

# Årsredovisning

för

## Skanska Fastighets AB Sthlm 01

559144-4962

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-03.

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 Semberg, Styrelseledamot  
2023-06-20

Styrelsen och verkställande direktören för Skanska Fastighets AB Sthlm 01 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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*

Bolaget ska äga och förvalta fast och lös egendom samt driva annan därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bolaget har namnändrats från Remulus Stockholm New AB till Skanska Fastighets AB Sthlm 01. Bolaget har under räkenskapsåret förvärvat fastigheten Stockholm New 01 från koncerninternt bolag. Bolaget har under räkenskapsåret sålts till ett koncerninternt bolag, Skanska Förvaltningsfastigheter Stockholm AB, org nr 559342-4541.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	14 290	7 065	5 850	0
Resultat efter finansiella poster	-1 395	1 337	3 874	-31
Soliditet (%)	0,0	0,1	0,0	15,4

Nettoomsättningen har ökat under räkenskapsåret då bolaget förvärvat fastighet med hyresgäster.

### Förändringar i eget kapital

500 aktier, kvotvärde 100kr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	35 658	59 838	<b>145 496</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		59 838	-59 838	<b>0</b>
Årets resultat			145 114	<b>145 114</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>95 496</b>	<b>145 114</b>	<b>290 610</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	95 496
årets vinst	145 114
	<b>240 610</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	240 610
	<b>240 610</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		14 290 338	7 065 136
<b>Rörelsekostnader</b>	3		
Driftskostnader		-3 477 027	-2 620 000
Övriga externa kostnader		-1 856 400	-556 655
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 986 464	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 319 891</b>	<b>-3 176 655</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 970 447</b>	<b>3 888 481</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	8	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-7 364 995	-2 551 218
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-7 364 987</b>	<b>-2 551 218</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 394 540</b>	<b>1 337 263</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		3 100 000	0
Lämnade koncernbidrag		0	-600 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>3 100 000</b>	<b>-600 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 705 460</b>	<b>737 263</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 560 346	-677 425
<b>Årets resultat</b>		<b>145 114</b>	<b>59 838</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	1 184 172 099	200 158 563
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 184 172 099</b>	<b>200 158 563</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 184 172 099</b>	<b>200 158 563</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		62 500	0
Fordringar hos koncernföretag		3 100 000	0
Övriga fordringar		1 507	631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		196 389	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 360 396</b>	<b>631</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 360 396</b>	<b>631</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 187 532 495</b>	<b>200 159 194</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		95 496	35 658
Årets resultat		145 114	59 838
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>240 610</b>	<b>95 496</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>290 610</b>	<b>145 496</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		5 747 900	0
Leverantörsskulder		83 121	0
Skulder till koncernföretag		1 160 431 427	196 172 843
Skatteskulder		7 235 963	3 840 855
Övriga skulder		2 541 345	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 202 129	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 187 241 885</b>	<b>200 013 698</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 187 532 495</b>	<b>200 159 194</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  
Byggnad 50 år  
Inventarier, verktyg och installationer 5 år

### Not 2 Uppgifter om moderföretag

Företaget är ett helägt dotterföretag till Skanska Förvaltningsfastigheter Stockholm AB, org nr 559342-4541, med säte i Stockholm. Skanska Förvaltningsfastigheter Stockholm AB ingår i en koncern där koncernredovisning för den minsta koncernen upprättas av Skanska AB, org nr 556000-4615, med säte i Stockholm.

### Not 3 Medelantalet anställda

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Medelantalet anställda	0	0

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

### Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Övriga ränteintäkter	8	0
	<b>8</b>	<b>0</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	7 358 291	2 551 174
Övriga räntekostnader	6 704	44
	<b>7 364 995</b>	<b>2 551 218</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	200 158 563	200 158 563
Inköp	987 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 187 158 563</b>	<b>200 158 563</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-2 986 464	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 986 464</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 184 172 099</b>	<b>200 158 563</b>

Årsredovisningen undertecknas elektroniskt

Stockholm 2023-04-06

*Jan Odelstam*  
Jan Odelstam  
Ordförande

*Maria Semberg*  
Maria Semberg

*Fredrik Bergenstråhle*  
Fredrik Bergenstråhle  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-06

Ernst & Young AB

*Anders Kriström*  
Anders Kriström  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Skanska Fastighets AB Sthlm 01

Org.nr 559144-4962

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skanska Fastighets AB Sthlm 01 för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skanska Fastighets AB Sthlm 01s 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 Skanska Fastighets AB Sthlm 01 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är lämpligt, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Skanska Fastighets AB Sthlm 01 för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Skanska Fastighets AB Sthlm 01 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens och verkställande direktörens ansvar***

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

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

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

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

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

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

Stockholm 2023-04-06

Ernst & Young AB

*Anders Kriström*  
Anders Kriström  
Auktoriserad revisor