20220509060349

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 29/4-2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 4/5-2022.

Christer Alteskog

ÅRSREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

Stadsrum Fastigheter Karlstad Komplementär AB
559079-8996

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar	7

Stadsrum Fastigheter Karlstad Komplementär AB
559079-8996

ÅRSREDOVISNING FÖR STADSRUM FASTIGHETER KARLSTAD KOMPLEMENTÄR AB

Styrelsen och verkställande direktören för Stadsrum Fastigheter Karlstad Komplementär AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att förvalta andelar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sedan början av 2020 med fortsättning under innevarande år har utbrott av coronaviruset Covid-19 skett. Detta har skapat en ökad osäkerhet kring konjunkturläget och de konsekvenser det kommer att få för bolaget. Hyresgäster har drabbats hårt likviditetsmässigt efter denna händelse. Inbetalningar av hyror under året har därmed försenats eller uteblivit från hyresgäster inom hotell, sällanköpshandel, serveringar samt vård. För samma period har hyresinbetalningar från kontor och parkeringsverksamhet varit fortsatt stabila. Bolagets ledning har pågående dialog med hyresgästerna. De överenskommelser som skett har sin grund i det stödpaket som lagts fram av Sveriges regering. Bolagets drifts- och underhållskostnader har inte påverkats väsentligt av pandemin. Bolaget har en lång kapital- och räntebindning vilket gör att höjda kreditmarginaler eller höjda räntor inte påverkar bolagets finansnetto väsentligt.

Under året har bolaget erhållit aktieägartillskott om 143 tkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	34	48	162	125
Balansomslutning	395	432	533	366

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

20220509003S0

Stadsrum Fastigheter Karlstad Komplementär AB
559079-8996

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

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

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	142 881
årets vinst	100 152
	243 033

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

i ny räkning balanseras	243 033
	243 033

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

Stadsrum Fastigheter Karlstad Komplementär AB
559079-8996

RESULTATRÄKNING **Belopp i tkr**	**Not**	**2021-01-01** **2021-12-31**	**2020-01-01** **2020-12-31**
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		-	-
Summa rörelsens intäkter		**0**	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-20	-17
Summa rörelsens kostnader		**-20**	**-17**
Rörelseresultat		**-20**	**-17**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	54	65
Summa finansiella poster		**54**	**65**
Resultat efter finansiella poster		**34**	**48**
Bokslutsdispositioner	5	98	-18
Resultat före skatt		**132**	**30**
Skatt på årets resultat	6, 7	-32	-8
ÅRETS RESULTAT		**100**	**22**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT **Belopp i tkr**	**Not**	**2021-01-01** **2021-12-31**	**2020-01-01** **2020-12-31**
Årets resultat		100	22
Övrigt totalresultat		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		**100**	**22**

20220509003511

Stadsrum Fastigheter Karlstad Komplementär AB
559079-8996

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8, 9	293	431
Summa finansiella anläggningstillgångar		**293**	**431**
Summa anläggningstillgångar		**293**	**431**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		98	-
Summa kortfristiga fordringar		**98**	**0**
Kassa och bank		4	1
Summa omsättningstillgångar		**102**	**1**
SUMMA TILLGÅNGAR		**395**	**432**

Stadsrum Fastigheter Karlstad Komplementär AB
559079-8996

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		143	155
Årets resultat		100	22
Summa fritt eget kapital		**243**	**177**
Summa eget kapital		**293**	**227**
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	10, 11	95	64
Summa avsättningar		**95**	**64**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		4	141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3	-
Summa kortfristiga skulder		**7**	**141**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**395**	**432**

20220509003352

Stadsrum Fastigheter Karlstad Komplementär AB
559079-8996

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**50**	**0**	**155**	**205**
Årets resultat			22	**22**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**50**	**0**	**177**	**227**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**50**	**0**	**177**	**227**
Erhållet aktieägartillskott			143	**143**
Utdelning			-177	**-177**
Årets resultat			100	**100**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**50**	**0**	**243**	**293**

Klassificering av eget kapital

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

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

Stadsrum Fastigheter Karlstad Komplementär AB
559079-8996

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-20	-17
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		**-20**	**-17**
Betald inkomstskatt		-	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-20**	**-27**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-135	28
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-155**	**1**
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Uttag från kommanditbolag		192	167
Utbetald utdelning		-177	-167
Erhållna aktieägartillskott		143	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**158**	**0**
Årets kassaflöde		**3**	**1**
Likvida medel vid årets början		**1**	**0**
Likvida medel vid årets slut	12	**4**	**1**

20220922207892

Stadsrum Fastigheter Karlstad Komplementär AB
559079-8996

NOTER

Not 1 Allmän information

Stadsrum Fastigheter Karlstad Komplementär AB, org nr 559079-8996, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Stadsrum Fastigheter KC 1 AB, org nr 559079-9036, med säte i Stockholm, Sverige.

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

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

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Inga nya, ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalanden från IFRIC har trätt i kraft under 2021 som har påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

Stadsrum Fastigheter Karlstad Komplementär AB
559079-8996

Intäkter

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

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

Personal

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

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot 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.

Uppskjuten skatt värderas till 20,6% vilket motsvarar den skattesats till vilken majoriteten av de temporära skillnaderna bedöms realiseras till.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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.

