

Styrelsen och verkställande direktören för
STUSAB Fastigheter 1 AB

Org.nr 559060-0085

avger härmed

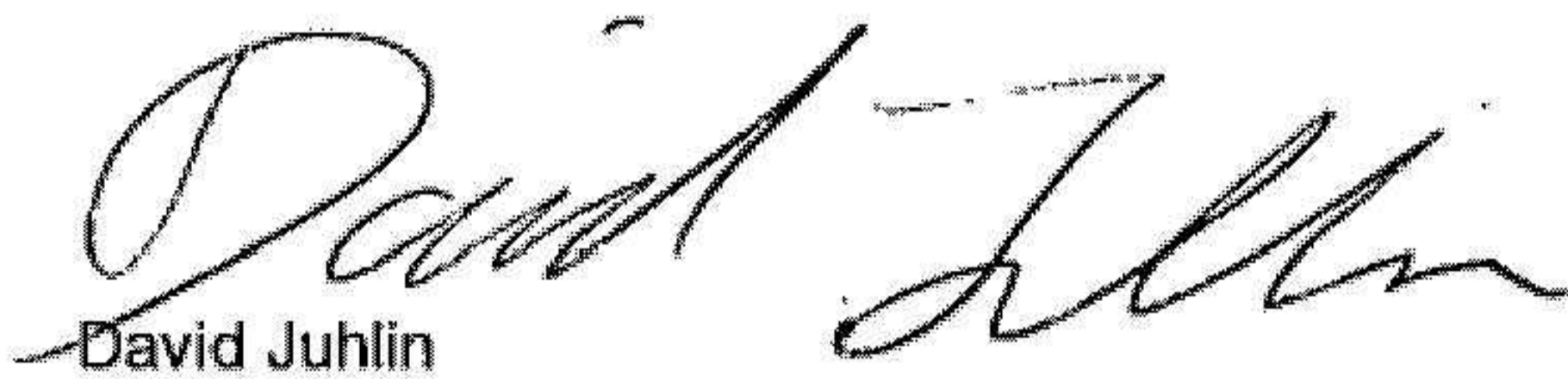
Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024–31 december 2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 28 maj 2025. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Uppsala den 2 juni 2025


David Juhlin

Styrelsen och verkställande direktören för

STUSAB Fastigheter 1 AB

Org.nr 559060-0085

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024–31 december 2024

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024–31 december 2024

Styrelsen och verkställande direktören för STUSAB Fastigheter 1 AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar	7

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Karlshamn, Kristianstad, Karlskrona, Växjö, Olofström, Trollhättan, Karlstad och Lund. Hyresintäkterna för året uppgick till 38 792 tkr (38 024). Rörelseresultatet uppgick till 3 662 tkr (9 565). Årets resultat före skatt uppgick till -19 403 tkr (-6 224). De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 387 729 tkr (436 929).

Väsentliga händelser under året

Inga väsentliga händelser har skett under 2024.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Hyresintäkter	38 792	38 024	32 081	30 608
Resultat efter finansiella poster	-10 303	-3 724	-29 388	-34 361
Balansomslutning	496 555	533 405	546 388	409 788
Soliditet (%)	0,2%	4,4%	5,3%	0,1%

Soliditet: Eget kapital i förhållande till balansomslutning

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	-143 190
Aktieägartillskott	166 713
Årets resultat	-22 567
	957
disponeras så att	
i ny räkning överföres	957
	957

Resultaträkning

Tkr	Not	1 jan. 2024 – 31 dec. 2024	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023
Hysesintäkter	5	38 792	38 024
Övriga rörelseintäkter		440	1 152
Summa rörelseintäkter		39 232	39 177
Fastighetskostnader	7	-17 261	-14 901
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11, 12	-18 310	-14 711
Summa rörelsekostnader		-35 570	-29 612
Rörelseresultat		3 662	9 565
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 393	1 796
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-17 357	-15 085
Summa resultat från finansiella poster		-13 965	-13 289
Resultat efter finansiella poster		-10 303	-3 724
Bokslutsdispositioner			
Lämnat koncernbidrag		-9 100	-2 500
Summa bokslutsdispositioner		-9 100	-2 500
Resultat före skatt		-19 403	-6 224
Skatt på årets resultat	10	-3 164	952
Årets resultat		-22 567	-5 271
Rapport över totalresultat			
Årets resultat enligt resultaträkning		-22 567	-5 271
Övrigt totalresultat för året		-	-
Årets totalresultat efter skatt		-22 567	-5 271

Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	414 403	432 579
Inventarier, verktyg och installationer	12	39	-
Pågående nyanläggningar	13	31 117	18 299
Summa materiella anläggningstillgångar		445 560	450 878
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	14	42 172	75 267
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 172	75 267
Summa anläggningstillgångar		487 732	526 145
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	16	144	130
Fordringar hos koncernföretag	15	5 175	1 855
Aktuell skattefordran		227	246
Övriga fordringar		11	116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	655	555
Summa kortfristiga fordringar		6 212	2 902
Kassa och bank	24	2 612	4 359
Summa omsättningstillgångar		8 824	7 260
SUMMA TILLGÅNGAR		496 555	533 405

Balansräkning

Tkr		31 dec. 2024	31 dec. 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	18	50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-143 190	-137 918
Årets resultat		-22 567	-5 271
Aktieägartillskott		166 713	166 713
Summa fritt eget kapital		957	23 524
Summa eget kapital		1 007	23 574
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	10	10 164	7 001
Summa avsättningar		10 164	7 001
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	20	387 729	436 929
Övriga skulder	21	39	39
Summa långfristiga skulder		387 768	436 968
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 535	649
Skulder till koncernföretag	20	77 834	62 396
Övriga skulder	21	2 860	79
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	15 388	2 739
Summa kortfristiga skulder		97 616	65 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		496 555	533 405

Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2023-01-01	50	28 795	28 845
Årets resultat	-	-5 271	-5 271
Utgående eget kapital, 2023-12-31	50	23 524	23 574
Ingående eget kapital, 2024-01-01	50	23 524	23 574
Årets resultat	-	-22 567	-22 567
Utgående eget kapital, 2024-12-31	50	957	1 007

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	1 jan. 2024 – 31 dec. 2024	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-10 303	-3 724
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		18 310	14 711
Betald skatt		19	-71
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		8 026	10 916
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-9	163
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		16 316	-9 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten		24 333	2 023
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-12 992	15 819
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-12 992	15 819
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	23	-	-1
Koncernintern inlåning	23	-42 862	-203
Koncernintern utlåning		29 775	-17 515
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-13 087	-17 719
Årets kassaflöde		-1 746	123
Likvida medel i början av året		4 359	4 236
Likvida medel vid årets slut	24	2 612	4 359
Erhållen ränta*		7	7
Erlagd ränta*		-	0

*Jämförelsetalen för upplysningen avseende erhållen och erlagd ränta har omarbetats då de felaktigt även inkluderade ej erhållen ränta om 1 790 tkr och ej erlagd ränta om -15 085 tkr.

Not 1 Företagsinformation

Namn: STUSAB Fastigheter 1 AB, säte i Uppsala

Org nummer: 559060-0085

Huvudsaklig verksamhet: Fastighetsförvaltning

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till STUSAB Holding AB (org.nr. 559171-8639) med säte i Uppsala. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Studentbostäder i Norden AB (publ) (org.nr. 556715-7929) med säte i Uppsala, som också är moderföretag för hela koncernen. Bolaget har inga anställda.

Not 2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Studentbostäder i Norden AB (publ), org nr 556715-7929 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

Skatt

Uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjlighet att sälja fastigheter skatteeffektivt, dels till följd av tidsfaktorn. Den uppskjutna skatten är baserad på en skattesats om 20,6 procent.

Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal som intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalingar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när företaget lånar pengar.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark och/eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Antal år

Förvaltningsfastigheter

50

Markanläggningar

20

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Antal år

Maskiner och inventarier

5

Nedskrivning av icke-finansiella anläggningstillgångar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning av tillgångar, med undantag av finansiella instrument som omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster, görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing

Bolaget redovisar leasingavgifter från sina leasingavtal där bolaget är leasetagare som kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, räntebärande skulder, derivatinstrument, upplupna kostnader.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt effekter av omförhandling av lån, som innebär en modifiering av lånet, redovisas i resultatet.

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Bolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37, Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för leasing-/kundfordringar och eventuella avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras för leasing-/kundfordringar, fordringar på koncernbolag och eventuella avtalstillgångar på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel i kassaflödesanalysen består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, vilka redovisas som Kassa och bank i balansräkningen, samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Gränsdragning mellan omsättnings- och anläggningstillgångar samt mellan kort- och långfristiga skulder

Bolaget klassificerar en tillgång som en omsättningstillgång när bolaget förväntas realisera tillgången, eller avser att sälja eller förbruka tillgången, under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar tillgången primärt för handelsändamål eller att tillgången utgörs av likvida medel. Alla andra tillgångar klassificeras som anläggningstillgångar.

Bolaget klassificerar en skuld som en kortfristig när bolaget förväntas reglera skulden under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar skulden primärt för handelsändamål eller att bolaget inte har en ovillkorad rättighet per balansdagen att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter rapportperioden. Alla andra skulder klassificeras som långfristiga.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar, upplupna eller förutbetalda poster som avser tidigare eller kommande perioder samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid.

Inga nya standarder har trätt i kraft under året.

IFRS 18 Presentation and Disclosures in Financial Statements börjar gälla den 1 januari 2027. Bolaget kommer att undersöka effekterna av denna under 2025.

Not 5 Hyresintäkter

Företaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella hyresavtal.

Tkr	1 jan. 2024 – 31 dec. 2024	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023
Hyresintäkter	38 792	38 024
Summa hyresintäkter	38 792	38 024

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

%	1 jan. 2024 – 31 dec. 2024	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	11%	5%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	0%	0%

Bolaget har en närstående relation med bolag inom Studentbostäder i Norden AB-koncernen.

Not 7 Fastighetskostnader

Tkr	1 jan. 2024 – 31 dec. 2024	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023
Drift	-14 875	-12 982
Reparation och underhåll	-1 334	-887
Fastighetsskatt	-1 051	-1 032
Summa fastighetskostnader	-17 261	-14 901

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	1 jan. 2024 – 31 dec. 2024	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023
Ränteintäkter, hyres/kundfordringar	1	2
Ränteintäkter, koncernföretag	3 385	1 790
Ränteintäkter, övrigt	6	5
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	3 393	1 796

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	1 jan. 2024 – 31 dec. 2024	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023
Räntekostnader, koncernföretag	-17 357	-15 085
Räntekostnader, övrigt	-	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-17 357	-15 085

Not 10 Skatt på årets resultat

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2024 är följande:

Tkr	1 jan. 2024 – 31 dec. 2024	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023
Redovisad skatt i resultaträkning		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-3 151	923
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	-13	30
Summa redovisad skatt	-3 164	952
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-19 403	-6 224
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	3 997	1 282
Skatteeffekt av;		
Ej skattepliktiga intäkter	1	1
Utnyttjade av underskott som tidigare ej redovisats	-	20
Under året nyttjade underskott	-	1 289
Justering temporära skillnader	-1 913	-1 173
Extra justering temporär skillnad skattemässigt restvärde	-	914
Övrig temporär skillnad	-3 151	-
Ej avdragsgilla räntor på grund av ränteavdragsbegränsningsregler	-2 080	-1 390
Övriga skattemässiga justeringar	-17	9
Summa redovisad skatt	-3 164	952
Tkr	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Redovisad skatt i balansräkning		
Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag	17	30
Uppskjuten skatteskuld temporära skillnader	-10 181	-7 030
Summa redovisad skatt	-10 164	-7 001

Outnyttjade förlustavdrag uppgick 2024-12-31 till 82 tkr (99). Förlustavdragen har till 100 procent beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt för 2024. Bedömning har gjorts att underskotten kommer att nyttjas under en kommande femårsperiod.

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Tkr	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	481 664	481 493
Aktiveringar	132	171
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	481 796	481 664
Ingående ackumulerade avskrivningar	-100 174	-90 967
Årets avskrivning	-9 129	-9 207
Utgående ackumulerade avskrivningar	-109 304	-100 174
Ingående ackumulerade fusionsöverbärden	76 440	77 500
Årets avskrivningar på fusionsöverbärden	-1 012	-1 060
Utgående ackumulerade fusionsöverbärden	75 429	76 440
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-25 351	-20 908
Årets nedskrivning	-8 167	-4 444
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-33 517	-25 351
Utgående redovisat värde	414 403	432 579
<i>Varav mark</i>	<i>34 960</i>	<i>35 010</i>

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Marknadsvärde/verkligt värde definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt. Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs eller sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 608 510 tkr (622 680). Samtliga fastigheter har per balansdagen värderats externt av väletablerade Newsec Advisory Sweden och Novier Property Advisors, där fastighetsvärderarna är auktoriserade av föreningen Samhällsbyggarna som ansvarar för auktorisation av fastighetsvärderare i Sverige.

Värderingsmetodik

Fastighetsinnehavet värderas till verkligt värde och hänförs till nivå 3 i verkligt värde-hierarkin. Det innebär att verkligt värde har bestämts med hjälp av indata som inte är observerbar på marknaden. Värdet har bedömts i enlighet med värderingshandledning upprättad av MSCI, före detta IPD Svenskt Fastighetsindex. Värderingshandledningen baseras på tillämpning av International Valuation Standard, IVS. Marknadsvärderingen genomförs av externa värderingsföretag och vid värdebedömningen tillämpas normalt en kombination av ortsprismetod genom avstämning mot genomförda transaktioner av likartade objekt och avkastningsbaserad med kassaflödesmetoden. Den enskilt största värdepåverkande faktorn vid värdering är direktavkastningskravet.

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

Direktavkastningskrav och kalkylränta

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

Restvärde

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 dec. 2024		
Inflationsantagande, %	2,00%		
	Min	Medel	Max
Direktavkastningskrav, %	4,46%	5,01%	6,60%
Kalkylränta, %	6,44%	7,04%	8,63%
Hyror bostäder, kr/kvm	1 229	1 777	2 475
Hyror lokaler, kr/kvm	-	-	-
Långsiktig vakans bostäder, %	3,00%		
Långsiktig vakans lokaler, %	3,46%		

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Tkr	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-
Inköp	41	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-
Årets avskrivning	-2	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2	-
Utgående redovisat värde	39	-

Not 13 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

Tkr	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 299	34 289
Under året nedlagda kostnader*	12 818	-15 819
Aktiveringar	-	-171
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 117	18 299

*Det negativa beloppet för 2023 beror på vändning av reserver från föregående år.

Not 14 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

Tkr	31 dec. 2024	31 dec. 2023
STUSAB Holding AB	42 172	75 267
Summa	42 172	75 267

Not 15 Kortfristiga fordringar hos koncernföretag

Tkr	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Övriga koncernmellanhavanden	5 175	1 855
Summa	5 175	1 855

Not 16 Kundfordringar

Tkr	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Kundfordringar	716	664
Reservering för förväntade kreditförluster	-572	-534
Summa	144	130

Åldersfördelning kundfordringar

Förfallna, antal dagar, 2024	Nominellt belopp	Förväntad kreditförlust	Procent
Ej förfallna fordringar	8	-	0%
Förfallna fordringar 0-29 dagar	40	-	0%
Förfallna fordringar 30-89 dagar	96	-	0%
Förfallna fordringar > 90 dagar	572	-572	100%
Redovisat värde	716	-572	80%

Förfallna, antal dagar, 2023	Nominellt belopp	Förväntad kreditförlust	Procent
Ej förfallna fordringar	7	-	0%
Förfallna fordringar 0-29 dagar	14	-	0%
Förfallna fordringar 30-89 dagar	109	-	0%
Förfallna fordringar > 90 dagar	534	-534	100%
Redovisat värde	664	-534	80%

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

Nedskrivning av kundfordringar

Fordringar utgörs i huvudsak av kundfordringar för vilka bolaget har valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Företaget reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Kunderna har likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Företaget skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Förutbetalda försäkringspremier	241	233
Förutbetalda fastighetskostnader	302	210
Förutbetalda tomträttsavgifter	112	112
Summa	655	555

Not 18	Eget kapital			
Aktiekapital	31 dec. 2024	31 dec. 2023	31 dec. 2024	31 dec. 2023
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	100	100	500	500
			500	500

Förklaring till poster i balansräkningen*Aktiekapital*

Avser det registrerade aktiekapitalet.

Balanserat resultat

Balanserat resultat utgörs av ackumulerade vinster och förluster i bolaget samt i förekommande fall erhållna aktieägartillskott och med avdrag för lämnade utdelningar.

Not 19 **Finansiella instrument och finansiell riskhantering****Finansiella instrument och finansiell riskhantering**

Bolaget är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, likviditets- och kreditrisker. Hanteringen av bolagets finansiella risker utförs, på uppdrag av styrelsen, av VD och CFO i koncernmoderbolaget. Deras uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras och rapporteras till styrelsen. Detta ska ske enligt bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets finansiella risker.

De främsta riskerna som företaget är utsatt för är ränterisk, kreditrisk och likviditets- och refinansieringsrisk.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i bolagets resultat. Bolaget är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. Bolagets hantering av ränterisk sker enligt gällande rutiner och är centraliserad till koncernmoderbolagets VD och CFO som har till uppgift att identifiera, hantera och minimera eventuella ränterisker för koncernen. Detta rapporteras löpande till styrelse.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att en motpart i en transaktion inte kan fullfölja sina åtaganden. För bolaget utgörs denna risk primärt av kundfordringar och koncerninterna fordringar. I de fall en av bolagets kunder skulle hamna på obestånd eller få andra betalningssvårigheter kan bolaget åsamkas ekonomisk skada. Ledningen anser däremot att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk hos någon enskild kund eller motpart för bolaget.

Bolaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är nedskrivna bedöms vara god. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av bolagets finansiella tillgångar per balansdagen.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk är risken för att bolaget inte ska kunna infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Enligt bolagets gällande rutiner är likviditetshanteringen centraliserad till koncernmoderbolagets VD och CFO för att därigenom optimera utnyttjandet av likvida medel och minimera finansieringsbehovet. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Not 20 Skulder till koncernföretag

Tkr	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<i>Långfristiga:</i>		
STUSAB Holding AB	376 129	436 929
STUSAB AB	11 600	-
Summa långfristiga	387 729	436 929
<i>Kortfristiga:</i>		
Övriga koncernmellanhavanden	77 834	62 396
Summa kortfristiga	77 834	62 396
Summa	465 562	499 325

Not 21 Övriga skulder

Tkr	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<i>Långfristiga:</i>		
Inbetalda depositioner	39	39
Summa långfristiga	39	39
<i>Kortfristiga:</i>		
Momsskuld	14	-
Övriga poster	2 846	79
Summa kortfristiga	2 860	79
Summa	2 899	118

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Upplupna fastighetskostnader	687	269
Upplupna projektkostnader	12 068	-
Förutbetalda hyresintäkter	2 633	2 469
Summa	15 388	2 739

Not 23 Förändringar i skulder hänförliga finansieringsverksamheten

Tkr	1 jan. 2024	Kassaflödes- Ej kassaflödespåverkande poster			31 dec. 2024
		påverkande	Förvärv/avyttring	Övrigt	
<i>Långfristiga:</i>					
Räntebärande skulder, koncernföretag	436 929	-	-	-49 200	387 729
Ej räntebärande externa skulder	39	-	-	-	39
<i>Kortfristiga:</i>					
Ej räntebärande skulder till koncernföretag	62 396	-42 862	-	58 300	77 834
Summa	499 364	-42 862	-	9 100	465 602

Not 24 **Likvida medel**

Tkr	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Banktillgodohavanden	2 612	4 359
Summa	2 612	4 359

Not 25 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Tkr	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ställda säkerheter för moderbolagets skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	420 605	414 043
Summa	420 605	414 043

Not 26 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

I mars 2025 har fastigheten Munspelet 1 avyttrats.

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska signering.

Rebecka Eidenert
 Ordförande, verkställande direktör

David Juhlin
 Styrelseledamot

Samira McHaiteer
 Styrelseledamot

Sebastian Schönström
 Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den dag som framgår av vår digitala signering.

Ernst & Young AB

 Gabriel Novella
 Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2025 15:59

SENT BY OWNER:

SBS Ekonomi · 19.05.2025 15:41

DOCUMENT ID:

H1vVHnuWlx

ENVELOPE ID:

rkxnMBn_beg-H1vVHnuWlx

DOCUMENT NAME:

STUSAB Fastigheter 1 AB - ÅR 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

0be61e8c18f07b86615d35a4b5a3f79663fc5706887d33

2cf9ac89177de45b2b5b8c2bc5752f0012c5495793b665

3f179cd5f20c8d99ca2507aeca3f129747f1

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RASMUS KEDVALL Rasmus.Kedvall@se.ey.co m	🕒 Approved Authenticated	20.05.2025 08:32 20.05.2025 08:29	Email High	IP: 94.234.85.65 Swedish BankID (SSN: 199602280050)
2. DAVID JUHLIN david.juhlin@sbsstudent.s e	🕒 Signed Authenticated	20.05.2025 09:34 20.05.2025 09:33	eID High	Swedish BankID (DOB: 1989/09/23) Swedish BankID (SSN: 198909232939)
3. REBECKA EIDENERT rebecka.eidenert@sbsstu dent.se	🕒 Signed Authenticated	20.05.2025 09:47 20.05.2025 09:46	eID High	Swedish BankID (DOB: 1984/01/26) Swedish BankID (SSN: 198401261501)
4. SAMIRA MCHAITER samira.mchaiter@sbsstud ent.se	🕒 Signed Authenticated	20.05.2025 09:52 20.05.2025 09:50	eID High	Swedish BankID (DOB: 1983/03/19) Swedish BankID (SSN: 198303190386)
5. Lars Adam Sebastian Sch önström sebastian.schonstrom@s bsstudent.se	🕒 Signed Authenticated	20.05.2025 11:13 20.05.2025 11:07	eID High	Swedish BankID (DOB: 1993/03/13) Swedish BankID (SSN: 199303135298)
6. GABRIEL NOVELLA gabriel.novella@se.ey.co m	🕒 Signed Authenticated	20.05.2025 15:59 20.05.2025 15:59	eID High	Swedish BankID (DOB: 1982/09/04) Swedish BankID (SSN: 198209040057)

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

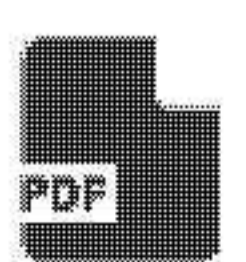
To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



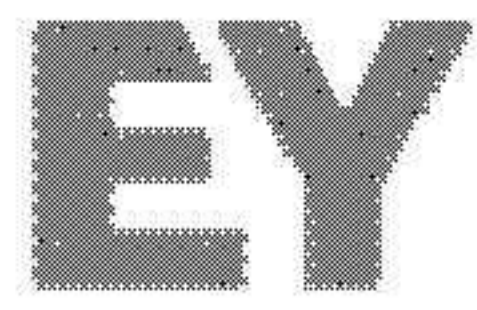
GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i STUSAB Fastigheter 1 AB, org.nr 559060-0085

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för STUSAB Fastigheter 1 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av STUSAB Fastigheter 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 STUSAB Fastigheter 1 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 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 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 och verkställande direktören 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 att 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 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 av STUSAB Fastigheter 1 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till STUSAB Fastigheter 1 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 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, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

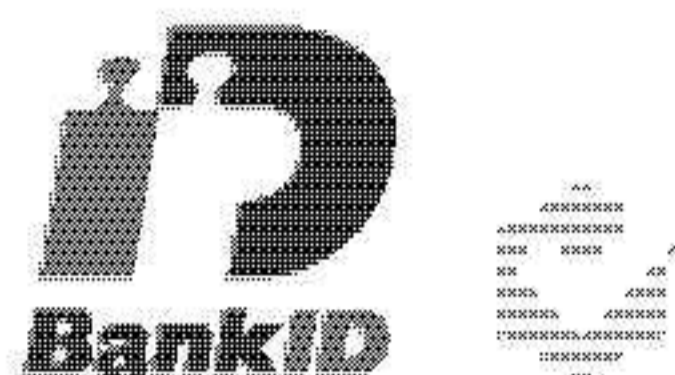
GABRIEL NOVELLA

Auktoriserad revisor

Serienummer: 52186f38643a85[...]8c416ff69cc3f

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-20 14:25:03 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.