

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Stenhöga fyran**  
556994-3748

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

**Fastställelseintyg**

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

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

Stockholm 2023-05-31



Anneli Jansson

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Stenhöga fyran

556994-3748

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fastighets AB Cirkusstenen Holding, org nr 556891-5481, med säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Stenhöga 4, Solna. Förvaltningstjänster köps in från Humlegården Fastigheter AB, org nr 556682-1202. Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under året

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

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	90 451	84 434	82 233	37 335
Resultat efter finansiella poster	30 944	36 999	36 884	13 952
Balansomslutning	1 058 262	932 099	972 936	1 040 054
Investeringar	103	2 384	7 863	323 428

### Hållbar utveckling

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

### Möjligheter och risker

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

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	55 507 947
årets vinst	15 720 817
	<b>71 228 764</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	71 228 764

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	3	90 451	84 434
Övriga rörelseintäkter		120	37
		<b>90 571</b>	<b>84 471</b>
<b>Röreslekostnader</b>			
Driftskostnader		-7 356	-6 312
Reparation- och underhållskostnader		-483	-405
Fastighetsskatt		-7 940	-6 460
Administrationskostnader	4	-5 844	-4 406
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-21 623</b>	<b>-17 583</b>
Avskrivningar		-18 868	-18 040
<b>Rörelseresultat</b>		<b>50 080</b>	<b>48 848</b>
Finansiella intäkter	5	558	83
Finansiella kostnader	5	-19 694	-11 932
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>30 944</b>	<b>36 999</b>
Bokslutsdispositioner	6	-11 128	-17 804
<b>Resultat före skatt</b>		<b>19 816</b>	<b>19 195</b>
Aktuell skatt	7	0	0
Uppskjuten skatt		-4 095	-3 933
<b>Årets resultat*</b>		<b>15 721</b>	<b>15 262</b>

\* Årets resultat överensstämmer med övrigt totalresultat

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	8	905 689	924 324
Inventarier, verktyg och installationer	9	278	409
		<b>905 967</b>	<b>924 733</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran		0	27
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>905 967</b>	<b>924 759</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och kundfordringar	10	99	402
Fordringar hos koncernföretag		144 719	0
Övriga fordringar		4 727	2 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 749	4 615
		<b>152 294</b>	<b>7 339</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>152 294</b>	<b>7 339</b>
------------------------------------	--	----------------	--------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 058 262</b>	<b>932 099</b>
-------------------------	--	------------------	----------------

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

11

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

55 508

40 246

Årets resultat

15 721

15 262

**71 229**

**55 508**

**Summa eget kapital**

**71 279**

**55 558**

**Obeskattade reserver**

139 500

123 500

#### **Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

13 284

9 216

#### **Långfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

800 000

0

#### **Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

196

0

Skulder till koncernföretag

2 107

710 698

Aktuella skatteskulder

3 832

7 549

Övriga skulder

2 607

3 035

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

25 457

22 543

**Summa kortfristiga skulder**

**34 199**

**743 825**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 058 262**

**932 099**

2023060527245



2023060527246

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>50</b>	<b>40 246</b>	<b>40 296</b>
Årets resultat		15 262	15 262
<b>Summa totalresultat</b>		<b>15 262</b>	<b>15 262</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>55 508</b>	<b>55 558</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>55 508</b>	<b>55 558</b>
Årets resultat		15 721	15 721
<b>Summa totalresultat</b>		<b>15 721</b>	<b>15 721</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>71 229</b>	<b>71 279</b>

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



## Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	50 080	48 848
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	18 868	18 040
Erhållen ränta	558	83
Erlagd ränta	-19 694	-11 932
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>49 812</b>	<b>55 039</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	303	-303
Förändring av kortfristiga fordringar	-554	3 297
Förändring av leverantörsskulder	210	-125
Förändring av kortfristiga skulder	-702 018	-77 752
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-652 247</b>	<b>-19 844</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i egna fastigheter	-103	-2 384
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	800 000	0
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	-7 804	22 228
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>792 196</b>	<b>22 228</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>139 846</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>139 846</b>	<b>0</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fastighets AB Stenhöga fyran, org nr 556994-3748, med säte i Stockholm, bedriver verksamhet i associationsformen aktieföretag. Huvudkontorets adress är Engelbrektsplan 1. Företaget är helägt dotterföretag till Fastighets AB Cirkusstenen Holding, org nr 556891-5481. Det överordnade moderföretaget Humlegården Fastigheter AB (publ), org nr 556682-1202, med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

### Överensstämmelse med lag och normgivning

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

### Värderingsgrunder

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

### Rapporteringsenhet och redovisningsvaluta

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

### Klassificering

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

### Bedömningar och uppskattningar

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

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

### Leasing - företaget som leasgivare

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

### Finansiella intäkter och kostnader

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

## Koncernbidrag

Koncernbidrag, såväl lämnade som erhållna, redovisas som bokslutsdispositioner.

## Skatt

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

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

## Leasing - företaget som leasetagare

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

## Finansiella instrument

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

## Nedskrivningar

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

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

En nedskrivning reverseras om det har skett en förändring av beräkningarna som användes för att bestämma återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning, om ingen nedskrivning skulle gjorts.

## Eventualförpliktelser

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

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

### Förvaltningsfastigheter - uppgifter om verkligt värde

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande effekt på det bedömda värdet. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10%. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 7.

### Not 3 Intäkternas fördelning - operationella leasingavtal

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

Avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyresavtal förfaller till betalning enligt följande:

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Inom ett år	94 008	86 474
Senare än ett år men inom fem år	320 118	149 779
Senare än fem år	98 495	0
	<b>512 621</b>	<b>236 253</b>

Tilläggsdebitering avseende service- och övriga intäkter uppgick till 5 023 tkr och motsvarar 5,5 procent av totala intäkten.

### Not 4 Ersättning till revisorerna

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

### Not 5 Finansiella intäkter och kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Finansiella intäkter</b>		
Ränteintäkter, övriga	8	83
Ränteintäkter, koncernföretag	550	0
	<b>558</b>	<b>83</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader, övriga	-62	-29
Räntekostnader koncernföretag	-19 632	-11 903
	<b>-19 694</b>	<b>-11 932</b>

### Not 6 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-16 000	-10 000
Erhållna koncernbidrag	4 872	0
Lämnade koncernbidrag	0	-7 804
	<b>-11 128</b>	<b>-17 804</b>

### Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-4 095	-3 933
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-4 095</b>	<b>-3 933</b>

### Avstämning av skattekostnad

	2022-01-01 -2022-12-31		2021-01-01 -2021-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		19 816		19 195
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-4 082	20,6	-3 954
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-13		-6
Skattereduktion av inventarier 2021		0		27
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>20,7</b>	<b>-4 095</b>	<b>20,5</b>	<b>-3 933</b>

### Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	965 954	963 710
Investeringar	103	2 243
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>966 057</b>	<b>965 953</b>
Ingående avskrivningar	-41 630	-23 696
Årets avskrivningar	-18 737	-17 933
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-60 367</b>	<b>-41 629</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>905 690</b>	<b>924 324</b>
Varav pågående arbete	1 819	1 716

Taxeringsvärde	794 000	646 000
Verkligt värde förvaltningsfastighet	1 680 000	1 670 000
	<b>2 474 000</b>	<b>2 316 000</b>

### Värderingsmetod

Ovan lämnas information om verkligt värde på förvaltningsfastigheterna. Verkligt värde baseras på marknadsvärden och representerar de bedömda belopp som skulle erhållas i transaktioner vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktioner genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

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

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

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

Byggrätter värderas främst genom tillämpning av ortsprismetoden.

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

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	652	512
Inköp	0	140
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>652</b>	<b>652</b>
Ingående avskrivningar	-243	-136
Årets avskrivningar	-130	-107
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-373</b>	<b>-243</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>279</b>	<b>409</b>

### Not 10 Hyres- och kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ej förfallna	105	351
Förfallna upp till 30 dagar	34	0
Förfallna 30-360 dagar	0	51
Osäkra fordringar	-40	0
	<b>99</b>	<b>402</b>

### Not 11 Förslag till vinstdisposition

2022-12-31

#### Förslag till vinstdisposition (kronor)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	55 507 947
årets vinst	15 720 817
	<b>71 228 764</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	71 228 764
---	------------

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	25 197	22 068
Övriga upplupna kostnader	260	475
	<b>25 457</b>	<b>22 543</b>

### Not 13 Transaktioner med närstående

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

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Transaktioner mellan koncernföretag, tkr</b>		
Inköp från andra koncernföretag	7 858	5 900
Ränteintäkter från andra koncernföretag	550	0
Räntekostnader till andra koncernföretag	19 632	11 903
Fordringar på andra koncernföretag	144 719	0
Skulder till andra koncernföretag	2 107	710 698

### Not 14 Kapitalstruktur och finansiell riskhantering

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

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

#### Finansieringsrisk

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

#### Ränterisk

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

#### Kreditrisk

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

### Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställd säkerhet till förmån för annat koncernföretag	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 16 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har hänt efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm

Anneli Jansson

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

KPMG AB

Fredrik Sjölander  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Stenhöga fyran, org. nr 556994-3748

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Stenhöga fyran för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Stenhöga fyran enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 per den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Fredrik Sjölander  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557492528390

## Dokument

244 Fastighets AB Stenhöga fyran 220101-221231  
Huvuddokument  
17 sidor  
*Startades 2023-05-11 00:09:22 CEST (+0200) av Jonas Alm (JA)*  
*Färdigställt 2023-05-15 15:46:23 CEST (+0200)*

## Initierare

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

## Signerande parter

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNELI JANSSON"*  
*Signerade 2023-05-12 12:13:35 CEST (+0200)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK SJÖLANDER"*  
*Signerade 2023-05-15 15:46:23 CEST (+0200)*

## Godkännande parter

Mikael Andersson (MA)  
*mikael.andersson@humlegarden.se*  
*Godkände 2023-05-11 19:57:45 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt



# Verifikat

Transaktion 09222115557492528390

på: <https://scribe.com/verify>

2023060527259