20220509003S4

Stadsrum Fastigheter Karlstad Komplementär AB
559079-8996

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Avsättningar

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

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

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 bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

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

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

Kassaflödesanalys

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

Stadsrum Fastigheter Karlstad Komplementär AB
559079-8996

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

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

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Resultat från andelar i kommanditbolag	54	65
Summa	**54**	**65**

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Erhållna koncernbidrag	98	-
Lämnade koncernbidrag	-	-18
Summa	**98**	**-18**

Not 6 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Uppskjuten skatt - avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader i KB	-32	-8
Summa	**-32**	**-8**

20220509003553

Stadsrum Fastigheter Karlstad Komplementär AB
559079-8996

Not 7 Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		132		30
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-27	21,4%	-6
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0,0%	-	26,7%	-8
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	24,2%	-32	0,0%	-
Skatteeffekt resultatandel i kommanditbolag	-20,5%	27	-20,0%	6
Redovisad effektiv skatt	**24,2%**	**-32**	**26,7%**	**-8**

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	431	533
Resultatandel i kommanditbolag	54	65
Uttag från kommanditbolag	-192	-167
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**293**	**431**
Utgående redovisat värde	**293**	**431**

Not 9 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Namn	Andel i procent *	Redovisat värde
Gallerian Karlstad Centrum KB	0,01%	243
KB Maren	0,01%	50
		293

* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
Gallerian Karlstad Centrum KB	969705-1879	Stockholm
KB Maren	916633-6827	Stockholm

Not 10 Uppskjuten skatt

2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter i KB	-	95	95
Netto uppskjuten skatteskuld	**0**	**95**	**95**

2020-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter i KB	-	64	64
Netto uppskjuten skatteskuld	**0**	**64**	**64**

Stadsrum Fastigheter Karlstad Komplementär AB
559079-8996

Not 11 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2021	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter i KB	-64	-32	-95
Summa	**-64**	**-32**	**-95**

2020	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter i KB	-56	-8	-64
Summa	**-56**	**-8**	**-64**

Not 12 Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	4	1
Summa	**4**	**1**

Not 13 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Eventualförpliktelser till förmån för koncernbolag:		
Ansvar för kommanditbolags skulder	622 317	613 504
Summa eventualförpliktelser till förmån för koncernbolag:	**622 317**	**613 504**
Summa eventualförpliktelser	**622 317**	**613 504**

Not 14 Finansiella instrument

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

Not 15 Transaktioner med närstående

Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 0 % (0) av försäljningen och 0 % (0) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Stadsrum Fastigheter Karlstad Komplementär AB
559079-8996

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte skett några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den 29/4-2022

Magnus Alteskog
Ordförande

Christer Alteskog

Jens Halvarsson
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4-2022

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

20220509003356

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stadsrum Fastigheter Karlstad Komplementär AB, org.nr 559079-8996

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stadsrum Fastigheter Karlstad Komplementär AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stadsrum Fastigheter Karlstad Komplementär ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

20220509003357

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av Stadsrum Fastigheter Karlstad Komplementär AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman 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 Stadsrum Fastigheter Karlstad Komplementär AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den 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 full-göras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvalt-ningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 29 april 2022

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

20220509003S8

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Årsredovisningen omfattar: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	4
Koncernens balansräkning	6
Förändringar i koncernens eget kapital	8
Koncernens kassaflödesanalys	9
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets balansräkning	11
Förändringar i moderbolagets eget kapital	13
Moderbolagets kassaflödesanalys	14
Noter	15

Transaktion 09222115557465807765 Signerat CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR STADSRUM FASTIGHETER AB

Styrelsen och den verkställande direktören för Stadsrum Fastigheter AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Stadsrum Fastigheter AB skall genom dotterbolag äga, förvalta och utveckla fastigheter.

Bolaget äger inga egna fastigheter och har inte haft några anställda.

Stadsrum Fastigheter AB äger Stadsrum Fastigheter KC 1 AB, org nr 559079-9036, Stadsrum Fastigheter KC 2 AB, org nr 559079-8855, Stadsrum Fastigheter KC 3 AB, org nr 559176-9848, Stadsrum Fastigheter KC 4 AB, org nr 559176-5747, Stadsrum Fastigheter KC 5 AB, org nr 559224-4031 samt Stadsrum Fastigheter KC 6 AB, org.nr 559238-4621.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sedan början av 2020 med fortsättning under innevarande år har utbrott av coronaviruset Covid-19 skett. Detta har skapat en ökad osäkerhet kring konjunkturläget och de konsekvenser det kommer att få för Stadsrum Fastigheter AB. Hyresgäster har drabbats hårt likviditetsmässigt efter denna händelse. Inbetalningar av hyror under året har därmed försenats eller uteblivit från hyresgäster inom sällanköpshandel och serveringar. För samma period har hyresinbetalningar från dagligvaruhandel, bostads- och kontorshyresgäster, parkeringsverksamhet samt vård varit fortsatt stabila. Bolagets ledning har pågående dialog med hyresgästerna. De överenskommelser som skett har sin grund i det stödpaket som lagts fram av Sveriges regering. Bolagets drifts- och underhållskostnader har inte påverkats väsentligt av pandemin. Bolaget har en lång kapital- och räntebindning vilket gör att höjda kreditmarginaler eller höjda räntor inte påverkar bolagets finansnetto väsentligt.

Koncernen har den 15 december 2021 tecknat avtal om förvärv av fastigheten Uppsala Kvarngärdet 25:3 genom bolagsförvärv med tillträde den 1 februari 2022. Förvärvet har finansierats genom egna likvida medel samt banklån.

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

	2021	2020	2019	2018
Resultaträkning i tkr				
Nettoomsättning	649 025	501 312	309 355	211 045
Förvaltningsresultat	260 596	211 436	138 278	88 841
Balansräkning i tkr				
Eget kapital	5 328 432	4 663 628	2 321 033	1 678 782
Balansomslutning	11 282 412	10 294 346	4 841 299	3 581 230

Transaktion 09222115557465807765 Signerat CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20220509003S9

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Värdeförändringar på fastigheter

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

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

Projektverksamhet

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

Likviditets- och finansieringsrisk

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

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

Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor eller aktiekurser – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Ränterisken hanteras via derivat. Koncernens exponering för ränterisk i form av stigande marknadsräntor illustreras av en känslighetsanalys. Vid en ökning av STIBOR 3M med en procentenhet skulle koncernens räntekostnad för räkenskapsåret inte öka väsentligt då majoriteten av alla externa lån är säkrade med räntederivat. Förfallostruktur för swappar framgår i not 21.

Kreditrisker

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot koncernen. Koncernen är exponerad för kreditrisk i den mån överskottslikviditet ska placeras och genom sitt innehav av derivatinstrument i form av ränteswappar. I syfte att begränsa kreditrisken vid placeringar innehåller finanspolicyn ett särskilt motpartsreglemente där maximal kreditexponering för olika motparter anges.

Lånevillkor och risktagande

Koncernens finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtalen med banker och kreditinstitut finns det ofta fastlagda gränsvärden, s k covenants, för de två sistnämnda nyckeltalen. Koncernens egna mål stämmer väl med bankernas krav. För 2021 uppfyller koncernen samtliga mål och krav med god marginal.

Transaktion 09222115557465807765 Signerat CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Skatterisk

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

Hållbarhet

För Stadsrum Fastigheter avser hållbarhet att skapa bestående värden för koncernens intressenter. Stadsrum Fastigheter arbetar aktivt med hållsbarhetsarbete genom att:
• Reducera klimatavtryck avseende koldioxidutsläpp (samt övergå till förnyelsebara energi-källor där det är möjligt), öka resurseffektiviteten, förbättra kvaliteten på sina investeringar och styra dessa mot en mer hållbar riktning
• BREEAM certifiera samtliga fastigheter med nivån "very good" (där möjligheten finns)
• Utveckla långsiktiga relationer med interna och externa intressenter
• Skapa en hållbar leverantörskedja för att säkerhetsställa att hänsyn tas till miljö, socialt ansvar och affärsetik
• Ständigt bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt och transparant sätt för att garantera en god affärsetik och regelefterlevnad.

Ägarförhållanden

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

Framtida utveckling

Stadsrum Fastigheter AB följer de upprättade affärsplanerna för koncernens fastigheter.

Under det kommande året kommer verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (i kronor)

Balanserat resultat	3 862 996 547
Årets resultat	150 030 351
	4 013 026 898

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	4 013 026 898
	4 013 026 898

20220509003600

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Nettoomsättning	3	649 025	501 312
Fastighetskostnader	4	-248 350	-184 842
Driftöverskott		**400 675**	**316 470**
Central administration	4, 5	-47 521	-37 008
Finansiella intäkter	6	5	57
Finansiella kostnader	7	-80 643	-61 061
Kostnader tomträttsavgälder	8	-11 920	-7 022
Förvaltningsresultat		**260 596**	**211 436**
Värdeförändring fastigheter	11	672 891	241 029
Värdeförändring finansiella instrument	14	15 599	-14 294
Resultat före skatt		**949 086**	**438 171**
Skatt	9	-224 282	-95 576
ÅRETS RESULTAT		**724 804**	**342 595**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		724 804	342 595
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Resultat per aktie i kr	10		
Före utspädningseffekter		2 899	2 154
Efter utspädningseffekter		2 899	2 154

Transaktion 09222115557465807765 Signerat CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årets resultat		724 804	342 595
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat		**0**	**0**
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-	-
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**724 804**	**342 595**

20220509003611

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	10 632 000	9 684 000
Tillgångar med nyttjanderätt	8	388 361	388 361
Maskiner och inventarier	12	1 622	2 392
Derivat	14	1 802	-
Summa anläggningstillgångar		**11 023 785**	**10 074 753**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	15	8 177	11 747
Skattefordran		14 707	7 083
Övriga fordringar	16	3 112	976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	25 963	16 608
Likvida medel	18	206 668	183 179
Summa omsättningstillgångar		**258 627**	**219 593**
SUMMA TILLGÅNGAR		**11 282 412**	**10 294 346**

Transaktion 09222115557465807765 Signerat CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		83	83
Övrigt tillskjutet kapital		3 922 507	3 922 507
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 405 842	741 038
Summa eget kapital		**5 328 432**	**4 663 628**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	19	462 373	238 090
Övriga avsättningar	20	19 786	39 137
Räntebärande skulder	21, 23	3 137 351	4 628 034
Leasingskulder	8	388 361	388 361
Derivat	14	-	12 447
Summa långfristiga skulder		**4 007 871**	**5 306 069**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21, 23	1 790 234	158 838
Derivat	13	119	1 469
Leverantörsskulder		7 508	8 974
Övriga kortfristiga skulder		24 225	30 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	124 023	124 832
Summa kortfristiga skulder	23	**1 946 109**	**324 649**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**11 282 412**	**10 294 346**

Transaktion 09222115557465807765 Signerat CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20220509003362

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	50	1 827 540	493 443	**2 321 033**
Nyemission	33	1 550 205		**1 550 238**
Erhållet aktieägartillskott		544 762		**544 762**
Utdelning			-95 000	**-95 000**
Årets resultat			342 595	**342 595**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**83**	**3 922 507**	**741 038**	**4 663 628**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**83**	**3 922 507**	**741 038**	**4 663 628**
Utdelning			-60 000	**-60 000**
Årets resultat			724 804	**724 804**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**83**	**3 922 507**	**1 405 842**	**5 328 432**

Klassificering av eget kapital

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

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

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

Transaktion 09222115557465807765 Signerat CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		353 154	279 462
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Av- och nedskrivningar		824	492
Erhållen ränta		5	57
Betald ränta		-88 304	-63 144
Betald inkomstskatt		-	-3 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**265 679**	**213 598**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-7 921	-16 931
Förändring av rörelseskulder		-15 207	65 642
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**242 551**	**262 309**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-293 587	-113 989
Tillgångsförvärv av fastigheter		-873	-4 637 511
Förvärv av maskiner och inventarier		-54	-172
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-294 514**	**-4 751 672**
Finansieringsverksamheten	25		
Nyemission		-	1 550 238
Erhållna aktieägartillskott		-	544 762
Utbetald utdelning		-60 000	-95 000
Upptagna räntebärande skulder		135 452	2 548 302
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**75 452**	**4 548 302**
Årets kassaflöde		**23 489**	**58 939**
Likvida medel vid årets början		**183 179**	**124 240**
Likvida medel vid årets slut	18	**206 668**	**183 179**

Transaktion 09222115557465807765 Signerat CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

20220509003 63

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Nettoomsättning	3	49 903	57 696
Bruttoresultat		**49 903**	**57 696**
Central administration	4, 5	-50 751	-58 751
Rörelseresultat		**-848**	**-1 055**
Resultat från andelar i koncernföretag	28	196 489	94 463
Finansiella kostnader	7	-14	-170
Resultat efter finansiella poster		**195 627**	**93 238**
Bokslutsdispositioner	29	-57 650	1 079
Resultat före skatt		**137 977**	**94 317**
Skatt på årets resultat	9	12 053	-
ÅRETS RESULTAT		**150 030**	**94 317**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årets resultat		150 030	94 317
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**150 030**	**94 317**

Transaktion 09222115557465807765 Signerat CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	30	4 011 748	3 933 972
Uppskjutna skattefordringar	13	12 053	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		**4 023 801**	**3 933 972**
Summa anläggningstillgångar		**4 023 801**	**3 933 972**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	15	979	-
Fordringar hos koncernföretag		79 951	128 271
Övriga fordringar	16	3 907	1 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	27 726	24 173
Summa kortfristiga fordringar		**112 563**	**153 531**
Kassa och bank	18	334	3 837
Summa omsättningstillgångar		**112 897**	**157 368**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 136 698**	**4 091 340**

Transaktion 09222115557465807765 Signerat CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20220509003644

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		83	83
Summa bundet eget kapital		**83**	**83**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 862 997	3 828 679
Årets resultat		150 030	94 317
Summa fritt eget kapital		**4 013 027**	**3 922 996**
Summa eget kapital		**4 013 110**	**3 923 079**
Långfristiga skulder	22		
Skulder till koncernföretag		-	68 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**68 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	382
Skulder till koncernföretag		122 975	99 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	613	500
Summa kortfristiga skulder		**123 588**	**100 261**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 136 698**	**4 091 340**

Transaktion 09222115557465807765 Signerat CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**50**	**0**	**1 828 713**	**1 828 763**
Nyemission	33		1 550 205	**1 550 238**
Erhållet aktieägartillskott			544 762	**544 762**
Utdelning			-95 000	**-95 000**
Årets resultat			94 317	**94 317**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**83**	**0**	**3 922 996**	**3 923 079**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**83**	**0**	**3 922 996**	**3 923 079**
Utdelning			-60 000	**-60 000**
Årets resultat			150 030	**150 030**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**83**	**0**	**4 013 027**	**4 013 110**

Klassificering av eget kapital

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

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

20220509003655

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-848	-1 055
Erhållen utdelning		196 489	94 463
Betald ränta		-14	-24
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**195 627**	**93 384**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		106 293	-132 252
Förändring av rörelseskulder		-99 647	78 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**202 273**	**39 627**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-	-50
Lämnade aktieägartillskott		-77 776	-2 106 082
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-77 776**	**-2 106 132**
Finansieringsverksamheten	25		
Nyemission		-	1 550 237
Utbetald utdelning		-60 000	-95 000
Erhållna aktieägartillskott		-	544 762
Upptagna lån hos koncernföretag		-	68 000
Amortering lån hos koncernföretag		-68 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-128 000**	**2 067 999**
Årets kassaflöde		**-3 503**	**1 494**
Likvida medel vid årets början		**3 837**	**2 343**
Likvida medel vid årets slut		**334**	**3 837**

Transaktion 09222115557465807765 Signerat CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

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

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

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

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande.

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

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

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

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

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

De finansiella rapporterna har upprättats med antagande om fortsatt drift.

Ändrade och kommande förändringar av redovisningsprinciper

Inga nya, ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalanden från IFRIC trätt i kraft som har en väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Stadsrums resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Transaktion 09222115557465807765 Signerat CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

20220509003665

Klassificering

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 eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Indata för värdering till verkligt värde

Nivå 1 – Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som Bolaget 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 – Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser.

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

Klassificering av förvärv och goodwill

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

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

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.

Transaktion 09222115557465807765 Signerat CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Hyresintäkter

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

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

Statliga stöd

I samband med Covid-19 pandemin har Stadsrum tillämpat IAS 20 Redovisning av statliga bidrag och upplysning om statliga stöd för första gången. Lämnade hyresrabatter hänförliga till pandemin redovisas i den period den rabatterade hyran avser, då dessa inte har bedömts utgöra en modifiering av avtalet. Tillämpningen avser framförallt stöd i form av ersättning för nedsatta hyror. Detta stöd utbetalas av staten i form av statliga bidrag och därmed bedöms stöden möta kriterierna för IAS 20. Statligt stöd redovisas när det föreligger en rimlig säkerhet att företaget kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidragen och att de med rimlig säkerhet kommer att erhållas. Stöd avseende hyresrabatter redovisas inom raden Övriga rörelseintäkter i resultaträkningen i samma period som hyresrabatten.

Redovisning av segment

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

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

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

Ersättning till anställda och styrelse

Koncernen har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Inga arvoden har utgått till styrelsen under räkenskapsåret eller föregående räkenskapsår.

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

20220509003 67

Skatter

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

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

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

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

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

Transaktion 09222115557465807765 Signerat CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

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.

Tillgångar med nyttjanderätt

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

Lånekostnader

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

Avsättningar

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

Finansiella instrument

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

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

20220509003688

Redovisning och borttagande

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

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

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

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

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

Instrumenten klassificeras till:
- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet.

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

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

Klassificering och värdering av finansiella skulder

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

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

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i Not 23 Finansiella risker och finanspolicy

Transaktion 09222115557465807765 Signerat CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

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

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

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

Hyresfordringar

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

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

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

Kassaflödesanalys

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

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

20220509003 69

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

IFRS 9 – Moderbolaget

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

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

IFRS 16 – Moderbolaget

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

Andelar i koncernföretag

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

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln villket 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.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

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

Transaktion 09222115557465807765 Signerat CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 3 Avtalade framtida hyresintäkter

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Avtalade hyresintäkter inom ett år	518 890	497 495	-	-
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	1 070 007	939 933	-	-
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	372 772	289 453	-	-
Summa	**1 961 669**	**1 726 881**	**0**	**0**

Not 4 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
Fastighetskostnader	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Drifts- och underhållskostnader	-172 968	-128 433	-	-
Fastighetsskatt	-40 908	-33 547	-	-
Administrationskostnader	-33 650	-22 370	-	-
Avskrivningar maskiner och inventarier	-824	-492	-	-
Summa	**-248 350**	**-184 842**	**0**	**0**

	Koncernen		Moderbolaget	
Central administration	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-46 552	-34 815	-466	-1 066
Övriga kostnader	-969	-2 193	-50 285	-57 685
Summa	**-47 521**	**-37 008**	**-50 751**	**-58 751**

Not 5 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Ernst & Young AB				
revisionsuppdrag	-1 902	-1 419	-100	-500
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-	-	-
skatterådgivning	-	-	-	-
övriga uppdrag	-	-	-	-
	1 902	**1 419**	**100**	**500**

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagiser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 6 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Ränteintäkter	5	57	-	-
Summa	**5**	**57**	**0**	**0**

Transaktion 09222115557465807765 Signerat CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20220509003370

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 7 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Räntekostnader, övriga	-74 906	-57 155	-	-
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-	-146
Periodisering av lånekostnader	-5 261	-3 594	-	-
Övriga finansiella kostnader	-476	-312	-14	-24
Summa	**-80 643**	**-61 061**	**-14**	**-170**

Not 8 Leasing

	Koncernen		Moderbolaget	
Tillgångar med nyttjanderätt	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Tomträttsavgälder	388 361	388 361	-	-
Summa	**388 361**	**388 361**	**0**	**0**

	Koncernen		Moderbolaget	
Tillgångar med nyttjanderätt	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	388 361	28 000	-	-
Förvärv	-	360 361	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	388 361	388 361	0	0
Utgående planenligt restvärde	**388 361**	**388 361**	**0**	**0**

	Koncernen		Moderbolaget	
Leasingskulder	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Långfristig del	388 361	388 361	-	-
Summa	**388 361**	**388 361**	**0**	**0**

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	-	-
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	388 361	388 361
Summa	**388 361**	**388 361**

	Koncernen		Moderbolaget	
Avskrivningar tillgångar med nyttjanderätt	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Tomträttsavgälder	-	-	-	-
Summa	**0**	**0**	**0**	**0**

	Koncernen		Moderbolaget	
Leasingskulder	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Räntekostnader	-11 920	-7 022	-	-
Summa	**-11 920**	**-7 022**	**0**	**0**

Kassaflödespåverkan av leasingavgifter uppgick under året till -11 920 tkr (-7 022 tkr).

Transaktion 09222115557465807765 Signerat CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt				
- skatt på årets resultat	-	-1 006	-	-
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-	115	-	-
Uppskjuten skatt				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-233 561	-93 891	-	-
- avseende aktiverade underskottsavdrag	12 053	-1 692	12 053	-
- avseende finansiella derivat	-3 213	2 945	-	-
- avseende obeskattade reserver	439	-2 047	-	-
Summa	**-224 282**	**-95 576**	**12 053**	**0**

Avstämning av redovisad skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Resultat före skatt	949 086	438 171	137 977	94 317
Nominell skatt enligt gällande skattesats (2021: 20,6%, 2020: 21,4 %)	-195 512	-93 769	-28 423	-20 184
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-13 339	-13 952	-	-31
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	51 510	2 346	40 476	20 215
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	-66 941	10 087	-	-
Skatteeffekt temporära skillnader på derivat	-	-104	-	-
Skatteeffekt underskottsavdrag	-	-25	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-159	-	-
Redovisad effektiv skatt	**-224 282**	**-95 576**	**12 053**	**0**

Not 10 Resultat per aktie

	Koncernen	
	2021	2020
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	724 804	342 595
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier i tusental	250	159
Antal utestående aktier på balansdagen i tusental	250	250
Resultat per aktie före utspädningseffekter i kr	2 899	2 154
Resultat per aktie efter utspädningseffekter i kr	2 899	2 154

Transaktion 09222115557465807765 Signerat CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20220509003371

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående verkligt värde	9 684 000	4 670 950
Förvärv av fastigheter (inkl förvärvskostn och skatterabatt)	873	4 658 032
Investeringar i fastigheter	274 236	113 989
Värdeförändringar	672 891	241 029
Summa	**10 632 000**	**9 684 000**

Värdering av fastighetsinnehav

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

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, det vill säga prognoser baserade på framtida kassaflöden. Fastigheternas avkastningsnivå har bestämts utifrån deras unika risk samt gjorda transaktioner på respektive stad enligt ortsprismetoden. För värdering 2021 har extern värdering av samtliga fastigheter genomförts av Forum Fastighetsekonomi.

Sammanfattning värderingsantaganden	**2021-12-31**
Kalkylperiod	5 - 20 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde	Mellan 3,6 och 6,0 %
Kalkyl-/ diskonteringsränta	Mellan 5,7 och 8,1 %
Långsiktig vakans	Mellan 1,3 och 5,5 %
Inflation	2,0% (Riksbankens inflationsmål)

Värderingsmodell
Hyresinbetalningar (+)
Driftsutbetalningar (-)
Driftsöverskott (∑)
Investeringar (-)
Fastighetens kassaflöde (∑)

Beräkning av fastighetens verkliga värde

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

Värderingsunderlag

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

Hyresinbetalningar

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

Transaktion 09222115557465807765 Signerat CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Driftutbetalningarna

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

Investeringsbehov

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

Direktavkastningskrav och kalkylränta

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

Restvärde

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

Byggrätter och tomtmark

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

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/– 5–10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/– 5 procent påverkar Koncernens fastighetsvärde med +/– 531 600 tkr.

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

	Förändring +/-	Resultateffekt i tkr
Vakansgrad	5,0%	+/- 805 159
Hyresintäkt	5,0%	+/- 528 236
Kalkylränta och direktavkastning vid kalkylslut	0,5%	+1 313 953/-848 307

Transaktion 09222115557465807765 Signerat CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20220509003372

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 12 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	9 576	5 530	-	-
Anskaffningar genom förvärv av dotterbolag	54	3 874	-	-
Inköp	-	172	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 630	9 576	0	0
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 184	-4 905	-	-
Anskaffningar genom förvärv av dotterbolag	-	-1 787	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-824	-492	-	-
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-8 008	-7 184	0	0
Utgående planenligt restvärde	**1 622**	**2 392**	**0**	**0**

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

Not 13 Uppskjuten skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Uppskjuten skattefordran				
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-	-	12 053	-
Summa	**0**	**0**	**12 053**	**0**

Not 14 Derivat

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående verkligt värde	-13 916	379
Värdeförändringar	15 599	-14 294
Summa	**1 683**	**-13 916**

Transaktion 09222115557465807765 Signerat CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 15 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Kundfordringar brutto	18 040	26 971	979	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-9 863	-15 224	-	-
Utgående redovisat värde	**8 177**	**11 747**	**979**	**0**
Avsättning för osäkra kundfordringar				
Avsättning vid årets början	-15 224	-3 178	-	-
Konstaterade förluster	5 442	1 361	-	-
Återvunna kundfordringar	-	385	-	-
Årets förändring/reservering	-81	-13 792	-	-
Avsättning vid årets slut	**-9 863**	**-15 224**	**0**	**0**
Åldersfördelade kundfordringar				
Ej förfallna kundfordringar	4 733	1 021	-	-
Förfallna < 30 dagar	273	620	969	-
Förfallna 31 - 90 dagar	1 803	9 096	-	-
Förfallna > 90 dagar	1 368	1 010	10	-
Summa ej nedskrivna kundfordringar	**8 177**	**11 747**	**979**	**0**
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	9 863	15 224	-	-
Summa kundfordringar	**18 040**	**26 971**	**979**	**0**

Koncernen har redovisat förluster på 5 442 (1 361) tkr för nedskrivning av kundfordringar.

Not 16 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Moms	-	-	3 411	-
Övriga poster	3 112	976	496	1 087
Summa	**3 112**	**976**	**3 907**	**1 087**

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Förutbetalda hyresrabatter	10 983	5 067	-	-
Övriga poster	14 980	11 541	27 726	24 173
Summa	**25 963**	**16 608**	**27 726**	**24 173**

Not 18 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Kassa och bank	206 668	183 179	334	3 837
Summa	**206 668**	**183 179**	**334**	**3 837**

Transaktion 09222115557465807765 Signerat CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20220509003 73

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-12 053	-	-	-
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	468 974	235 413	-	-
- avseende finansiella derivat	347	-2 867	-	-
- avseende obeskattade reserver	5 105	5 544	-	-
Summa	**462 373**	**238 090**	**0**	**0**

Koncernen

2021	Ingående balans	Redovisat i resultatet	Förvärvad uppskjuten skatt	Utgående balans
Underskottsavdrag	-	-12 053	-	-12 053
Förvaltningsfastigheter	235 413	233 561	-	468 974
Derivat	-2 867	3 213	-	347
Obeskattade reserver	5 544	-439	-	5 105
Summa	**238 090**	**224 282**	**0**	**462 373**

2020	Ingående balans	Redovisat i resultatet	Förvärvad uppskjuten skatt	Utgående balans
Underskottsavdrag	-1 692	1 692	-	-
Förvaltningsfastigheter	130 494	93 891	11 028	235 413
Derivat	78	-2 945	-	-2 867
Obeskattade reserver	2 751	2 047	746	5 544
Summa	**131 631**	**94 685**	**11 774**	**238 090**

Skattemässiga underskott per den 31 december 2021 uppgår till 60 929 tkr (2020: 2 419 tkr), varav ej redovisade skattemässiga underskott uppgår till 2 418 tkr (2020: 2 419 tkr).

Not 20 Övriga avsättningar

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Avsättning rörande reglering av framtida tilläggsköpeskilling	19 786	19 786
Avsättning avseende saltkorrosion	-	19 351
Summa	**19 786**	**39 137**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående saldo	39 137	28 303
Nya avsättningar	-	10 961
Ianspråktaget belopp	-19 351	-127
Summa	**19 786**	**39 137**

Transaktion 09222115557465807765 Signerat CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 21 Räntebärande skulder

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	3 137 351	4 628 034
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 790 234	158 838
Summa	**4 927 585**	**4 786 872**

	2021-12-31	**2020-12-31**
Lån från kreditinstitut	4 935 503	4 798 503
Avgår upplåggningskostnader för upptagande av låneskuld	-7 918	-11 631
Summa	**4 927 585**	**4 786 872**

Kapitalförfallostruktur

Tabellen nedan speglar kapitalförfallostrukturen för koncernens banklån.

Förfalloår	**Kapitalförfall, tkr**	**Andel, %**
2022	1 791 000	36,3%
2023	2 680 175	54,3%
2024	153 328	3,1%
2025	311 000	6,3%
Summa	**4 935 503**	**100%**

Ränteförfallostruktur

Tabellen nedan speglar ränteförfallostrukturen för koncernens banklån.

Förfalloår	**Ränteförfall, tkr**	**Andel, %**
Rörligt	4 935 503	100%
2022	-	0%
2023	-	0%
2024	-	0%
2025	-	0%
Summa	**4 935 503**	**100%**

Förfallostruktur swappar

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

Förfalloår	**Nominellt belopp**
2022	**1 409 000**
2023	**2 990 175**
2024	**153 000**
2025	**311 000**
Summa	**4 863 175**

Transaktion 09222115557465807765 Signerat CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

20220509003 74

Not 22 Långfristiga skulder fördelade på förfallotidpunkter

	Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	-	68 000
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	**0**	**68 000**

Not 23 Finansiella risker och finanspolicy

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

Likviditets- och finansieringsrisk

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

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

Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor eller aktiekurser – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Ränterisken hanteras via derivat. Koncernens exponering för ränterisk i form av stigande marknadsräntor illustreras av en känslighetsanalys. Vid en ökning av STIBOR 3M med en procentenhet skulle koncernens räntekostnad för räkenskapsåret inte öka väsentligt då majoriteten av alla externa lån är säkrade med räntederivat. Förfallostruktur för swappar framgår i not 21.

Kreditrisker

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot koncernen. Koncernen är exponerad för kreditrisk i den mån överskottslikviditet ska placeras och genom sitt innehav av derivatinstrument i form av ränteswappar. I syfte att begränsa kreditrisken vid placeringar innehåller finanspolicyn ett särskilt motpartsreglemente där maximal kreditexponering för olika motparter anges.

Lånevillkor och risktagande

Koncernens finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtalen med banker och kreditinstitut finns det ofta fastlagda gränsvärden, s k covenants, för de två sistnämnda nyckeltalen. Koncernens egna mål stämmer väl med bankernas krav. För 2021 uppfyller koncernen samtliga mål och krav med god marginal.

Transaktion 09222115557465807765 Signerat CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Värdeförändringar finansiella instrument

Koncernen	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	2021 Värde-förändringar	Summa
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Derivat	-	-	15 599	**15 599**
Summa	**0**	**0**	**15 599**	**15 599**

Koncernen	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	2020 Värde-förändringar	Summa
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Derivat	-	-	-14 294	**-14 294**
Summa	**0**	**0**	**-14 294**	**-14 294**

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

Finansiella instrument per kategori

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	2021 Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Totalt
Finansiella tillgångar			
Derivat	-	1 802	1 802
Hyresfordringar	8 177	-	8 177
Övriga fordringar	3 112	-	3 112
Likvida medel	206 668	-	206 668
Summa	**217 957**	**1 802**	**219 759**
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	3 144 503	-	3 144 503
Derivat	-	119	119
Kortfristiga räntebärande skulder	1 791 000	-	1 791 000
Leverantörsskulder	7 508	-	7 508
Upplupna kostnader	35 858	-	35 858
Summa	**4 978 869**	**119**	**4 978 988**

Transaktion 09222115557465807765 Signerat CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

20220509003375

	2020		
Koncernen	**Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde**	**Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet**	**Totalt**
Finansiella tillgångar			
Hyresfordringar	11 747	-	11 747
Övriga fordringar	376	-	376
Likvida medel	183 179	-	183 179
Summa	**195 302**	**0**	**195 302**
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	4 798 503	-	4 798 503
Derivat	-	13 916	13 916
Leverantörsskulder	8 974	-	8 974
Övriga skulder	11 291	-	11 291
Upplupna kostnader	30 519	-	30 519
Summa	**4 849 287**	**13 916**	**4 863 203**

För samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms det verkliga värdet ej väsentligt avvika från det redovisade värdet.

Not 24 *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Förskottsbetalda hyror	88 154	94 303	-	-
Upplupna räntekostnader	6 157	7 159	-	-
Övriga poster	29 712	23 370	613	500
Summa	**124 023**	**124 832**	**613**	**500**

Not 25 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	4 786 872	2 234 976	68 000	-
Kassaflödespåverkande förändringar	135 452	2 548 302	-68 000	68 000
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Periodisering av aktiverade lånekostnader	5 261	3 594	-	-
Utgående redovisat värde räntebärande skulder	**4 927 585**	**4 786 872**	**0**	**68 000**

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 26 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	4 935 503	4 798 503	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	5 327 069	4 674 521	4 011 748	3 933 972
Summa	**10 262 572**	**9 473 024**	**4 011 748**	**3 933 972**

Not 27 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	4 673 919	4 540 919
Summa	**0**	**0**	**4 673 919**	**4 540 919**

Not 28 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2021	2020
Utdelning på andelar i koncernföretag	196 489	94 463
Summa	**196 489**	**94 463**

Not 29 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2021	2020
Erhållna koncernbidrag	65 325	78 829
Lämnade koncernbidrag	-122 975	-77 750
Summa	**-57 650**	**1 079**

Transaktion 09222115557465807765 Signerat CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

20220509003376

Not 30 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	3 933 972	1 827 840
Förvärv	-	50
Ovillkorade aktieägartillskott	77 776	2 106 082
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 011 748	3 933 972
Utgående redovisat värde	**4 011 748**	**3 933 972**

Företagets namn	**Org.nr**	**Säte**	**Kapitalandel i procent ***	**Redovisat värde**
Stadsrum Fastigheter KC 1 AB	559079-9036	Stockholm	100,0%	1 062 359
Stadsrum Fastigheter KC 2 AB	559079-8855	Stockholm	100,0%	205 050
Stadsrum Fastigheter KC 3 AB	559176-9848	Stockholm	100,0%	452 331
Stadsrum Fastigheter KC 4 AB	559176-5747	Stockholm	100,0%	491 772
Stadsrum Fastigheter KC 5 AB	559224-4031	Stockholm	100,0%	130 186
Stadsrum Fastigheter KC 6 AB	559238-4621	Stockholm	100,0%	1 670 050
				4 011 748

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Not 31 Transaktioner med närstående

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
HEA Property Holding AB				
Köpta tjänster, exkl. moms	46 757	41 390	38 811	35 885

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

Not 32 Könsfördelning styrelse

Könsfördelning i styrelse, andel män (%)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Styrelsen	83%	100%	83%	100%

Not 33 Händelser efter balansdagen

Koncernen har den 1 februari 2022 tillträtt fastigheten Uppsala Kvarngärdet 25:3 genom bolagsförvärv. Förvärvet har finansierats genom egna likvida medel samt banklån.

Transaktion 09222115557465807765 Signerat CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 34 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (i kronor)

Balanserat resultat	3 862 996 547
Årets resultat	150 030 351
	4 013 026 898

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	4 013 026 898
	4 013 026 898

Stockholm

Carl-Henrik Roselius
Ordförande

Christer Alteskog

Christofer Salmén

Magnus Alteskog
Verkställande direktör

Lena Boberg

Sami Kesonen

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

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557465807765

Dokument

20220509000377

372 ÅR Stadsrum Fastigheter AB 2021
Huvuddokument
38 sidor
Startades 2022-03-25 10:41:43 CET (+0100) av Hugo Bernell (HB)
Färdigställt 2022-03-25 16:26:30 CET (+0100)

Initierare

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

Signerande parter

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Christer Alteskog"
Signerade 2022-03-25 10:46:59 CET (+0100)

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

FTN FINNISH TRUST NETWORK

Namnet som returnerades från finskt FTN var "SAMI TAPANI KESONEN"
Signerade 2022-03-25 15:41:27 CET (+0100)

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

FTN FINNISH TRUST NETWORK

Namnet som returnerades från finskt FTN var "CARL-HENRIK ROSELIUS"
Signerade 2022-03-25 10:54:53 CET (+0100)

Christofer Salmen (CS)
Christofer@dreamtiles.co

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif Philip Christofer Salmén"
Signerade 2022-03-25 14:19:12 CET (+0100)

Lena Boberg (LB)
Lena.boberg@alecta.se

Magnus Alteskog (MA)
Magnus.alteskog@stadsrumfastigheter.se

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557465807765

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA BOBERG"
Signerade 2022-03-25 16:14:16 CET (+0100)

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Magnus Alteskog"
Signerade 2022-03-25 10:56:46 CET (+0100)

Camilla Norell (CN)
camilla.norell@se.ey.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAMILLA NORELL"
Signerade 2022-03-25 16:26:30 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify