

# Årsredovisning

för

## Stenvalvet 238 Visby Skenet AB

556901-4532

Räkenskapsåret

2022

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-03-08.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### **Elektroniskt underskriven av:**

Maria Lidström, Styrelseledamot

2023-03-27

Styrelsen för Stenvalvet 238 Visby Skenet 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*

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta samhällsfastigheter, samt därmed sammanhängande verksamhet.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Visby Skenet 1 i Gotlands kommun.

Det finns ingen anställd personal i bolaget.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

År 2022 har präglats av ett instabilt geopolitiskt och makroekonomiskt läge med hög inflation, stigande räntor och osäkra konjunkturutsikter. Stenvalvet har ett stabilt kassaflöde där merparten av hyresgästerna bedriver skattefinansierad verksamhet, vilket bidrar till att bolaget fortsatt står stabilt. Stenvalvets bedömning är att samhällsfastigheter är ett attraktivt tillgångsslag.

#### *Ägarförhållande*

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenvalvet 216 Bridal AB, org.nr. 556865-6010, med säte i Stockholm.

| <b>Flerårsöversikt (Kkr)</b>      | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 10 307      | 8 896       | 7 871       | 9 025       | 8 833       |
| Resultat efter finansiella poster | 3 448       | 2 639       | 3 518       | 4 888       | 4 678       |
| Balansomslutning                  | 76 369      | 78 776      | 68 495      | 66 529      | 68 741      |
| Soliditet (%)                     | 15          | 14          | 13          | 12          | 10          |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 100 000                   | 9 028 009                      | 1 751 786                 | <b>10 879 795</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                           |                   |
| Balanseras i ny räkning                     |                           | 1 751 786                      | -1 751 786                | <b>0</b>          |
| Årets resultat                              |                           |                                | 261 459                   | <b>261 459</b>    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>100 000</b>            | <b>10 779 795</b>              | <b>261 459</b>            | <b>11 141 254</b> |

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 10 779 795        |
| årets vinst      | 261 459           |
|                  | <b>11 041 254</b> |

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| disponeras så att       |                   |
| till aktieägare utdelas | 10 500 000        |
| i ny räkning överföres  | 541 254           |
|                         | <b>11 041 254</b> |

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

| <b>Resultaträkning</b>                               | <b>Not</b> | <b>2022-01-01</b>  | <b>2021-01-01</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
|  | <b>1</b>   | <b>-2022-12-31</b> | <b>-2021-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>      |            |                    |                    |
| Hysesintäkter  |            | 10 306 893         | 8 895 718          |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |            | <b>10 306 893</b>  | <b>8 895 718</b>   |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              | <b>2</b>   |                    |                    |
| Fastighetskostnader                                  |            | -3 025 317         | -4 341 295         |
| Övriga externa kostnader                             |            | -105               | -437               |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |            | -2 547 562         | -696 436           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |            | <b>-5 572 984</b>  | <b>-5 038 168</b>  |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | <b>4 733 909</b>   | <b>3 857 550</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                            |            |                    |                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | <b>3</b>   | -1 285 761         | -1 218 837         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |            | <b>-1 285 761</b>  | <b>-1 218 837</b>  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |            | <b>3 448 148</b>   | <b>2 638 713</b>   |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                         |            |                    |                    |
| Lämnade koncernbidrag                                |            | -2 997 716         | -491 198           |
| Förändring av periodiseringsfonder                   |            | -116 794           | -244 579           |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                   |            | <b>-3 114 510</b>  | <b>-735 777</b>    |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |            | <b>333 638</b>     | <b>1 902 936</b>   |
| <b>Skatter</b>                                       |            |                    |                    |
| Skatt på årets resultat                              |            | -72 179            | -151 150           |
| <b>Årets resultat</b>                                |            | <b>261 459</b>     | <b>1 751 786</b>   |

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|   |   |                   |                   |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | 4 | 76 132 183        | 78 650 969        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 5 | 35 871            | 64 647            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>76 168 054</b> | <b>78 715 616</b> |

#### Summa anläggningstillgångar

76 168 054

78 715 616

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|  |  |                |               |
|--|--|----------------|---------------|
| Övriga fordringar                            |  | 125 829        | 1             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 74 939         | 60 277        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |  | <b>200 768</b> | <b>60 278</b> |

#### Summa omsättningstillgångar

200 768

60 278

### SUMMA TILLGÅNGAR

76 368 822

78 775 894

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
|  | 1          |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 100 000           | 100 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>100 000</b>    | <b>100 000</b>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 10 779 795        | 9 028 009         |
| Årets resultat                               |            | 261 459           | 1 751 786         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>11 041 254</b> | <b>10 779 795</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>11 141 254</b> | <b>10 879 795</b> |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |            |                   |                   |
| Periodiseringsfonder                         |            | 361 373           | 244 579           |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>            |            | <b>361 373</b>    | <b>244 579</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
|  | 6          |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 57 500 000        | 57 500 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>57 500 000</b> | <b>57 500 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 209 537           | 135 414           |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 5 949 338         | 8 829 093         |
| Skatteskulder                                |            | 69 541            | 158 687           |
| Övriga skulder                               |            | 135 711           | 135 576           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 1 002 068         | 892 750           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>7 366 195</b>  | <b>10 151 520</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>76 368 822</b> | <b>78 775 894</b> |

## 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.

#### Avskrivning

Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | <i>Nyttjandeperiod</i> |
|---|------------------------|
| Byggnader                               | 100 år                 |
| 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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                    | 2022              | 2021              |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader från koncernföretag | -1 285 493        | -1 218 817        |
| Övriga finansiella kostnader       | -268              | -20               |
|                                    | <b>-1 285 761</b> | <b>-1 218 837</b> |

### Not 4 Byggnader och mark

|   | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 84 035 352        | 61 057 512        |
| Inköp   | 0                 | 22 977 840        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>84 035 352</b> | <b>84 035 352</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -5 384 383        | -4 716 723        |
| Årets avskrivningar                             | -2 518 786        | -667 660          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-7 903 169</b> | <b>-5 384 383</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>76 132 183</b> | <b>78 650 969</b> |

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 3 358 672         | 3 358 672         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>3 358 672</b>  | <b>3 358 672</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -3 294 025        | -3 265 249        |
| Årets avskrivningar                             | -28 776           | -28 776           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 322 801</b> | <b>-3 294 025</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>35 871</b>     | <b>64 647</b>     |

### Not 6 Långfristiga skulder

|   | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen</b> |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag   | 57 500 000        | 57 500 000        |
|   | <b>57 500 000</b> | <b>57 500 000</b> |

**Not 7 Ställda säkerheter**

|  | <b>2022-12-31</b>   | <b>2021-12-31</b>   |
|--|---------------------|---------------------|
| Fastighetsinteckning   | 57 500 000          | 57 500 000          |
| <i>(varav fastighetsinteckning till förmån för<br/>koncernföretag)</i> | <i>(57 500 000)</i> | <i>(57 500 000)</i> |
|  | <b>57 500 000</b>   | <b>57 500 000</b>   |

**Not 8 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenvalvet 216 Bridal AB, org.nr. 556865-6010, med säte i Stockholm. Fastighets AB Stenvalvet, org.nr. 556803-3111, som är moderbolag i den översta koncernen, upprättar koncernredovisningen.

Stockholm 2023-03-08

*Maria Lidström*  
Maria Lidström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-08

KPMG AB

*Beatrice Ali*  
Beatrice Ali  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenvalvet 238 Visby Skenet AB , org.nr 556901-4532

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenvalvet 238 Visby Skenet AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stenvalvet 238 Visby Skenet ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 Stenvalvet 238 Visby Skenet AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om

effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stenvalvet 238 Visby Skenet AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten 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 Stenvalvet 238 Visby Skenet AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping 2023-03-08

KPMG AB

*Beatrice Ali*

Beatrice Ali

Auktoriserad revisor