

STUSAB Fastigheter 1 AB

Org.nr 559060-0085

2022071343978

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2021 – 31 december 2021

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	5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar	6

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Karlshamn, Kristianstad, Karlskrona, Växjö, Olofström, Trollhättan och Lund. Hyresintäkterna för året uppgick till 30 608 tkr (34 738 tkr). Rörelseresultatet uppgick till -23 584 tkr (4 994 tkr). Årets resultat efter skatt uppgick till -34 377 tkr (-12 898 tkr). Årets investeringar uppgick till 47 906 tkr (3 162 tkr). De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 254 626 tkr (282 812 tkr).

### Väsentliga händelser under året

Under årets första månader var påverkan från den rådande Covid-19-pandemin märkbar då stor osäkerhet rådde kring hur undervisning på universitet och skolor skulle fortgå. Bolagets verksamhet har dock fortgått som vanligt och man kan konstatera att påverkan från den rådande pandemin dock varit minimal. Under hösten har man startat bygget av 208 klimatsmarta och energisnåla studentlägenheter i fastighet Mungigah 1, Karlstad. Färdigställande och inflytt beräknas till kvartal 3 2022.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018
Hyresintäkter	30 608	34 738	34 400	34 998
Resultat efter finansiella poster	-34 361	-6 730	-4 116	-4 501
Balansomslutning (tkr)	409 788	423 275	416 070	327 902
Soliditet (%)	0,1%	-2,0%	1,1%	7,9%

*Soliditet - Eget kapital i förhållande till balansomslutning*

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	34 913 696
Årets resultat	-34 377 434
	<b>536 262</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	536 262
	<b>536 262</b>

## Resultaträkning

	Not	1 jan. 2021 – 31 dec. 2021	1 jan. 2020 – 31 dec. 2020
Hysesintäkter	5	30 607 847	34 737 922
Övriga rörelseintäkter		3 691	87 926
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>30 611 538</b>	<b>34 825 847</b>
Fastighetskostnader	6	-15 126 828	-17 481 697
Övriga externa kostnader		-2 235 010	-3 341 972
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 021 056	-9 007 775
Nedskrivning materiella anläggningstillgångar		-27 813 044	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-54 195 938</b>	<b>-29 831 444</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>7</b>	<b>-23 584 399</b>	<b>4 994 403</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 473	367 526
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-10 778 803	-12 091 544
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-10 776 330</b>	<b>-11 724 018</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-34 360 729</b>	<b>-6 729 615</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag	10	-96 449	-5 808 030
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-96 449</b>	<b>-5 808 030</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-34 457 178</b>	<b>-12 537 645</b>
Skatt på årets resultat	11	79 744	-360 581
<b>Årets resultat</b>		<b>-34 377 434</b>	<b>-12 898 226</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>			
<b>Årets resultat enligt resultaträkning</b>		<b>-34 377 434</b>	<b>-12 898 226</b>
Övrigt totalt resultat		0	0
<b>Årets totalresultat efter skatt</b>		<b>-34 377 434</b>	<b>-12 898 226</b>

2022071343980

STUSAB Fastigheter 1 AB

Org.nr 559060-0085

2022071343981

## Balansräkning

	Not	31 dec. 2021	31 dec. 2020
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	12;14	404 299 278	393 225 123
Inventarier, verktyg och installationer	13	0	2 282
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>404 299 278</b>	<b>393 227 405</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	15	81 039	86 947
Fordringar hos koncernföretag	16	2 434	13 605 974
Övriga fordringar		90 376	11 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	586 186	244 512
		<b>760 035</b>	<b>13 948 612</b>
Kassa och bank		<b>4 728 859</b>	<b>11 237 246</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 488 894</b>	<b>25 185 858</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>409 788 172</b>	<b>418 413 263</b>

