

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31 -

för

S T P Fastigheter AB  
556568-9568

| Årsredovisningen omfattar: | Sida |
|----------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse     | 1    |
| Resultaträkning            | 3    |
| Balansräkning              | 4    |
| Noter                      | 6    |

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed , dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 9/6-23 . Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 9/6-23

  
Jakob Pettersson

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

**S T P Fastigheter AB**  
**556568-9568**

| <b>Årsredovisningen omfattar:</b> | <b>Sida</b> |
|-----------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse            | 1           |
| Resultaträkning                   | 3           |
| Balansräkning                     | 4           |
| Noter                             | 6           |



S T P Fastigheter AB  
556568-9568

## ÅRSREDOVISNING FÖR S T P FASTIGHETER AB

Styrelsen för S T P Fastigheter AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Österåker Runö 7:132 i Österåker.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Det råder en stor osäkerhet i Europa just nu till följd av det pågående kriget mellan Ukraina och Ryssland. Situationen förväntas påverka den europeiska ekonomin, dock råder det ännu stor osäkerhet i vilken utsträckning detta kommer att påverka den svenska ekonomin och den svenska fastighetsmarknaden. Bolaget följer kontinuerligt utvecklingen i omvärlden och utvärderar potentiella förändringar på marknaden, där informationen vidare beaktas i den dagliga verksamheten.

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 236 tkr.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

#### Flerårsöversikt

|   | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|---|-------|-------|-------|-------|
| Hysesintäkter (tkr)                     | 1 531 | 1 351 | 1 426 | 1 813 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -478  | -315  | -370  | 219   |
| Soliditet                               | 47%   | 46%   | 47%   | 49%   |

Bolagets nettoomsättning varierar mellan åren på grund av avflyttad hyresgäst 2021-07-01.



S T P Fastigheter AB  
556568-9568

### Förändringar i eget kapital

| <i>Belopp i tusentals kronor</i>             |              |  | Bundna       | Balanserat    |                |               |
|--|--------------|--|--------------|---------------|----------------|---------------|
|  | Aktiekapital |  | reserver     | resultat      | Årets resultat | Totalt        |
| Belopp vid årets ingång                      | 100          |  | 1 265        | 11 457        | -551           | 12 271        |
| Resultatdisposition enligt<br>bolagsstämman: |              |  |              |               |                |               |
| - Balanseras i ny räkning                    |              |  |              | -551          | 551            | 0             |
| Avskrivning av uppskriven<br>byggnad         |              |  | -33          | 33            |                | 0             |
| Erhållet aktieägartillskott                  |              |  |              | 236           |                | 236           |
| Årets resultat                               |              |  |              |               | -479           | -479          |
| <b>Utgående balans</b>                       | <b>100</b>   |  | <b>1 232</b> | <b>11 175</b> | <b>-479</b>    | <b>12 028</b> |

### Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Balanserad vinst | 11 175 411        |
| Årets förlust    | -479 197          |
|                  | <u>10 696 214</u> |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| i ny räkning balanseras | 10 696 214        |
|                         | <u>10 696 214</u> |

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

S T P Fastigheter AB  
556568-9568

| <b>RESULTATRÄKNING</b>                               | <b>Not</b> | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>2021-12-31</b> |
|--|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>       |            |                                  |                                  |
| Hysesintäkter  |            | 1 531                            | 1 351                            |
| Övriga rörelseintäkter                               |            | 1                                | 1                                |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |            | <b>1 532</b>                     | <b>1 352</b>                     |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |            |                                  |                                  |
| Fastighetskostnader                                  |            | -700                             | -508                             |
| Övriga externa kostnader                             |            | -381                             | -298                             |
| Avskrivningar  |            | -487                             | -486                             |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |            | <b>-1 568</b>                    | <b>-1 292</b>                    |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | <b>-36</b>                       | <b>60</b>                        |
| <b>Finansiella poster</b>                            |            |                                  |                                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     | 3          | 0                                | 0                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | 4          | -442                             | -375                             |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |            | <b>-442</b>                      | <b>-375</b>                      |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |            | <b>-478</b>                      | <b>-315</b>                      |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                         |            |                                  |                                  |
| Lämnade koncernbidrag                                |            | -                                | -236                             |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                   |            | <b>0</b>                         | <b>-236</b>                      |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |            | <b>-478</b>                      | <b>-551</b>                      |
| <b>Skatter</b>                                       |            |                                  |                                  |
| Skatt på årets resultat                              |            | -1                               | -                                |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                |            | <b>-479</b>                      | <b>-551</b>                      |

S T P Fastigheter AB  
556568-9568

| <b>BALANSRÄKNING</b>   | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark   | 5          | 24 504            | 24 991            |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 6          | 180               | 141               |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |            | <b>24 684</b>     | <b>25 132</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>24 684</b>     | <b>25 132</b>     |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>   |            |                   |                   |
| Kundfordringar   |            | 83                | 36                |
| Övriga fordringar  |            | 125               | 76                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |            | 6                 | 5                 |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>   |            | <b>214</b>        | <b>117</b>        |
| <b>Kassa och bank</b>  |            |                   |                   |
| Kassa och bank   |            | 744               | 1 359             |
| <b>Summa kassa och bank</b>  |            | <b>744</b>        | <b>1 359</b>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <b>958</b>        | <b>1 476</b>      |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <b>25 642</b>     | <b>26 608</b>     |



S T P Fastigheter AB  
556568-9568

| <b>BALANSRÄKNING</b>                         | Not | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|--|-----|---------------|---------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |               |               |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |               |               |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |               |               |
| Aktiekapital                                 |     | 100           | 100           |
| Uppskrivningsfond                            | 7   | 1 212         | 1 245         |
| Reservfond                                   |     | 20            | 20            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>1 332</b>  | <b>1 365</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |               |               |
| Balanserad vinst                             |     | 11 175        | 11 457        |
| Årets resultat                               |     | -479          | -551          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>10 696</b> | <b>10 906</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>12 028</b> | <b>12 271</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |               |               |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8   | -             | 10 086        |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 2 602         | 2 702         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>2 602</b>  | <b>12 788</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |               |               |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 10 086        | 506           |
| Leverantörsskulder                           |     | 48            | 39            |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 377           | 413           |
| Övriga skulder                               |     | 78            | 78            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 423           | 513           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>11 012</b> | <b>1 549</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>25 642</b> | <b>26 608</b> |



S T P Fastigheter AB  
556568-9568

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Avskrivningar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader

- Byggnader

50 år

### Not 2 Allmän information

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Coeli Alfa II AB, org nr 559187-6361, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är Coeli Fastighet I AB, org nr 559086-4392, med säte i Stockholm.

Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande eller föregående år.

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår inga koncerninterna poster under innevarande eller föregående år.

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -55 tkr (fg år -54).

### Not 5 Byggnader och mark

|  | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden              | 28 382        | 28 382        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>       | 28 382        | 28 382        |
| Ingående avskrivningar                   | -4 636        | -4 183        |
| Årets avskrivningar                      | -454          | -453          |
| <b>Utgående avskrivningar</b>            | -5 090        | -4 636        |
| Ingående uppskrivningar                  | 1 245         | 1 278         |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | -33           | -33           |
| <b>Utgående uppskrivningar</b>           | 1 212         | 1 245         |
| <b>Redovisat värde</b>                   | <b>24 504</b> | <b>24 991</b> |

S T P Fastigheter AB  
556568-9568

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

|                                    | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 141        | 141        |
| Inköp                              | 39         | -          |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>180</b> | <b>141</b> |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>180</b> | <b>141</b> |

**Not 7 Uppskrivningsfond**

|                          | 2022-12-31   | 2021-12-31   |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Belopp vid årets ingång  | 1 245        | 1 278        |
| Avskrivning uppskrivning | -33          | -33          |
| <b>Utgående balans</b>   | <b>1 212</b> | <b>1 245</b> |

Uppskrivningen avser byggnader och mark. Om tillgångarna ej hade skrivits upp hade de haft ett redovisat värde om 23 746 (24 199) tkr.

**Not 8 Långfristiga skulder**

|   | 2022-12-31   | 2021-12-31    |
|---|--------------|---------------|
| <i>Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen</i> |              |               |
| Övriga skulder till kreditinstitut  | -            | 10 086        |
| Skulder till koncernföretag   | 2 602        | 2 702         |
| <i>Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i>      |              |               |
| Övriga skulder till kreditinstitut  | -            | -             |
| Skulder till koncernföretag   | -            | -             |
| <b>Redovisat värde</b>  | <b>2 602</b> | <b>12 788</b> |

S T P Fastigheter AB  
556568-9568

**Not 9 Ställda säkerheter**

|   | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>             |               |               |
| Fastighetsinteckning  | 13 690        | 13 690        |
| <b><i>Summa panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i></b> | <b>13 690</b> | <b>13 690</b> |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>   | <b>13 690</b> | <b>13 690</b> |

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jakob Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun  
Auktoriserad revisor



# Verification

Transaction 09222115557494275691

## Document

### 552 ÅR STP Fastigheter AB 2022

Main document

9 pages

*Initiated on 2023-06-07 13:12:30 CEST (+0200) by Carl Toster (CT)*

*Finalised on 2023-06-08 09:17:13 CEST (+0200)*

## Initiator

### Carl Toster (CT)

Coeli Private Equity Management II AB

*carl.toster@coeli.se*

+46724020887

## Signing parties

### Jakob Pettersson (JP)

Coeli

*ID number 881017-5797*

*jakob.pettersson@coeli.se*

+46 724 02 08 62



*The name returned by Swedish BankID was "JAKOB PETTERSSON"*

*Signed 2023-06-07 13:15:12 CEST (+0200)*

### Leonard Daun (LD)

PwC

*ID number 640320-3216*

*leonard.daun@pwc.com*

+4670 929 51 46



*The name returned by Swedish BankID was "LEONARD DAUN"*

*Signed 2023-06-08 09:17:13 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i S T P Fastigheter Aktiebolag, org.nr 556568-9568

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för S T P Fastigheter Aktiebolag för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av S T P Fastigheter Aktiebolags 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 för S T P Fastigheter Aktiebolag.

### 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 S T P Fastigheter Aktiebolag 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 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 S T P Fastigheter Aktiebolag för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 S T P Fastigheter Aktiefbolag enligt god revisors sed 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 tryggt sätt.

## Revisorns ansvar

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

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

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 aktiefbolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEONARD DAUN

Leonard Daun  
Partner

*2023-06-08 07:13:43 UTC*

---

Datum

Leveranskanal: E-post

2023062826167