

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Stenhöga tvåan**  
556994-3722

Räkenskapsåret  
2022-01-01 – 2022-12-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Stenhöga tvåan intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2023-05-31. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-05-31

  
Anneli Jansson

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Stenhöga tvåan

556994-3722

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Fastighets AB Stenhöga tvåan får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fastighets AB Cirkusstenen Holding, org nr 556891-5481, med säte i Stockholm. Bolaget förvaltar fastigheten Solna Stenhöga 2. Förvaltningstjänster köps in från Humlegården Fastigheter AB, org nr 556682-1202. Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under året

Under räkenskapsåret har omvärlden påverkats av både ökad inflation och stigande elpriser. Bolaget har än så länge haft en begränsad påverkan av rådande situation genom indexreglerade hyror och debiterbara elkostnader. Bolaget har även starka ägare och ingår i en koncern med stark balansräkning, tillgång till finansiering samt med en stabil kundbas. Utöver det har inga väsentliga händelser hänt under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	14 963	13 833	14 107	18 231
Resultat efter finansiella poster	2 222	1 967	2 383	5 785
Balansomslutning	234 301	239 499	243 779	252 935
Investeringar	0	207	366	13 840

### Förväntad framtida utveckling

Under år 2023 kommer fortsatt förvaltning och utveckling av bolagets fastighet att ske.

### Hållbar utveckling

Hållbarhetsarbetet består av att ha ett långsiktigt förhållningssätt vid ny- och ombyggnationer samt att nå en förbättrad resurseffektivitet i fastigheterna. Humlegården arbetar med att miljöcertifiera fastighetsbeståndet enligt BREEAM In-Use och enligt Miljöbyggnad.

### Möjligheter och risker

Den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag är utvecklingen av värdet på fastigheterna. Fastighetsvärdet påverkas av utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden, där priset bestäms av förväntat driftöverskott och direktavkastningskrav. Riskerna i den löpande förvaltningen påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, fastighetskostnader och uthyrningsgrad. Investeringar i fastigheter kräver god tillgång till kapital. Finansiering sker antingen via externa lån eller från koncernföretag inom Humlegården.

Bolagets kund bedriver hotellverksamhet. Hotellbranschen är en av de som drabbas hårdast av rådande situation. Staten har tagit fram ett erbjudande om hyresstöd och Humlegårdenkoncernen gör individuella bedömningar och överenskommelser för berörda kunder.

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	23 538 928
årets vinst	4 582 194
	<b>28 121 122</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	28 121 122
---	------------

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



## Resultaträkning

tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	3	14 963	13 833
		<b>14 963</b>	<b>13 833</b>
<b>Röreslekostnader</b>			
Driftskostnader		-2 408	-1 728
Reparation- och underhållskostnader		-29	-28
Fastighetsskatt		-1 490	-1 390
Fastighetsadministration	4	-1 214	-913
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-5 141</b>	<b>-4 059</b>
Avskrivningar		-5 096	-5 073
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 726</b>	<b>4 700</b>
Finansiella kostnader	5	-2 505	-2 734
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 222</b>	<b>1 967</b>
Bokslutsdispositioner	6	3 552	3 665
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 773</b>	<b>5 632</b>
Uppskjuten skatt	7	-1 191	-1 162
<b>Årets resultat*</b>		<b>4 582</b>	<b>4 470</b>

\* Årets resultat överensstämmer med övrigt totalresultat

## Balansräkning

tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter

8

213 158

218 253

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och kundfordringar

9

2 500

2 503

Fordringar hos koncernföretag

3 552

6 665

Övriga fordringar

652

512

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14 441

11 566

**21 144**

**21 246**

**Summa omsättningstillgångar**

**21 144**

**21 246**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**234 301**

**239 499**

## Balansräkning

tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

10

#### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

#### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

23 539

19 069

Årets resultat

4 582

4 470

**28 121**

**23 539**

**Summa eget kapital**

**28 171**

**23 589**

#### Obeskattade reserver

44 000

44 000

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

4 712

3 521

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

39

97

Skulder till koncernföretag

154 642

166 273

Aktuella skatteskulder

88

591

Övriga skulder

637

1 308

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

2 011

121

**Summa kortfristiga skulder**

**157 418**

**168 389**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**234 301**

**239 499**

2023060526362



2023060526363

## Rapport över förändringar i eget kapital

tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>50</b>	<b>19 069</b>	<b>19 119</b>
Årets resultat		4 470	4 470
<b>Summa totalresultat</b>		<b>4 470</b>	<b>4 470</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>23 539</b>	<b>23 589</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>23 539</b>	<b>23 589</b>
Årets resultat		4 582	4 582
<b>Summa totalresultat</b>		<b>4 582</b>	<b>4 582</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>28 121</b>	<b>28 171</b>

Aktiekapitalet består av ett enda aktieslag uppdelat på 500 aktier (500). Aktiens kvotvärde uppgår till 100 kronor per aktie.



## Kassaflödesanalys

tkr

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	4 726	4 700
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	5 096	5 073
Erlagd ränta	-2 505	-2 733
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>7 317</b>	<b>7 040</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	3	-1 253
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 014	-3 918
Förändring av leverantörsskulder	-58	-89
Förändring av kortfristiga skulder	-10 913	-12 823
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-6 665</b>	<b>-11 043</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i egna fastigheter	0	-207
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	6 665	11 250
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

2023060526364



## Noter

tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fastighets AB Stenhöga tvåan, org nr 556994-3722, med säte i Stockholm, bedriver verksamhet i associationsformen aktieföretag. Huvudkontorets adress är Engelbrektsplan 1. Företaget är helägt dotterföretag till Fastighets AB Cirkusstenen Holding, org nr 556891-5481. Det överordnade moderföretaget Humlegården Fastigheter AB (publ), org nr 556682-1202, med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

### Överensstämmelse med lag och normgivning

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

### Värderingsgrunder

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

### Rapporteringsenhet och redovisningsvaluta

Företagets funktionella valuta och redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Samtliga belopp anges i tusental kronor om inget annat anges.

### Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

### Bedömningar och uppskattningar

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 2.

Inga nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden bedöms påverka bolaget under 2023.

### Leasing- företaget som leasegivare

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt över hyresavtalens (leasingavtalens) avtalsperiod. Hysesrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgäst Anpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger. Vid förtidslösen av hyreskontrakt redovisas ersättning från hyresgäst som intäkt i sin helhet omedelbart. I samband med hyresaviseringen ingår vissa tilläggsdebiteringar, dessa särredovisas i not.

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar och erhållna utdelningar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder samt nedskrivningar av finansiella tillgångar. Ränteutgifter aktiveras inte i förvaltningsfastigheter utan kostnadsförs löpande.

## Koncernbidrag

Koncernbidrag, såväl lämnade som erhållna, redovisas som bokslutsdispositioner.

## Skatt

Redovisad skatt utgörs av inkomstskatter och består av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kan förväntas medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. Obeskattade reserver består av en skattedel och en egetkapitaldel. Den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver särredovisas inte utan ingår i obeskattade reserver.

## Förvaltningsfastigheter

### *Definition och värdering*

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att kontrollen av fastigheten övergår till köparen eller säljaren.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Avskrivning sker utifrån följande nyttjandeperioder:

Kontors- och butiksbyggnader	100 år
Industribyggnader och övriga byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10-40 år
Hyresgästpassningar	Kontraktperioden

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet då det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer företaget tillgodo samt att anskaffningskostnaden kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

### *Upplýsingar om förvaltningsfastigheternas verkliga värden*

Upplýsingar som lämnas i not om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på beräkningar i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Beskrivning av tillämpad värderingsmetod framgår av not 8.

## Övriga materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade

avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Inga låneutgifter aktiveras. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning utrangering eller avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod:

Inventarier 5-7 år

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet då det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer företaget tillgodo samt att anskaffningskostnaden kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

### **Aktier och andelar i andra företag**

Innehav av aktier och andelar redovisas till anskaffningsvärde i förekommande fall efter avdrag för nedskrivningar och tillägg för uppskrivningar. Aktiernas/andelarnas redovisade värde minskas genom nedskrivningar och återbetalningar av aktieägartillskott samt ökas genom investeringar inklusive lämnade aktieägartillskott samt uppskrivningar. Det redovisade värdet av andelar i handelsbolag och kommanditbolag ökas dessutom genom resultatandelar och minskas med gjorda uttag. Transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i aktier/andelar. Villkorade köpeskillingar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillingen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran avseende villkorad köpeskillning läggs på/reducerar anskaffningsvärdet för aktierna/andelarna.

### **Leasing - företaget som leasetagare**

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i enlighet med undantagsreglerna i RFR 2. Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperiodens löptid. RFR 2 ger en valmöjlighet att tillämpa IFRS 16, bolaget har enligt valmöjligheten valt att inte tillämpa IFRS 16 i juridisk person. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilken de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av leasingkostnaden i resultatet

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna finansiella placeringar, lånefordringar, hyres- och kundfordringar och likvida medel. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder och låneskulder. Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella fordringar och skulder där den förväntade löptiden är kort, redovisas dessa till nominellt belopp, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

### **Nedskrivningar**

*Nedskrivning av förvaltningsfastigheter, materiella anläggningstillgångar och aktier/andelar.*

Bolagets redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

En nedskrivning reverseras om det har skett en förändring av beräkningarna som användes för att

bestämma återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning, om ingen nedskrivning skulle gjorts.

#### *Nedskrivning av finansiella tillgångar*

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet.

Vid nyuthyrning görs en individuell kreditprövning av varje hyresgäst. Kreditupplysning tas och vid behov ställs krav på kompletterande säkerhet i form av borgen från hyresgästens moderbolag. Försenade betalningar följs upp kontinuerligt.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att full betalning från kunden förväntas erhållas.

#### **Avsättningar**

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det föreligger ovisshet om tidpunkt för betalning eller beloppets storlek. En avsättning redovisas när det finns 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.

#### **Aktieägartillskott och lämnad utdelning**

Erhållet aktieägartillskott redovisas som en ökning av eget kapital. Lämnad utdelning respektive återbetalning av aktieägartillskott redovisas som en minskning av eget kapital när beslut om utdelning respektive återbetalning fattats.

#### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

## **Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

### **Förvaltningsfastigheter - uppgifter om verkligt värde**

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande effekt på det bedömda värdet. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10%. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 8.

### Not 3 Intäkternas fördelning - operationella leasingavtal

Hysesintäkter avser intäkter från avtal om uthyrning av industri- och kontorslokaler samt övriga utrymmen tillhörande förvaltningsfastigheter. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till det operationella leasingavtalet fördelas enligt följande:

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyresavtal</b>		
Inom ett år	15 630	14 383
Senare än ett år men inom fem år	62 521	57 531
Senare än fem år	169 492	170 348
	<b>247 643</b>	<b>242 262</b>

Tilläggsdebitering avseende service- och övriga intäkter uppgick till 1 507 tkr och motsvarar 10,1 procent av totala hyresintäkten.

### Not 4 Ersättning till revisorerna

Arvode till bolagets revisorer faktureras moderbolaget Humlegården Fastigheter AB (publ).

### Not 5 Finansiella intäkter och kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Finansiella intäkter</b>		
Ränteintäkter, övriga	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader, övriga	-8	-8
Räntekostnader koncernföretag	-2 497	-2 725
	<b>-2 505</b>	<b>-2 734</b>

### Not 6 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	0	-3 000
Erhållna koncernbidrag	3 552	6 665
	<b>3 552</b>	<b>3 665</b>

### Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 191	-1 162
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 191</b>	<b>-1 162</b>

### Avstämning av skattekostnad

	2022-01-01 -2022-12-31		2021-01-01 -2021-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		5 773		5 632
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-1 189	20,6	-1 160
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-2		-2
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>20,6</b>	<b>-1 191</b>	<b>20,6</b>	<b>-1 162</b>

### Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	234 236	234 029
Investeringar	0	207
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>234 236</b>	<b>234 236</b>
Ingående avskrivningar	-15 983	-10 910
Årets avskrivningar	-5 096	-5 073
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 079</b>	<b>-15 983</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>213 157</b>	<b>218 253</b>
Varav pågående arbete	0	828
Taxeringsvärde	149 000	139 000
Verkligt värde förvaltningsfastighet	288 000	297 000
	<b>437 000</b>	<b>436 000</b>

### Värderingsmetod

Ovan lämnas information om verkligt värde på förvaltningsfastigheterna. Verkligt värde baseras på marknadsvärden och representerar de bedömda belopp som skulle erhållas i transaktioner vid

värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktioner genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Värderingen sker enligt Humlegårdens värderingspolicy och genomförs av den oberoende fastighetsfirman Cushman & Wakefield. Fastigheterna värderas enligt RICS Red Book Principles. Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden under 10 år samt nuvärdet av ett restvärde år 11. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav.

Värderingarna av företagets fastigheter har skett med indata hänförlig till nivå 3 enligt IFRS värderingshierarki, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden.

Indata: Direktavkastningskravet fastställs enligt ortsprismetoden. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Perioden därefter beräknas hyresintäkterna till aktuell marknadshyra. Kassaflödet för drift-, underhålls-, och administrationskostnader baseras på historiska kostnader och på erfarenheter av jämförbara objekt. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

Byggrätter värderas främst genom tillämpning av ortsprismetoden.

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms utifrån det lägsta av verkligt värde för byggrätten och verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet.

## Not 9 Hyres- och kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ej förfallna	2 500	0
Förfallna upp till 30 dagar	0	3
Förfallna 31-360 dagar	0	2 500
	<b>2 500</b>	<b>2 503</b>

## Not 10 Förslag till vinstdisposition

2022-12-31

### Förslag till vinstdisposition (kronor)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	23 538 928
årets vinst	4 582 194
	<b>28 121 122</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	28 121 122

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2022-12-31

2021-12-31

Förutbetalda hyresintäkter	1 689	0
Övriga upplupna kostnader	322	121
	<b>2 011</b>	<b>121</b>

## Not 12 Transaktioner med närstående

Närstående till bolaget är andra bolag inom Humlegården-koncernen vars moderbolag är Humlegården Fastigheter AB (publ), 556682-1202. Ersättningar till dessa bolag framgår nedan. Vidare är styrelsen närstående och till denna utgår inga ersättningar.

2022-12-31

2021-12-31

### Transaktioner mellan koncernföretag, tkr

Inköp från andra koncernföretag	1 692	1 271
Räntekostnader till andra koncernföretag	2 497	2 725
Fordringar på andra koncernföretag	3 552	6 665
Skulder till andra koncernföretag	154 642	166 273

## Not 13 Kapitalstruktur och finansiell riskhantering

Hantering av finansiella risker inom Humlegården är centraliserad till moderbolaget Humlegården Fastigheter AB (publ) och regleras av koncernens finanspolicy som gäller för samtliga koncernföretag. Bolagets upplåning kan ske både med externa banklån och koncerninterna lån via Humlegårdens koncernkontostruktur. Humlegårdens övergripande finansiella målsättning är att ha en god finansiell ställning, som bidrar till att bibehålla investerares, kreditgivares och marknadens förtroende samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten. För mer information om koncernens kapitalstruktur och finansiella risker se årsredovisningen för Humlegården Fastigheter AB (publ) (556682-1202).

Bolaget som sådant är exponerat för följande finansiella risker: finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

#### **Finansieringsrisk**

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. Företagets finansieringsbehov säkerställs genom koncerninterna lån och koncernens gemensamma likviditetshantering.

#### **Ränterisk**

Ränterisken definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden kan ge resultatpåverkan på bolagets räntekostnader för sin upplåning. Ränterisken hanteras centralt av koncernens moderbolag.

#### **Kreditrisk**

Företaget genomför sedvanliga kreditprövningar före det att en ny hyresgäst accepteras. Vid behov kompletteras hyresavtalet med hyresdeposition, bankgaranti eller borgen. Bolagets maximala exponering för kreditrisk uppgår till det redovisade värdet av fordringar.

#### **Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser.

#### **Not 15 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har hänt efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm

Anneli Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår underskrift.

KPMG AB

Fredrik Sjölander  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Stenhöga tvåan, org. nr 556994-3722

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Stenhöga tvåan för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Stenhöga tvåans finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

## 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 Fastighets AB Stenhöga tvåan 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Stenhöga tvåan enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 per den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Fredrik Sjölander  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557492528383

## Dokument

242 Fastighets AB Stenhöga tvåan 220101-221231  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2023-05-11 00:08:40 CEST (+0200) av Jonas  
Alm (JA)  
Färdigställt 2023-05-15 15:45:33 CEST (+0200)

## Initierare

Jonas Alm (JA)  
jonas.alm@humlegarden.se

## Signerande parter

Anneli Jansson (AJ)  
anneli.jansson@humlegarden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNELI JANSSON"  
Signerade 2023-05-12 12:14:33 CEST (+0200)

Fredrik Sjölander (FS)  
fredrik.sjolander@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"FREDRIK SJÖLANDER"  
Signerade 2023-05-15 15:45:33 CEST (+0200)

## Godkännande parter

Mikael Andersson (MA)  
mikael.andersson@humlegarden.se  
Godkände 2023-05-11 20:07:20 CEST (+0200)

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



# Verifikat

Transaktion 09222115557492528383

på: <https://scribe.com/verify>

2023060526377

