetet med detaljplanen fortskrider inför granskning vilket är nästa led i planprocessen och är planerat till första halvan av 2023. Sollentuna kommun bedömer nu att detaljplanen förväntas vinna laga kraft under andra halvan av 2023, från tidigare bedömning andra halvåret 2022.

Stockholm den 21 april 2023

Johan Tengelin
Styrelseordförande

Jenny Lindholm
Styrelseledamot

Lena Boberg
Styrelseledamot

Fredrik Westin
Styrelseledamot

Christian Matti
VD

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-04-25
KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

20231006000827

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sollentuna Stinsen JV AB (publ), org. nr 559085-9954

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sollentuna Stinsen JV AB (publ) för år 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 5-6.

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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 5-6. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av exploaterings- och projektfastighet

Se not 2 och 9 samt redovisningsprinciper på sidan 18 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Bolagets fastighet är klassificerad som en exploaterings- och projektfastighet. Fastigheten redovisas som omsättningstillgång. Redovisning sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Det redovisade värdet uppgår till 750 MSEK per den 31 december 2022. Fastighetens nettoförsäljningsvärde har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.

Givet fastighetens väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Risken är att det redovisade värdet på fastigheten kan vara överskattat. Varje justering av värdet påverkar årets resultat

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har tagit del av bolagets analys om anskaffningsvärde eller nettoförsäljningsvärde är lägst. Vi har bedömt om den tillämpade värderingsmetodiken vid fastställandet av nettoförsäljningsvärde är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av metoder som andra fastighetsbolag och värderare tillämpar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och tagit del av värderarnas rapport. Vi har testat den upprättade värderingen. Härvid har vi använt marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och projektrisker. Vi har beaktat den makroekonomiska situationen och dess påverkan på värderingen.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om exploaterings-och projektfastighet som koncernen lämnar i not 1, 2 och 9 i årsredovisningen och koncernredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

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 så som 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 och koncernens 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

20231006080828

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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. 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 och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och en koncern 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.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

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 för Sollentuna Stinsen JV AB (publ) för år 2022 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 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 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:

20231006000829

- 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.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 5-6 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Sollentuna Stinsen JV AB (publ)s revisor av bolagsstämman i januari 2022. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2022.

Stockholm den 2023-09-25

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor