

Årsredovisning
för
STOS Fastigheter AB
559061-7774

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i STOS Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2023-03-20. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023- 03 - 20


Olof Johansson

Årsredovisning
för
STOS Fastigheter AB

559061-7774

Räkenskapsåret

2022



Styrelsen för STOS Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bolaget ska direkt eller genom dotterbolag förvärva, äga och utveckla förvalta fast och lös egendom och därigenom bedriva projektutveckling och fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets samarbete med Lindbäcks Group har utvecklats väl under året. Det delägda bolaget Sunt Boende i Sverige AB har, genom dess dotterbolag Sunt Boende Projekt nr 1 AB, överlämnat och slutreglerat överlåtelsen av projektbolaget Sunt Boende Kolartorp 2 AB dvs första etapp en av projektet Cesar Nord i Haninge kommun. Slutregleringen har lett till en vinst för bolaget. Under 2023 kommer överlämnande ske av projektbolaget Naniwa AB som utgör andra etappen i Cesar Nord-projektet. Styrelsens bedömning är att det kommer leda till ett positivt resultat.

Bolagets samarbete med Nordr Kommersiellt AB har utvecklats väl under året. I Nordr Kommersiellt ABs projekt Södra Hagalund planeras byggstart ske under 2025. I projektet VGon i Mölndals kommun pågår detaljplanearbete. Marknadsbearbetning har påbörjats för projektet i Mölndal, markförvärv planeras under 2023 och byggstart beräknas ske under 2024.

Under året steg inflationen och byggkostnaderna kraftigt bla som en effekt av invasionen av Ukraina. De ökade kostnaderna har inneburit att alla projektkalkyler idag ser mer ansträngda ut. Det har i sin tur resulterat i att priset på mark och byggrätter har sjunkit under året. Konkurrensen i marknaden på förvärv av mark för projekt har därmed minskat vilket skapa nya affärsmöjligheter för bolaget. Under slutet av året fanns tydliga tecken på att byggkostnaderna vänt nedåt vilket styrelsen bedömer som gynnsamt för projektutveckling framöver.

Under senaste åren har stora delar av världen och Sverige drabbats av Coronaviruset, Covid 19. Pandemin klingade av under året och samhället återgick till ett normaltillstånd. Styrelsen bedömer att pandemin inte haft eller kommer att få några väsentliga effekter på bolagets verksamhet eller resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 349	2 457	2 868	3 584
Resultat efter finansiella poster	5 141	14 085	-4 093	-2 268
Soliditet (%)	20,3	34,2	0,1	0,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	0	14 085 281	14 185 281
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		14 085 281	-14 085 281	0
Återbetalning aktieägartillskott		-9 599 170		-9 599 170
Årets resultat			5 141 058	5 141 058
Belopp vid årets utgång	100 000	4 486 111	5 141 058	9 727 169

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 486 111
årets vinst	5 141 058
	9 627 169
disponeras så att i ny räkning överföres	9 627 169
	9 627 169

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		2 349 207	2 457 326
Övriga rörelseintäkter		0	5 500 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 349 207	7 957 326
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-789 457	-635 200
Övriga externa kostnader		-2 076 232	-1 175 740
Personalkostnader	2	-7 312 860	-5 525 214
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-11 336	0
Summa rörelsekostnader		-10 189 885	-7 336 154
Rörelseresultat		-7 840 678	621 172
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		14 000 000	15 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 643	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 035 907	-1 535 891
Summa finansiella poster		12 981 736	13 464 109
Resultat efter finansiella poster		5 141 058	14 085 281
Resultat före skatt		5 141 058	14 085 281
Årets resultat		5 141 058	14 085 281

Balansräkning **Not** **2022-12-31** **2021-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer	3	45 342	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 342	0

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	4, 5	22 245 000	19 245 000
Andra långfristiga fordringar	6	74 000	74 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 319 000	19 319 000
Summa anläggningstillgångar		22 364 342	19 319 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		286 750	178 500
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	2 809 058
Övriga fordringar		42 474	53 059
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 458	320 745
Summa kortfristiga fordringar		442 682	3 361 362

Kassa och bank

Kassa och bank		25 115 887	18 797 420
Summa kassa och bank		25 115 887	18 797 420
Summa omsättningstillgångar		25 558 569	22 158 782

SUMMA TILLGÅNGAR **47 922 911** **41 477 782**

2023033117315



Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Summa bundet eget kapital

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 486 111

0

Årets resultat

5 141 058

14 085 281

Summa fritt eget kapital

9 627 169

14 085 281

Summa eget kapital

9 727 169

14 185 281

Långfristiga skulder

7

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

301 665

3 826

Skatteskulder

88 462

98 731

Övriga skulder

36 179 838

26 598 396

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 625 777

591 548

Summa kortfristiga skulder

38 195 742

27 292 501

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

47 922 911

41 477 782

2023033117316



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Tjänste- och entreprenaduppdrag

Företagets intäkter från uppdrag till fast pris redovisas enligt alternativregeln.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer 5 År

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	3	2

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	56 679	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 679	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-11 336	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 336	0
Utgående redovisat värde	45 343	0

Not 4 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 245 000	19 245 000
Aktieägartillskott	3 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 245 000	19 245 000
Utgående redovisat värde	22 245 000	19 245 000

Not 5 Specifikation andelar i intressebolag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Sunt Boende i Sverige AB	50	50	500	3 720 000
Nordr Kommersiellt AB	50	50	500	18 525 000
				22 245 000

	Org.nr	Säte
Sunt Boende i Sverige AB	559084-4915	Stockholm
Nordr Kommersiellt AB	559181-1392	Stockholm

Not 6 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 000	74 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 000	74 000
Utgående redovisat värde	74 000	74 000

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen	0	0
	0	0

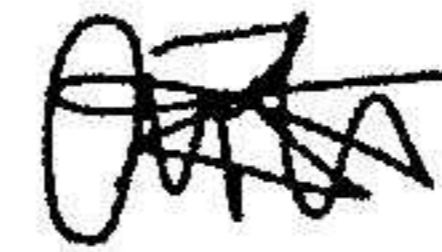
Stockholm 2023-



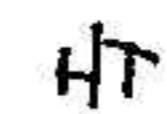
Nicolas Nyhus
Ordförande



Olov Johansson



Åse Bäckvall



Halgrim Thon

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-



Markus Lildalen
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557489308050

Dokument

År 2022 version 2022-03-01
Huvuddokument
9 sidor
Startades 2023-03-20 16:49:20 CET (+0100) av Tomas de Flon (TdF)
Färdigställt 2023-03-20 18:34:42 CET (+0100)

Initierare

Tomas de Flon (TdF)
Vitartes AB
tomas.deflon@vitartes.se
+46705477438

Signerande parter

Olof Johansson (OJ)
Identifierad med svenskt BankID som "Hans Olov Gunnar Johansson"
Personnummer 600718-8938
olof@sveanor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Olov Gunnar Johansson"
Signerade 2023-03-20 17:02:23 CET (+0100)

Åse Bäckvall (ÅB)
Identifierad med svenskt BankID som "ÅSE BÄCKVALL"
Personnummer 690627-0407
ase@frosopark.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSE BÄCKVALL"
Signerade 2023-03-20 17:47:53 CET (+0100)

Nicolas Nyhus (NN)
Identifierad med norskt BankID som "Nicolas Otto Marcel Philippe Nyhus"
Personnummer 20037321134
nicon@sjolyst.no



Halgrim Thon (HT)
Identifierad med norskt BankID som "Halgrim Thon"
Personnummer 14054639911
halgrim.thon@hathon.no



Verifikat

Transaktion 09222115557489308050

2023033117321

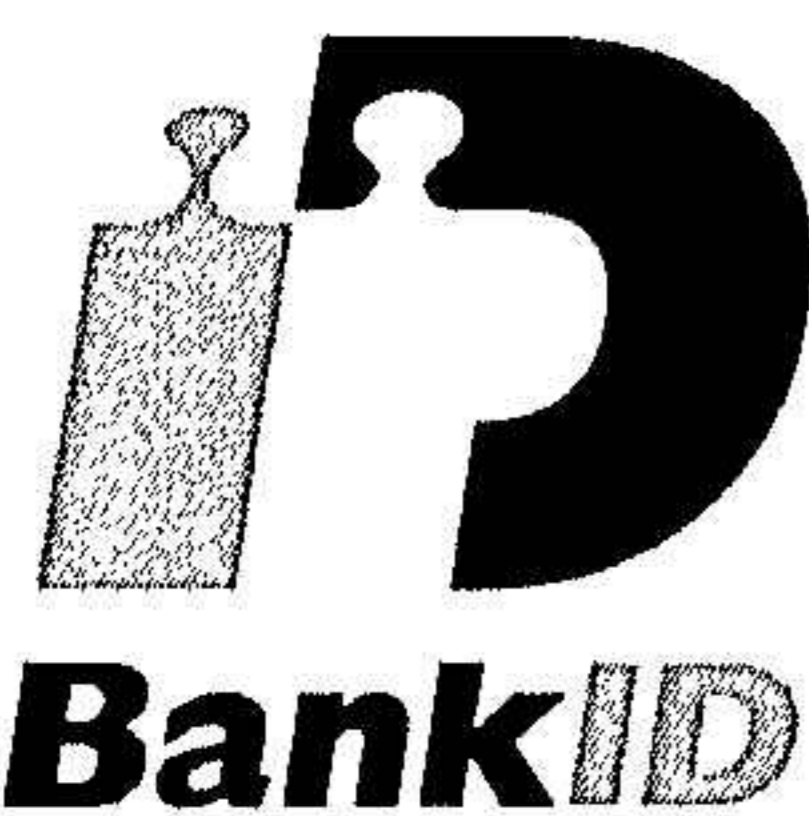


Namnet som returnerades från norskt BankID var
"Nicolas Otto Marcel Philippe Nyhus"
BankID utställt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2022-03-13 14:48:32 CET (+0100)
Signerade 2023-03-20 17:33:57 CET (+0100)

HT

Namnet som returnerades från norskt BankID var
"Halgrim Thon"
BankID utställt av "DNB Bank ASA"
2022-12-08 11:25:27 CET (+0100)
Signerade 2023-03-20 17:07:15 CET (+0100)

Markus Lilldalen (ML)
Identifierad med svenskt BankID som "MARKUS
LIIKANEN LILLDALEN"
Personnummer 7607236614
markus.lilldalen@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARKUS LIIKANEN LILLDALEN"
Signerade 2023-03-20 18:34:42 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>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i STOS Fastigheter AB

Org.nr. 559061 - 7774

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för STOS Fastigheter AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av STOS Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till STOS Fastigheter AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för STOS Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till STOS Fastigheter AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 20 mars 2023

Markus Lilldalen
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


.....
Jakob Heksell

2023033117324



Document history

COMPLETED BY ALL:
20.03.2023 18:35

SENT BY OWNER:
Markus Lilldalen • 20.03.2023 15:28

DOCUMENT ID:
HJ-m3TJUgn

ENVELOPE ID:
Sysj61Ue2-HJ-m3TJUgn

DOCUMENT NAME:
STOS RB 2022.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARKUS LIIKANEN LILDALEN markus.lilldalen@se.gt.com	Signed Authenticated	20.03.2023 18:35 20.03.2023 18:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/07/23) IP: 91.128.128.254

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed