

Årsredovisning för
Studentbostäder i Växjö AB
556574-5089

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-15
Underskrifter	15-16

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Studentbostäder i Växjö AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-03-17. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Växjö 2023-03-17


Richard Palmblad
Styrelseledamot

2023042717554

Årsredovisning för
Studentbostäder i Växjö AB
556574-5089

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Studentbostäder i Växjö AB, 556574-5089, med säte i Kronobergs län, Växjö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Slottsstaden 6, Stallbacken 1 och Harsyran 12, 13, 14, 15 och 16. De sistnämnda fastigheterna förvärvades under 2016 genom köp av aktiebolag vilket under 2017 har fusionerats med Studentbostäder i Växjö AB.

2022

Under 2022 har hyresintäkterna för studentlyorna samt hyreslägenheterna varit tillfredsställande och pandemin är bara ett minne blott.

Ytterligare 21 st lägenheter har möblerats för att bemöta den starka efterfrågan från Erasmus studenter med tillkommande extra tjänster som tillval.

Marknaden för korttidsboende har varit stark och som konsekvens har lägenhetshotellet haft en mycket bra beläggning.

Under året har Stubor förvärvat ett nytt bestånd med 48 hyreslägenheter samt en förskola i stadsdelen Hovshaga i Växjö. Syftet är att utöka andelen vanliga hyreslägenheter i Stubors portfölj som med tiden skall förädlas.

Samtliga lån har omförhandlats och en ränteswap har köpts för att säkra räntenivån 5 år framöver.

Tuffa hyresförhandlingar landade på 3,85% för hela beståndet.

Den stora utmaningen för 2023 blir kostnadskontroll och fortsatt hög beredskap.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i Tkr 2018-12-31
Nettoomsättning	49 127	40 187	38 583	37 093	35 985
Rörelsemarginal %	35,5	28	39	39,4	39,7
Rörelseresultat	17 456	11 266	15 056	14 623	14 299
Balansomslutning	561 968	460 156	460 315	460 853	456 640
Avkastning på sysselsatt kapital %	3,2	3,8	3,4	3,2	3,2
Avkastning på eget kapital %	10,9	14,9	12,7	11,9	12,3
Soliditet %	13,2	16,8	16,1	16	14,6
Avkastning på totalt kapital	3,1	2,4	3,3	3,2	3,1

Nyckeltalsdefinitioner se not 18

A
AB
R

2023042717555

Eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Bundna fonder</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	45 000 000	18 060 409	226 653	10 731 618
Fond för utvecklingsutgifter		-53 408	53 408	
Balanserat resultat från fusion Hovshaga Fastigheter			1 492 259	
Disposition enl årsstämmobeslut			10 731 618	-10 731 618
Utdelning			-10 900 000	
Årets resultat				5 914 302
Vid årets slut	45 000 000	18 007 001	1 603 938	5 914 302

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 7 518 240, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Utdelning, [408 100 aktier * 9,80kr per aktie]	4 000 000
Balanseras i ny räkning	3 518 240
Summa	7 518 240

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Handwritten signatures and initials, including a large 'A' and 'AB'.

2023042717556

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning		49 127 367	40 186 742
Aktiverat arbete för egen räkning		-	-362 502
Övriga rörelseintäkter		310 163	376 565
		<u>49 437 530</u>	<u>40 200 805</u>
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		85 905	-4 910
Övriga externa kostnader		-20 307 712	-18 932 552
Personalkostnader	2	-5 488 615	-4 983 461
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 271 585	-5 013 906
Rörelseresultat		<u>17 455 523</u>	<u>11 265 976</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	5 940 084
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		7 068	50 044
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 388	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 400 543	-5 717 226
Resultat efter finansiella poster		<u>8 063 436</u>	<u>11 538 878</u>
Bokslutsdispositioner		-	600 000
Resultat före skatt		<u>8 063 436</u>	<u>12 138 878</u>
Skatt på årets resultat	3	-2 149 134	-1 407 260
Årets resultat		<u>5 914 302</u>	<u>10 731 618</u>

2023042717557

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt likn rättigheter	4	73 903	144 655
		<u>73 903</u>	<u>144 655</u>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	512 568 172	400 979 240
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 453 969	2 743 613
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	636 249	58 750
		<u>515 658 390</u>	<u>403 781 603</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	33 891 612	28 657 512
Andra långfristiga fordringar		-	2 500 000
		<u>33 891 612</u>	<u>31 157 512</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>549 623 905</u>	<u>435 083 770</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Råvaror och förnödenheter		390 651	304 746
		<u>390 651</u>	<u>304 746</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		748 519	887 090
Aktuell skattefordran		-	53 238
Övriga fordringar		21 438	6 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		460 258	268 223
		<u>1 230 215</u>	<u>1 214 948</u>
<i>Kassa och bank</i>		10 723 121	23 552 237
Summa omsättningstillgångar		<u>12 343 987</u>	<u>25 071 931</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>561 967 892</u>	<u>460 155 701</u>

2023042717538



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		45 000 000	45 000 000
Uppskrivningsfond	9	17 953 592	17 953 592
Fond för utvecklingsutgifter		53 409	106 817
		<u>63 007 001</u>	<u>63 060 409</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 603 938	226 653
Årets resultat		5 914 302	10 731 618
		<u>7 518 240</u>	<u>10 958 271</u>
Summa eget kapital		<u>70 525 241</u>	<u>74 018 680</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	10	4 350 000	4 350 000
		<u>4 350 000</u>	<u>4 350 000</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	33 056 778	32 551 892
		<u>33 056 778</u>	<u>32 551 892</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13,14	440 772 395	338 220 800
		<u>440 772 395</u>	<u>338 220 800</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	4 591 020	3 879 600
Leverantörsskulder		794 427	1 063 474
Skulder till koncernföretag		76 268	82 551
Skatteskulder		858 747	-
Övriga kortfristiga skulder		506 602	483 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 436 414	5 505 261
		<u>13 263 478</u>	<u>11 014 329</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>561 967 892</u>	<u>460 155 701</u>

2023042717559

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella tillgångar som förvärvats av företaget är redovisade till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Utgifter för internt genererad goodwill och varumärken redovisas i resultaträkningen som kostnad då de uppkommer.

Förvärvade immateriella tillgångar består i utveckling av hemsida. Även egenupparbetade tillgångar i samband med installation av nytt hyresaviseringsprogram har aktiverats och bokförs mot fond för utvecklingsuppgifter.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	<i>Ar</i>
Internt upparbetade immateriella tillgångar	5
Förvärvade immateriella tillgångar - hemsida	5

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningstid materiella anläggningstillgångar	<i>Ar</i>
Inventarier	5-10

För de materiella anläggningstillgångar som redovisas som byggnad har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnad och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme/Grund/Inneväggar 180-200 år
- Yttertak 40-60 år
- Fasad/Fönster 30-60 år
- El/Va/Sanitet 40-50 år
- Tekniska installationer 30 år
- Restpost/inre ytskikt/vitvaror 30 år

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing

Leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkursrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

Finansiella tillgångar och skulder

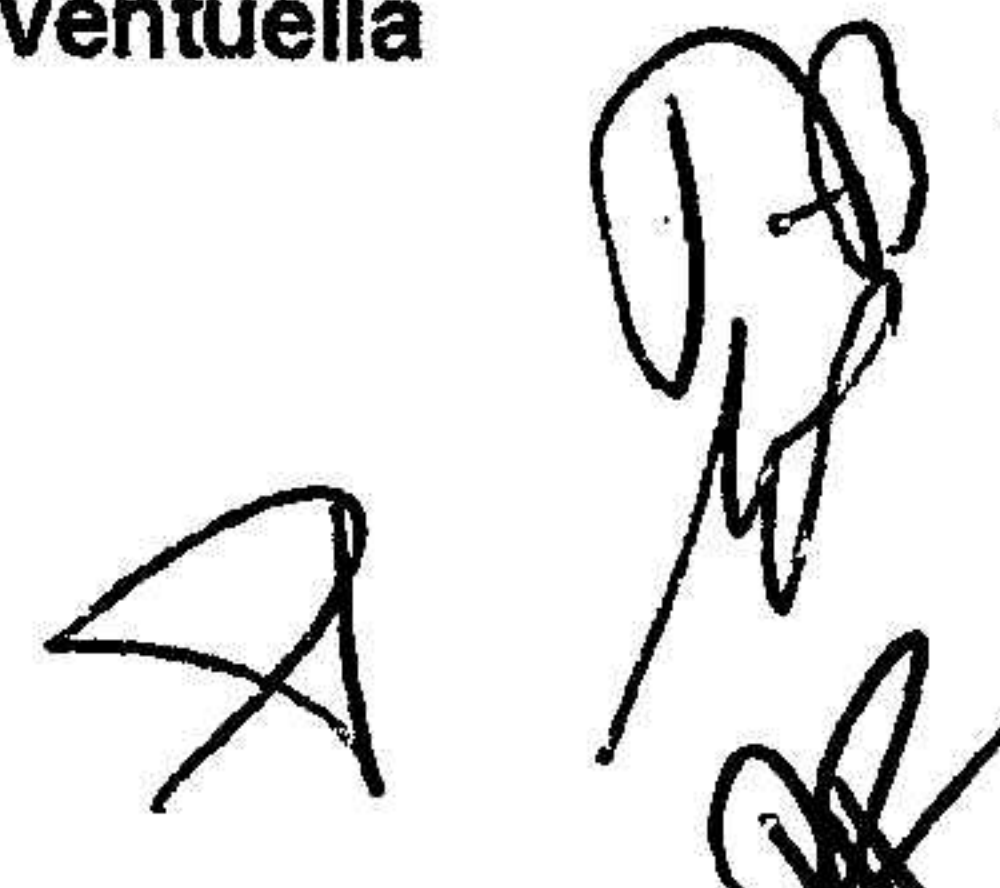
Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella



transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till till förvärvet.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Derivatinstrument som utgör finansiella tillgångar och för vilka säkringsredovisning inte har tillämpats (se nedan) värderas efter det första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Värdering av finansiella skulder

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån har korrigerat lånets anskaffningsvärde och periodiserats enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Derivatinstrument med negativt värde och för vilka säkringsredovisning inte tillämpats (se nedan) redovisas som finansiella skulder och värderas till det belopp som för företaget är mest förmånligt om förpliktelsen regleras eller överläts på balansdagen.

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Klassificering

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Övriga långfristiga ersättningar till anställda

Skuld avseende övriga långfristiga ersättningar till anställda redovisas till nuvärdet av förpliktelsen på balansdagen.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skatteskulder eller uppskjutna skattefordringar för temporära skillnader som hänför sig till investering i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller gemensamt styrda företag redovisas inte om tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna kan styras och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas inom linjen när det finns:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
	10	11
Totalt	10	11

Not 3 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Aktuell skattekostnad	-1 676 522	-933 559
Justering skatt	32 274	-
Uppskjuten skatt	-504 886	-473 701
	-2 149 134	-1 407 260

Avstämning av effektiv skatt

	2022-01-01- 2022-12-31	Procent	2021-01-01- 2021-12-31
Resultat före skatt	8 063 436		12 138 878
Skatt enligt gällande skattesats	-1 661 068	20,6	-2 500 609
Ej avdragsgilla kostnader	-8 901		-3 398
Ej skattepliktiga intäkter	117		1 223 657
Schablonintäkt periodiseringsfond	-4 481		-5 099
Skatt på ränteavdragsbegränsning	-461 778		-141 156
Schablonränta på periodiseringsfond	-12 360		-13 596
Övrigt	-663		32 941
Redovisad effektiv skatt	26,7 -2 149 134	11,6	-1 407 260

Not 4 Immateriella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	649 592	649 592
Vid årets slut	649 592	649 592
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-504 937	-434 185
-Årets avskrivning	-70 752	-70 752
Vid årets slut	-575 689	-504 937
Redovisat värde vid årets slut	73 903	144 655

2023042717564

Not 5 Byggnader och mark samt markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	399 158 609	411 484 614
-Nyanskaffningar	-	982 612
- Bidrag	-	-159 900
- Fusion	129 757 553	-
-Avyttringar och utrangeringar	-	-13 154 467
-Omklassificeringar	40 000	5 750
Vid årets slut	528 956 162	399 158 609
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-61 433 508	-57 745 159
-IB fusionerat bolag Hovshaga Fastigheter	-12 775 806	
-Årets avskrivning	-4 890 842	-3 688 349
Vid årets slut	-79 100 156	-61 433 508
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	74 830 245	74 830 245
Vid årets slut	74 830 245	74 830 245
<i>Akkumulerade avskrivningar på uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	-11 576 106	-11 034 145
-Årets nedskrivningar	-541 973	-541 961
Vid årets slut	-12 118 079	-11 576 106
Redovisat värde vid årets slut	512 568 172	400 979 240
Varav mark	81 441 196	54 623 430
Taxeringsvärden byggnader	370 271 000	280 943 000
Taxeringsvärden mark	72 478 000	57 262 000
Varav ackumulerade anskaffningsvärden markanläggningar		
- Vid årets början	1 308 739	416 297
-Nyanskaffning	-	892 442
Vid årets slut	1 308 739	1 308 739
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-302 857	-274 607
-Årets avskrivning	-65 435	-28 250
Vid årets slut	368 292	-302 857
Redovisat värde vid årets slut	940 447	1 005 882

2023042717565

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	10 014 648	9 115 439
-Nyanskaffningar		883 847
-Rörelseförvärv	478 372	
-Omklassificeringar		15 362
Vid årets slut	10 493 020	10 014 648
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början		-6 558 191
-Omklassificeringar	-7 271 035	
-Årets avskrivning	-768 017	-712 844
Vid årets slut	-8 039 052	-7 271 035
Redovisat värde vid årets slut	2 453 968	2 743 613

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	58 750	1 192 460
Investeringar	841 673	58 750
Omklassificeringar	-264 175	-1 192 460
Redovisat värde vid årets slut	636 248	58 750

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	28 657 512	28 657 512
-Nyemmission	5 234 100	
Redovisat värde vid årets slut	33 891 612	28 657 512

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal- andelar	Kapital andel i %	Rösträtts andel i %	Redovisat värde
Stubrux SA (BE 0826 537 295), Bryssel	17 798	99,99	99,99	33 891 612
				33 891 612

	Eget kapital	Resultat
Stubrux SA (BE 0826 537 295), Bryssel	40 747 266	227 370

Not 9 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	17 953 592	17 953 592
Redovisat värde vid årets slut	17 953 592	17 953 592

2025042717566

Not 10 Periodiseringsfonder

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2016	-	1 000 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2017	650 000	650 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2018	1 000 000	1 000 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020	1 200 000	1 200 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2021	500 000	500 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	1 000 000	
	4 350 000	4 350 000

Av periodiseringsfonder utgör 928 800 (942 800) uppskjuten skatt.

Not 11 Uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
2022-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Temporära skillnader byggnader och mark		33 056 778	33 056 778
Uppskjuten skatteskuld		33 056 778	33 056 778
Uppskjuten skatteskuld (netto)		33 056 778	33 056 778
2021-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Temporära skillnader byggnader och mark		32 551 892	32 551 892
Uppskjuten skatteskuld		32 551 892	32 551 892
Uppskjuten skatteskuld (netto)		32 551 892	32 551 892

Temporär skillnad

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
2022-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>	443 372 732	282 902 934	160 469 798
	443 372 732	282 902 934	160 469 798
2021-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>	400 979 240	242 960 348	158 018 892
	400 979 240	242 960 348	158 018 892

Not 12 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad kreditlimit	5 000 000	5 000 000
Outnyttjad del	-5 000 000	-5 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Not 13 Tillgångar/avsättningar/skulder som redovisas i fler än en post

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som redovisas i flera poster		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	440 772 445	338 220 800
Kortfristiga skuld		
Skulder till kreditinstitut	4 591 020	3 879 600

Not 14 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	440 772 445	338 220 800
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	418 258 095	322 884 000

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	465 500 000	352 600 000
Företagsinteckningar	1 000 000	1 000 000
Summa ställda säkerheter	466 500 000	353 600 000

Eventalförpliktelser

Inga

Not 16 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Immoly SCA organisationsnummer 826537295 med säte i Bryssel, Belgien. Företaget som utgör moderföretag, för en koncern med dotterföretag enligt not 10 upprättar ej koncernredovisning med hänvisning till årsredovisningslagen 7 kap 3 §.

Not 17 Fusion

Under året har fusion genomförts avseende Hovshaga Fastigheter AB, org.nr 556808-4254.

Resultaträknings- och balansräkningsposterna i AB A per fusionsdagen 2022-09-30 framgår nedan.

	Belopp per 2022-09-30
Nettoomsättning	4 106 522
Rörelseresultat	1 042 523
Anläggningstillgångar	55 552 590
Omsättningstillgångar	3 298 545
Obeskattade reserver	-
Avsättningar	-
Skulder	-59 479 269

2023042717568

Not 18 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital:

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

Finansiella intäkter:

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

Sysselsatt kapital:

Totala tillgångar - räntefria skulder.

Räntefria skulder:

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + eget kapital del i obeskattade reserver efter uppskjuten skatt) / Totala tillgångar.

Avkastning på totalt kapital:

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / totalt kapital.

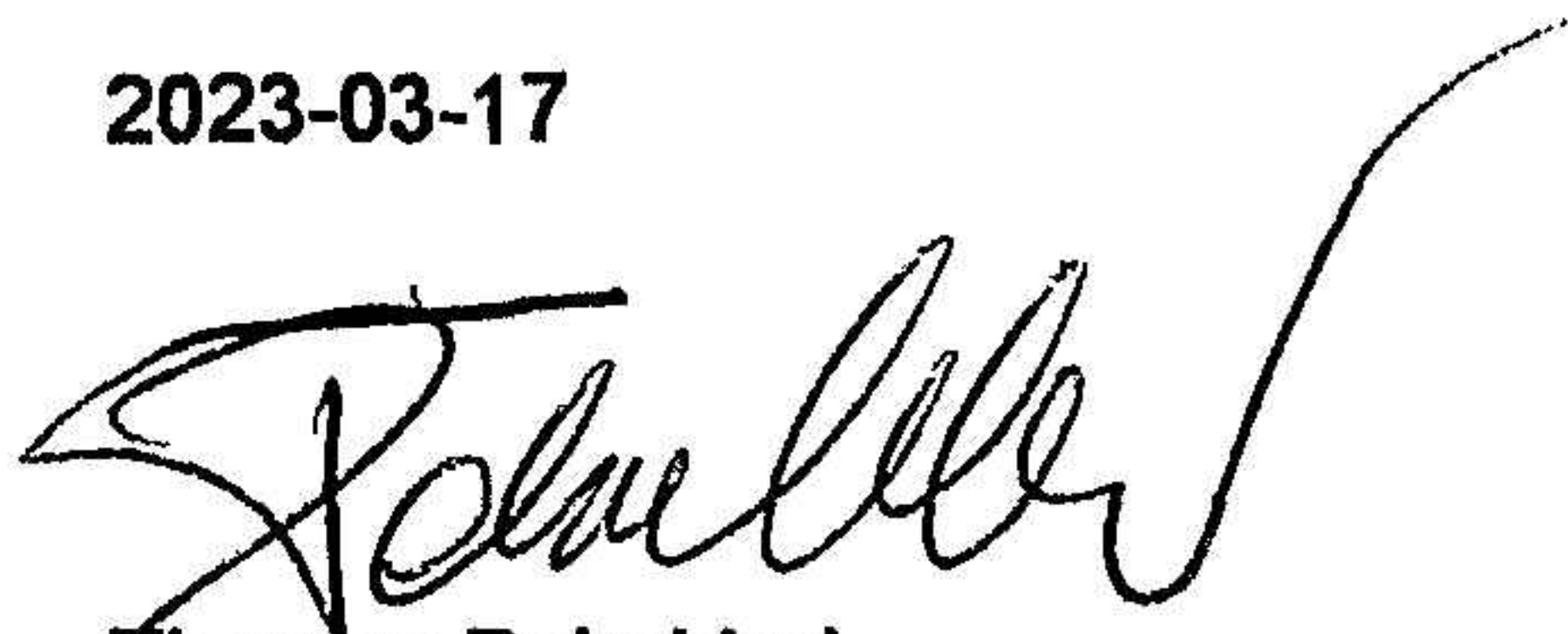
2023042717569



Underskrifter

Ort (Datum anges per underskrift för styrelsen)

2023-03-17



Thomas Palmblad
Styrelseordförande

2023-03-17



Richard Palmblad
Styrelseledamot

2023-03-17



Marie Palmblad
Styrelseledamot

2023-03-17



Tommy Bergquist
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 mars 2023



Michael Brunosson
Auktoriserad revisor

2023042717570

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Studentbostäder i Växjö AB, org. nr 556574-5089

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Studentbostäder i Växjö AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Studentbostäder i Växjö ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Studentbostäder i Växjö AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Studentbostäder i Växjö AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Studentbostäder i Växjö AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Växjö den 17 mars 2023



Michael Brunosson
Auktoriserad revisor