STUSAB Fastigheter 1 AB

Org.nr 559060-0085

**Balansräkning**

	Not	31 dec. 2021	31 dec. 2020
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	18		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		34 913 696	4 486 549
Årets resultat		-34 377 434	-12 898 225
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>536 262</b>	<b>-8 411 676</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>586 262</b>	<b>-8 361 676</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		946 576	2 138 826
Skulder till koncernföretag	19	397 874 851	419 788 460
Aktuella skatteskulder		245 226	1 598 455
Övriga skulder	20	98 357	121 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	10 036 899	3 128 082
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>409 201 909</b>	<b>426 774 939</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>409 788 172</b>	<b>418 413 263</b>

2022071343982

## Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital, 2020-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 486 548</b>	<b>4 536 548</b>
Årets resultat	0	0	0	-12 898 226	-12 898 226
Aktieägartillskott	0	0	0	0	0
<b>Utgående eget kapital, 2020-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-8 411 678</b>	<b>-8 361 678</b>
<b>Ingående eget kapital, 2021-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-8 411 678</b>	<b>-8 361 678</b>
Årets resultat	0	0	0	-34 377 434	-34 377 434
Aktieägartillskott	0	0	0	43 325 374	43 325 374
<b>Utgående eget kapital, 2021-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>536 262</b>	<b>586 262</b>

## Kassaflödesanalys

Tkr	Not	1 jan. 2021– 31 dec. 2021	1 jan. 2020– 31 dec. 2020
<b>Löpande verksamhet</b>			
Rörelseresultat		-23 584 399	4 994 403
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar		36 834 100	9 007 775
Betalt räntenetto		-14 511	-12 091 544
Erlagd ränta		39	367 526
Betald inkomstskatt		-1 273 485	-368 084
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>11 961 743</b>	<b>1 910 076</b>
Justeringar av rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-414 963	62 284
Förändring rörelseskulder		5 693 808	442 926
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>17 240 588</b>	<b>2 415 286</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>			
Investeringar i fastigheter		-47 905 973	-3 162 214
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-47 905 973</b>	<b>-3 162 214</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>			
Förändring koncernfodran/skuld	22	24 156 997	4 164 563
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>24 156 997</b>	<b>4 164 563</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-6 508 387</b>	<b>3 417 635</b>
Likvida medel i början av året		11 237 246	7 819 611
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	23	<b>4 728 859</b>	<b>11 237 246</b>

STUSAB Fastigheter 1 AB

Org.nr 559060-0085

## 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 även 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:

### Värdering av förvaltningsfastigheter

Upplýsningen om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på antaganden om framtida kassaflöde och diskonteringsfaktorer. Dessa antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 12.

### 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 den framtida lägre skattesatsen om 20,6 procent



#### Intäktsredovisning

Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

##### *Hyresintäkter*

Hyresintäkter 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 saldona genom nettobetalningar.

##### *Lånekostnader*

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas enligt effektivräntemetod.

STUSAB Fastigheter 1 AB

Org.nr 559060-0085

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark 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

2022071343986

#### **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.

#### **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, 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 regiera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och regiera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, 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.

## STUSAB Fastigheter 1 AB

Org.nr 559060-0085

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 räntetäkterna 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.

### **Definitioner**

Soliditet: Eget Kapital i förhållande till balansomslutning

**Not 5 Hyresintäkter**

Företaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella hyresavtal och hyresintäkterna, reducerat med eventuella hyresrabatter, redovisas linjärt över hyresperioden.

	1 jan. 2021- 31 dec. 2021	1 jan. 2020- 31 dec. 2020
Hyresintäkter	30 607 847	34 737 922
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>30 607 847</b>	<b>34 737 922</b>

Bolagets leasingavtal avser till all väsentlig del bostäder och parkeringsplatser. Leasingavtal för bostäder och parkeringsplatser har regel hyresperiod tillsvidare med uppsägningstid om tre månader.

**Not 6 Fastighetskostnader**

	1 jan. 2021- 31 dec. 2021	1 jan. 2020- 31 dec. 2020
Drift	12 503 881	12 816 320
Reparation och underhåll	1 508 711	3 781 195
Fastighetsskatt	1 114 236	884 183
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>15 126 828</b>	<b>17 481 698</b>

**Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	1 jan. 2021- 31 dec. 2021	1 jan. 2020- 31 dec. 2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	23%	16%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	0%	0%

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	1 jan. 2021- 31 dec. 2021	1 jan. 2020- 31 dec. 2020
Ränteintäkter, koncernföretag	2 434	367 526
Ränteintäkter, övrigt	39	0
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 473</b>	<b>367 526</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	1 jan. 2021- 31 dec. 2021	1 jan. 2020- 31 dec. 2020
Räntekostnader, koncernföretag	10 764 292	12 079 826
Räntekostnader, övrigt	14 511	11 719
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>10 778 803</b>	<b>12 091 544</b>

Not 10	Bokslutsdispositioner	1 jan. 2021-	1 jan. 2020-
		31 dec. 2021	31 dec. 2020
	Erhållna koncernbidrag	6 200 000	0
	Lämnade koncernbidrag	-6 296 449	-5 808 030
	<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-96 449</b>	<b>-5 808 030</b>

Not 11	Skatt på årets resultat	1 jan. 2021-	1 jan. 2020-
		31 dec. 2021	31 dec. 2020
De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2021 är följande:			
	<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
	Aktuell skatt	0	-360 584
	Justeringar avseende tidigare år	79 444	3
	<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>79 444</b>	<b>-360 581</b>

Avstämning av effektiv skattesats	2021	2020
Resultat före skatt	-34 457 178	-12 537 645
Skatt enligt gällande skattesats	7 098 179	2 683 056
Underskott framtida år	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	2 878 379	0
Ej avdragsgilla kostnader	-5 731 920	-1 556
Justering avseende skatter för föregående år	79 744	-3
Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	0	0
Skattemässiga avskrivningar	0	0
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter	-1 019 329	-981 023
Nekade ränteavdrag	-2 219 924	-456 794
Kvittning räntenetto	0	-1 604 265
Ej uppbokat underskottsbidrag	-1 005 385	0
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>79 744</b>	<b>-360 584</b>

Not 12	Förvaltningsfastigheter	
	1 jan. 2021- 31 dec. 2021	1 jan. 2020- 31 dec. 2020
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>224 594 201</b>	<b>224 594 201</b>
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-33 590 661	0
Omklassificeringar	168 472 320	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>359 475 861</b>	<b>224 594 201</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-55 368 268</b>	<b>-46 366 613</b>
Försäljningar/utrangeringar	8 407 495	0
Omklassificeringar	-32 453 177	0
Årets avskrivning	-7 671 250	-9 001 655
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-87 085 200</b>	<b>-55 368 268</b>
<b>Ingående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>221 652 896</b>	<b>221 652 896</b>
Försäljningar/utrangeringar	-2 629 878	0
Omklassificeringar/mark fusionsvärde	0	0
Omklassificeringar/byggnad fusionsvärde	0	0
Omklassificeringar	-136 019 143	0
Årets nedskrivningar	0	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 347 524	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>81 656 351</b>	<b>221 652 896</b>
<b>Ingående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-2 239 592</b>	<b>-2 239 592</b>
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Återförda nedskrivningar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Årets nedskrivning	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-2 239 592</b>	<b>-2 239 592</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>351 807 420</b>	<b>388 639 237</b>
<i>Varav mark</i>	<i>35 610 153</i>	<i>35 610 153</i>

#### Uppllysning 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.

I syfte att bedöma objektens marknadsvärde värderas fastigheterna externt av värderingsinstitut minst en gång per räkenskapsår, för innevarande räkenskapsår gjordes externa värderingar till huvuddelen av Newsec och Forum Fastighetsekonomi. Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 571 130 000 kr (440 900 000 kr). Se nedan tabell vilka antaganden som ligger till grund för värderingen.

#### 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 december 2021		
Inflationsantagande, %	2,0		
	<b>Min</b>	<b>Medel</b>	<b>Max</b>
Direktavkastningskrav, %	3,00%	3,71%	4,75%
Hyrer bostäder, kr/kvm	1014	1 513	2 546
Långsiktig vakans bostäder, %	2,73%		

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

	1 jan. 2021- 31 dec. 2021	1 jan. 2020- 31 dec. 2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 585	30 585
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 585</b>	<b>30 585</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 303	-22 186
Årets avskrivning	-2 282	-6 117
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 585</b>	<b>-28 303</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>2 282</b>

**Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	1 jan. 2021- 31 dec. 2021	1 jan. 2020- 31 dec. 2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 585 887	1 423 672
Inköp under året	47 905 973	3 162 214
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>52 491 859</b>	<b>4 585 887</b>

Not 15	Kundfordringar	1 jan. 2021- 31 dec. 2021	1 jan. 2020- 31 dec. 2020
	Kundfordringar	221 582	162 715
	Reservering för förväntade kreditförluster	-140 543	-75 768
	<b>Summa</b>	<b>81 039</b>	<b>86 947</b>

**Åldersfördelning kundfordringar**

Förfallna, antal dagar, 2021	Nominellt belopp	Förväntad kreditförlust	Procent
Ej förfallna fordringar	5 365	0	0%
Förfallna fordringar 0-29 dagar	9 113	0	0%
Förfallna fordringar 30-89 dagar	66 561	0	0%
Förfallna fordringar > 90 dagar	140 543	140 543	100%
<b>Redovisat värde</b>	<b>221 582</b>	<b>140 543</b>	<b>63%</b>

**Åldersfördelning kundfordringar**

Förfallna, antal dagar, 2020	Nominellt belopp	Varav reserverat	Procent
Ej förfallna fordringar	9 736	0	0%
Förfallna fordringar 0-29 dagar	536	0	0%
Förfallna fordringar 30-89 dagar	64 058	0	0%
Förfallna fordringar > 90 dagar	88 385	75 768	86%
<b>Redovisat värde</b>	<b>162 715</b>	<b>75 768</b>	<b>47%</b>

Tabellen visar förväntat redovisat värde vid fallissemang, brutto.

Reservering för förväntade kreditförluster	2021	2020
<b>Ingående balans</b>	<b>75 768</b>	<b>343 666</b>
Återföring av tidigare reserveringar	0	-310 429
Nedskrivningar	97 157	42 531
Bortskrivna belopp (konstaterad kreditförlust)	-32 382	0
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	0	0
<b>Utgående balans</b>	<b>140 543</b>	<b>75 768</b>

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. Hyregästerna 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.

STUSAB Fastigheter 1 AB

Org.nr 559060-0085

**Not 16 Kortfristiga fordringar på koncernföretag**

	1 jan. 2021- 31 dec. 2021	1 jan. 2020- 31 dec. 2020
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	2 434	13 605 974
<b>Summa</b>	<b>2 434</b>	<b>13 605 974</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	1 jan. 2021- 31 dec. 2021	1 jan. 2020- 31 dec. 2020
Förutbetalda fastighetskostnader	586 186	244 512
<b>Summa</b>	<b>586 186</b>	<b>244 512</b>

**Not 18 Eget kapital**

**Aktiekapital**

	31 dec. 2021	31 dec 2020	31 dec. 2021	31 dec 2020
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	100	100	500	500
			<b>500</b>	<b>500</b>

**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. Instrument är det bokförda värdet en approximation av det verkliga värdet, varför dessa poster inte indelas i nivåer enligt värderingshierarkin.

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. Räntevillkoren på bolagets lån baseras på Stibor 3-månader med tillägg för marginal.

**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.

Refinansieringsrisker minskas genom bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder. Bolaget är också föremål för ett antal så kallade Covenants vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, såsom nyckeltal och resultatmått kopplade till företagets konsoliderade resultat- och balansräkning. Bolaget uppfyllde alla sådana Covenanter den 31 december 2021.

Samtliga skulder i bolaget är koncerninterna.

<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>1 jan. 2021- 31 dec. 2021</b>	<b>1 jan. 2020- 31 dec. 2020</b>
Moderföretag, räntebärande skulder	254 626 458	282 811 556
Moderföretag, ej räntebärande skulder	121 419 210	132 896 552
Övriga koncernföretag, ej räntebärande skulder	21 829 183	4 080 352
<b>Summa</b>	<b>397 874 851</b>	<b>419 788 460</b>

STUSAB Fastigheter 1 AB

Org.nr 559060-0085

2022071343996

Not 20	Övriga skulder	1 jan. 2021-	1 jan. 2020-
		31 dec. 2021	31 dec. 2020
	Momsredovisning	11 642	13 124
	Inbetalda depositioner	66 186	83 206
	Övrig kortfristig skuld	20 529	24 787
	<b>Summa</b>	<b>98 357</b>	<b>121 117</b>

Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 jan. 2021-	1 jan. 2020-
		31 dec. 2021	31 dec. 2020
	Upplupna fastighetskostnader	7 810 628	532 314
	Förutbetalda hyresintäkter	2 226 272	2 595 767
	<b>Summa</b>	<b>10 036 899</b>	<b>3 128 082</b>

Not 22	Förändringar i skulder hänförliga finansieringsverksamheten	Kassaflödes- Ej kassaflödespåverkande poster			31 dec. 2021	
		1 jan. 2021	påverkande	Förvärv/avyttring Övrigt		
<i>Kortfristiga:</i>						
	Räntebärande skulder,					
	koncernföretag	282 811 556	4 378 417	0	-32 563 515	254 626 458
	Övriga ej räntebärande skulder	136 976 904	6 271 489	0		143 248 393
	<b>Summa</b>	<b>419 788 460</b>	<b>10 649 906</b>	<b>0</b>	<b>-32 563 515</b>	<b>397 874 851</b>

Not 23	Likvida medel	1 jan. 2021-	1 jan. 2020-
		31 dec. 2021	31 dec. 2020
	Banktillgodohavanden	4 728 859	11 237 246
	<b>Summa</b>	<b>4 728 859</b>	<b>11 237 246</b>

Not 24	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	1 jan. 2021-	1 jan. 2020-
		31 dec. 2021	31 dec. 2020
<b>Ställda säkerheter för moderbolagets skulder till kreditinstitut:</b>			
	Fastighetsinteckningar	299 432 800	300 332 800
	<b>Summa</b>	<b>299 432 800</b>	<b>300 332 800</b>

Moderbolagets upplåning är också säkerställd med pantsätt reversskuld samt aktier i dotterbolag.

STUSAB Fastigheter 1 AB

Org.nr 559060-0085

2022071343997

**Not 25**

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Med anledning av det oroliga geopolitiska läget i världen sedan slutet på februari 2022 pågår arbete med att identifiera och bedöma eventuella konsekvenser det kan få på verksamheten. Ingen direkt väsentlig påverkan på bolagets verksamhet har framkommit. Bolaget följer framåtriktad utvecklingen för att identifiera, utvärdera och bemöta eventuella risker.

*Uppsala den dag som framgår av vår digitala signering*

\_\_\_\_\_  
**Rebecka Eidenert**

Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
**Samira Mchaiter**

Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
**Bo Gyllenswärd**

Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

\_\_\_\_\_  
Gabriel Novella

Auktoriserad revisor

STUSAB Fastigheter 1 AB  
Org.nr 559060-0085

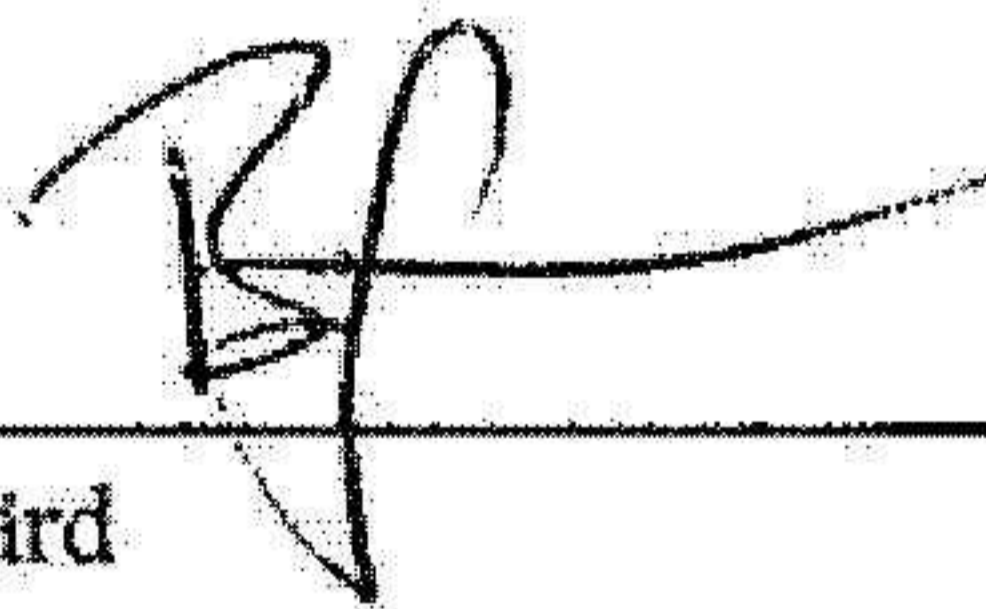
2022071344001

## **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari 2021 – 31 december 2021

Undertecknad styrelseledamot i STUSAB Fastigheter 1 AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 06 2022. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Uppsala 2022-07-08



---

Bo Gyllenswärd



Building a better  
working world

2022071343998

## 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 år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av STUSAB Fastigheter 1 AB:s finansiella ställning per den 31 december 2021 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 revisionssed 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 maskopl, 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.



BJOYS-999-S1KKSWq9c



Building a better  
working world

2022071343999

## 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 år 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till STUSAB Fastigheter 1 AB enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor



BJOYS-999-S1KKSWq9c

2022071344000



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
29.06.2022 22:05

SENT BY OWNER:  
David Svensson - 29.06.2022 19:01

DOCUMENT ID:  
S1KKSQ9c

ENVELOPE ID:  
BJOYS-999-S1KKSQ9c

DOCUMENT NAME:  
6204 - STUSAB Fastigheter 1, Årsredovisning 2021.pdf  
22 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Högling emma.hogling@se.ey.com	Approved Authenticated	29.06.2022 19:16 29.06.2022 19:07	Email High	IP: 145.62.64.100 Swedish BankID (SSN: 199012011822)
2. REBECCA EIDENERT rebecka.eidenert@sbsstudent.se	Signed Authenticated	29.06.2022 19:24 29.06.2022 19:24	Email High	IP: 217.213.70.67 Swedish BankID (SSN: 198401261501)
3. SAMIRA MCHAITER samira.mchaiter@sbsstudent.se	Signed Authenticated	29.06.2022 20:28 29.06.2022 20:28	Email High	IP: 217.213.108.78 Swedish BankID (SSN: 198303190386)
4. Bo Peder Gyllenswärd bo.gyllensward@sbsstudent.se	Signed Authenticated	29.06.2022 20:51 29.06.2022 20:51	Email High	IP: 195.198.195.199 Swedish BankID (SSN: 196104150039)
5. GABRIEL NOVELLA gabriel.novella@se.ey.com	Signed Authenticated	29.06.2022 22:05 29.06.2022 22:05	Email High	IP: 145.62.64.97 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.

## 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



PDF sealed