

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen och verkställande direktör för Fastighets AB Stadshus (556057-9533)
avger följande årsredovisning för verksamhetsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Företaget har följande ägarstruktur. Procentsatserna avser såväl kapitalandel som rösträttsandel.

Stefan Ränk 33,3%
Anders Ränk 33,3%
Kristina Ränk 33,3%

Verksamhet

Fastighetsförvaltning

Fastighets AB Stadshus äger och förvaltar 15 st fastigheter, varav 14 st är belägna i Stockholms kommun samt en i Sundbybergs kommun. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Fastigheterna innehåller i huvudsak bostäder men också vissa lokaler för uthyrning. Såväl den tekniska som den ekonomiska förvaltningen har skötts av närstående företag, Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB.

Till följd av att det för många fastigheter gått lång tid sedan renoveringar, bedöms underhållskostnaderna de närmaste åren att öka. Av upparbetade fastighetskostnader avser 7,6 mkr (7,7 mkr) planerat underhåll och 3,3 mkr (4,5 mkr) felavhjälpande underhåll. Under 2022 har Luxlampan 5 varit i projektfas. Bergsgruvan etapp 1 färdigställdes och etapp 2 har under 2022 haft kostnader kopplade till projektering. Gullvivan har även den varit i projekteringsfas inför kommande ROT. Åvinge har haft kostnader för renovering av de lägenheter som inte blev totalrenoverade under ROT för ett par år sedan. Övriga underhållskostnader avser normalt lägenhetsunderhåll samt underhåll av allmänna ytor.

Vakansgraden är låg och bedöms fortsätta att vara så.

Värdepappersförvaltning

Utöver fastighetsförvaltning består bolagets verksamhet också av placeringar i aktier och fastighetsfonder. Under året har investeringar gjorts i noterade bolag.

Framtida utveckling

Det osäkra världsläget med stigande inflation och höjda räntor skapar osäkerhet på marknaden. Dock bedöms förutsättningarna för bolagets framtida utveckling vara gynnsam eftersom bolagets hyresintäkter till övervägande del utgörs av intäkter från bostäder och bostadsfastigheter utgör en god säkerhet för kreditgivning. Det föreligger

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter (kkr)	86 906	85 019	82 698	83 566
Resultat från fastighetsförvaltning (kkr)	23 477	22 023	26 425	29 656
Resultat efter finansiella poster (kkr)	31 590	39 782	142 464	60 086
Balansomslutning (kkr)	941 750	816 330	779 319	594 572
Soliditet	64%	71%	71%	74%

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i ovanstående bolag intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fast-

stälts på årsstämma den 4/5 2023

Årsstämman beslöt att disponera vinsten/behandla förlusten i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.


Stefan Ränk 2/6 2023

2023061315934

Vinstdisposition

Belopp i kr

Till årsstämman förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	539 704 183
Årets resultat	<u>47 148 217</u>
	586 852 400

Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enligt följande:

Utdelning	-
Balanseras i ny räkning	<u>586 852 400</u>
	586 852 400

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

2023061313935

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
		86 906	85 019
Hysesintäkter		456	21
Övriga rörelseintäkter		-44 846	-46 074
Fastighetskostnader		42 516	38 966
Driftöverskott	2		
		-13 209	-11 627
Avskrivningar	3		
Bruttoresultat		29 307	27 339
		-5 830	-5 316
Central administration och marknadsföring		23 477	22 023
Resultat från fastighetsförvaltning	4-8		
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	13 442	19 541
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-5 329	-1 782
Resultat efter finansiella poster		31 590	39 782
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring av periodiseringsfond	19	28 092	-1 331
Resultat före skatt		59 682	38 452
Skatt på årets resultat	11	-12 534	-8 512
Årets resultat		47 148	29 939

2023061313936

Balansräkning

belopp i kkr

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	12	513 596	408 210
Maskiner och inventarier	13	6 626	6 543
		<u>520 223</u>	<u>414 753</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag	14	3 500	3 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	342 827	334 944
		<u>346 327</u>	<u>338 444</u>

Summa anläggningstillgångar		866 550	753 197
------------------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		260	387
Aktuell skattefordran		12 482	8 343
Övriga fordringar		2 071	2 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	3 449	1 540
		<u>18 262</u>	<u>12 486</u>

<i>Kassa och bank</i>		56 938	50 646
-----------------------	--	--------	--------

Summa omsättningstillgångar		75 200	63 133
------------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR		<u>941 750</u>	<u>816 330</u>
-------------------------	--	-----------------------	-----------------------

2023061513937

Balansräkning

belopp i kkr

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

17-18

Bundet eget kapital

Aktiekapital

120

120

Reservfond

20

20

140

140

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

539 704

509 765

Årets resultat

47 148

29 939

586 852

539 704

Summa eget kapital

586 992

539 844

Obeskattade reserver

19

25 522

53 614

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

20

70 734

58 391

Summa avsättningar

70 734

58 391

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

21,24

200 000

120 000

Övriga skulder

2 303

2 683

Summa långfristiga skulder

202 303

122 683

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

40 010

28 616

Aktuella skatteskulder

0

0

Övriga skulder

22

1 572

70

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

23

14 617

13 111

Summa kortfristiga skulder

56 199

41 797

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

941 750

816 330

2023061313938

Rapport över förändring i eget kapital

belopp i kkr

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		SUMMA
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
IB 2021-01-01	120	20	400 761	109 004	509 905
<i>Balanseras i ny räkning enl. beslut årsstämma</i>			109 004	-109 004	0
<i>Årets resultat</i>				29 939	29 939
UB 2021-12-31	120	20	509 765	29 939	539 844
<i>Balanseras i ny räkning enl. beslut årsstämma</i>			29 939	-29 939	0
<i>Årets resultat</i>				47 148	47 148
UB 2022-12-31	120	20	539 704	47 148	586 992

Villkorat aktieägartillskott uppgår till 1 600 kkr.

2023061313939

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	23 477	22 023
Återläggning av avskrivningar	13 209	11 627
Erhållen utdelning	130	131
Erhållen ränta	178	14
Erlagd ränta	-4 276	5 382
Betald/erhållen inkomstskatt	-4 330	-3 918
Kassaflöde löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	28 389	35 259
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av fordringar	-1 637	-1 080
Förändring av leverantörsskulder	11 394	-8 700
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder	1 955	-17 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten	40 101	8 374
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-118 679	-62 683
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-36 581	-73 414
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	28 156	22 838
Utdelning från värdepappersinnehav	13 675	13 270
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-113 428	-99 990
Finansieringsverksamheten		
Lyft av lån	80 000	20 000
Förändring av övriga skulder	-381	669
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	79 619	20 669
Årets kassaflöde	6 292	-70 947
Likvida medel vid årets början	50 646	121 594
Likvida medel vid årets slut	56 938	50 646

Noter

Belopp i kkr

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Intäktsredovisning

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter redovisas i den period de avser. Hyresintäkter utgörs av hyresvärdet med avdrag för rabatter och vakanta ytor. Eventuella hyresrabatter som lämnas redovisas över hyreskontraktets löptid. Kostnader som vidarefaktureras till hyresgäst redovisas som intäkter.

För hyresrabatter som lämnats med anledning av effekter av Covid-19 tillämpas Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2020:1 Vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset. Dessa hyresrabatter redovisas därmed i den period till vilken rabatten är hänförlig.

Statligt hyresstöd

Statligt hyresstöd som erhållits i form av ersättning för lämnade hyresrabatter med anledning av effekter av Covid-19 redovisas som intäkt inom raden Hyresintäkter i resultaträkningen, och redovisas i samma period som den minskade hyresintäkten/lämnade hyresrabatten.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

- Mark	-
- Stomme och grund	100 år
- Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
- Yttertak	40 år
- Fasad	50 år
- Badrum	15 år
- Kök	30 år
- Fönster	50 år
- Stammar/rör	50 år
- Ventilation	25 år
- EI	40 år
- Hiss	25 år
- Hyresgästanpassning lokaler	10 år
- Restpost	50 år

Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier har skrivits av med en förväntad nyttjandeperiod om 5 år.

Operationell leasing

Företaget redovisar samtliga leasingavtal som operationella leasingavtal. Leasingavtal där företaget är leasegivare avser främst hyra av bostäder. Hyresavtal avseende bostäder och garage ingås normalt tillsvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid.

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda avser löner samt ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Finansiella instrument

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärden i enlighet med reglerna i kapitel 11 BFAR 2012:1. Anläggningstillgångar i annan valuta än redovisningsvalutan omräknas och redovisas enligt genomsnittlig anskaffningskurs.

Företagets värdepappersportfölj utgörs av ett flertal finansiella instrument som innehåser för riskspridning. Värdepappersportföljen värderas som en post, då företaget utformat och dokumenterat en riskspridningsstrategi och de finansiella instrumenten i portföljen är klart identifierbara. Per varje balansdag bedömer företaget om det finns indikationer på nedskrivningsbehov.

Övriga redovisningsprinciper

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Not 1 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 2	Specifikation av driftöverskott	2022	2021
	Hysesintäkter	86 906	85 019
	Övriga rörelseintäkter	456	21
		87 362	85 040
	<i>Fastighetskostnader</i>		
	Driftskostnader	-30 358	-30 665
	Reparation, underhåll och hyresgästanpassning	-10 946	-12 157
	Fastighetsskatt	-2 940	-2 638
	Tomträttsavgäld	-509	-481
	Kundförlust	-93	-133
		-44 846	-46 074
	Driftöverskott	42 516	38 966

Not 3	Avskrivningar	2022	2021
	Komponentavskrivning	-12 944	-11 617
	Utrangeringsavdrag	-265	-9
		-13 209	-11 627

Not 4	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2022	2021
	EY AB		
	Revisionsuppdrag	-84	-91
	Andra uppdrag	-	-
		-84	-91

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5	Medelantal anställda	2022	2021
	Medelantal anställda	2	2
	- varav män	1	1
	- varav kvinnor	1	1

Not 6	Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2022	2021
	Löner och ersättningar styrelse och VD	-1 100	-1 100
	Sociala kostnader	-711	-750
	- varav pensionskostnader	-239	-283

Not 7 Leasingavtal - leasetagare

Bolaget har ej ingått några väsentliga operationella eller finansiella leasingavtal.

2023061313943

Not 8	Leasingavtal - leasegivare	2022	2021
<i>Operationell leasing</i>			
Leasingavtal där företaget är leasegivare avseende hyra av lokaler och bostäder.			
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:			
	<i>Lokaler</i>		
	Inom 1 år	8 398	6 676
	Senare än 1 år men inom 5 år	7 337	8 837
	Senare än 5 år	81	72
		<u>15 816</u>	<u>15 585</u>
	<i>Bostäder</i>	67 768	69 284
	<i>Garage och p-platser</i>	4 610	4 199
	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Not 9		2022	2021
	Ränteintäkter	159	-
	Utdelning	13 806	13 401
	Resultat försäljning av andra långfristiga värdepappersinnehav	-542	6 127
	Nedskrivningar	0	0
	Övriga poster	19	14
		<u>13 442</u>	<u>19 541</u>
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
Not 10		2022	2021
	Räntekostnader lån kreditinstitut	-3 606	-1 258
	Valutakursförlust	-	-
	Övriga poster	-1 723	-524
		<u>-5 329</u>	<u>-1 782</u>
	Skatt på årets resultat		
Not 11		2022	2021
	Uppskjuten skatt temporära skillnader	-12 343	-3 713
	Aktuell skatt	-28	-4 441
	Restituerande skatt	-163	-359
		<u>-12 534</u>	<u>-8 512</u>
	Avstämning av effektiv skattesats		
	Redovisat resultat före skatt	59 682	38 452
	Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats	-12 294	-7 921
	Skatteeffekt av:		
	Korrigerings avseende tidigare taxeringsår	-163	-359
	Schablonintäkt periodiseringsfond	-402	-126
	Schablonintäkt fondandel	-136	-103
	Intäkter som ska tas upp men som inte ingår i det redovisade resultatet	-31	-23
	Ej skattepliktiga intäkter	552	26
	Övriga ej avdragsgilla kostnader	-59	-6
	Redovisad skatt	-12 534	-8 512

2023061313944

Not 12	Förvaltningsfastigheter	2022	2021
Byggnader			
<i>Ack. anskaffningsvärdet</i>			
	Vid årets början	502 235	439 689
	Nyanskaffning	118 596	62 608
	Avyttringar och utrangering	-1 275	-63
	Vid årets slut	619 555	502 235
<i>Ack. avskrivning enl. plan</i>			
	Vid årets början	-123 551	-111 987
	Årets avskrivning enligt plan	-12 944	-11 617
	Avyttringar och utrangering	1 011	53
	Vid årets slut	-135 485	-123 551
	Planenligt restvärde	484 070	378 684
Mark			
<i>Ack. anskaffningsvärdet</i>			
	Vid årets början	29 526	29 526
	Nyanskaffning	-	-
	Avyttringar och utrangering	-	-
	Vid årets slut	29 526	29 526
	Planenligt restvärde	29 526	29 526
	Summa förvaltningsfastigheter	513 596	408 210
Taxeringsvärdet			
	Byggnader	810 503	669 228
	Mark	981 395	735 469
	Mark med tomträtt	114 400	55 751
		1 906 298	1 460 448
	Verkligt värde	2 049 288	2 232 227

Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har bedömts internt genom nuvärdeberäkning av prognosticerade framtida kassaflöden. Värderingen har utförts med Datschas värderingsmodell och schablonmässiga avkastningskrav med justering för verkliga areor och hyresnivåer. Värderingen motsvarar ett direktavkastningskrav för restvärdesberäkning om 2,97 (2,66) procent i genomsnitt för beståndet, varierande mellan enskilda fastigheter i intervallet 2,42 – 3,97 (2,19 - 3,37) procent.

2023061313945

(fortsättning not 12)

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning/ Kommun	BOA, kvm	LOA, kvm	Bygg-/ ombyggn.år	Taxeringsvärde 2022		
				Byggnad	Mark	Totalt
Stockholm						
Bergsgruvan Större 52 Timmermansg 38, 38A Maria Prästgårdsg 25	3 565	566	1910/1971	64 000	116 000	180 000
Gullivivan 9 Frejg 91/Dalag 66	2 646	278	1971	46 600	78 967	125 567
Harven 3 Gotlandsg 70, 70A-C Södermannag 48	2 503	577	1972	49 800	85 400	135 200
Schultz 13 Nytorgsg 25 Kocksg 44-46	3 069	754	1974	61 200	92 000	153 200
Draken 17 Swedenborgsg 8A-B Maria Prästgårdsg 18	2 518	237	1890/1974	42 556	80 666	123 222
Bonden Större 43 Skåneg 63-65	2 780	674	1972	54 000	92 800	146 800
Pahl 11 Bondeg 37-39	3 626	623	1975	68 800	121 800	190 600
Luxlampan 5 Disponentg 3	2 079	85	1936/1983	34 244	62 652	96 896
Luxlampan 7 Strålg 7/Luxg 14-16	1 718	92	1940/1985	30 649	51 000	81 649
Luxlampan 4 Strålg 3-5	1 698	176	1939/1987	31 557	51 350	82 907
Bonden Större 38 Bondeg 28	1 476	438	1937/1990	31 200	46 000	77 200
Luxlampan 3 Strålg 11, 13	1 454	85	1939/1997	27 697	43 652	71 349
Roten 1 Tjärhovsg 35-43 Tjärhovsplan 33	* 3 260	765	1994	86 400	114 400	200 800
Åvinge 2 Åvingegränd 3-27	11 171	764	1970/2021	145 600	31 415	177 015
Sundbyberg						
Kanan 1 Vegag 19 Duvgränd 8A-B	2 270	886	1973	36 200	27 693	63 893
Summa	45 833	7 000	-	810 503	1 095 795	1 906 298

* Fastigheten innehas med tomträtt. Tomträttsavgälden uppgår till 509 kkr/år.

2023061313946

Not 13	Maskiner och inventarier	2022	2021
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	6 543	6 468
	Nyanskaffningar	83	75
	Avyttringar och utrangeringar	-	-
		6 626	6 543
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>			
	Vid årets början	-	-
	Avyttringar och utrangeringar	-	-
	Årets avskrivning enligt plan	-	-
		-	-
	Redovisat värde vid årets slut	6 626	6 543

Redovisat värde vid årets slut avser endast konst

Not 14	Andelar i intresseföretag	2022	2021
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	3 500	3 500
	Inköp	-	-
	Redovisat värde vid årets slut	3 500	3 500

Specifikation av bolagets innehav av andelar i intresseföretag

<i>Intrasseföretag / Org nr / Säte</i>	Antal andelar	Andel i procent	Andel av resultat	Andel av eget kapital	<i>värde 2022-12-31</i>
Oaxen Krog AB / 556286-4818 / Stockholm	500	25%	548	5 020	3 500
Summa redovisat värde					3 500

Not 15	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2022	2021
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	334 944	278 240
	Tillkommande tillgångar	36 581	73 414
	Avgående tillgångar	-28 697	-16 711
		342 827	334 944
	Redovisat värde vid årets slut	342 827	334 944

(fortsättning not 15)

Specifikation av bolagets innehav av andra långfristiga värdepappersinnehav

Specifikation av värdepapper	2022-12-31		2021-12-31	
	Anskaffn.värde	Marknadsvärde*	Anskaffn.värde	Marknadsvärde*
Marknadsnoterade innehav	330 179	596 727	320 433	722 512
Onoterat innehav	12 649	-	14 511	-
Summa	342 827		334 944	

* För onoterade innehav kan marknadsvärde ej anges.

Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022	2021
	Fastighetsförsäkring	447	434
	Tomträttsavgäld	201	121
	Snöskottning	44	64
	Fastighetsskötsel	98	82
	Planerade underhållskostnader	1 841	0
	Övriga poster	818	835
		3 449	1 535

Not 17	Vinstdisposition	2022	2021
	Till årsstämman förfogande i bolaget står enligt balansräkningen per 2022-12-31:		
	Balanserat resultat		539 704
	Årets resultat		47 148
			586 852
	Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enligt följande:		
	Balanseras i ny räkning		586 852

Not 18	Antal aktier och kvotvärde	2022	2021
	Antal aktier	1 800	1 800
	Kvotvärde i kronor	67	67

Not 19	Obeskattade reserver	2022	2021
	Periodiseringsfond tax 2016	0	0
	Periodiseringsfond tax 2017	0	9 001
	Periodiseringsfond tax 2018	553	19 644
	Periodiseringsfond tax 2019	6 494	6 494
	Periodiseringsfond tax 2020	5 711	5 711
	Periodiseringsfond tax 2021	5 579	5 579
	Periodiseringsfond tax 2022	7 186	7 186
		25 522	53 614

2023061313948

Not 20	Uppskjuten skatteskuld	2022	2021
--------	------------------------	------	------

Uppskjuten skatt		70 734	58 391
		<u>70 734</u>	<u>58 391</u>

Avser uppskjuten skatt på temporära skillnader för fastigheter, vilka uppkommer genom olika aktiveringsprinciper och avskrivningsmetoder skattemässigt och redovisningsmässigt.

Not 21	Skulder till kreditinstitut	2022	2021
--------	-----------------------------	------	------

Förfallotidpunkt, ett till fem år från balansdagen		200 000	120 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen		-	-
		<u>200 000</u>	<u>120 000</u>

Lånen löper med rörlig ränta. Den genomsnittliga räntesatsen under året har varit 2,18 % (1,14 %).

Not 22	Övriga skulder	2022	2021
--------	----------------	------	------

Lagstadgade sociala avgifter		36	29
Ägarinlåning		5	5
Momsskuld		238	0
Övriga kortfristiga skulder		1 269	10
Övriga poster		25	26
		<u>1 572</u>	<u>70</u>

Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022	2021
--------	--	------	------

Lagstadgade sociala avgifter		-	-
Upplupet revisionsarvode (EY AB)		84	89
Periodiserade hyresintäkter		8 363	8 105
Upplupna räntekostnader		1 141	88
Övriga poster		5 028	4 829
		<u>14 617</u>	<u>13 111</u>

Not 24	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2022	2021
--------	---	------	------

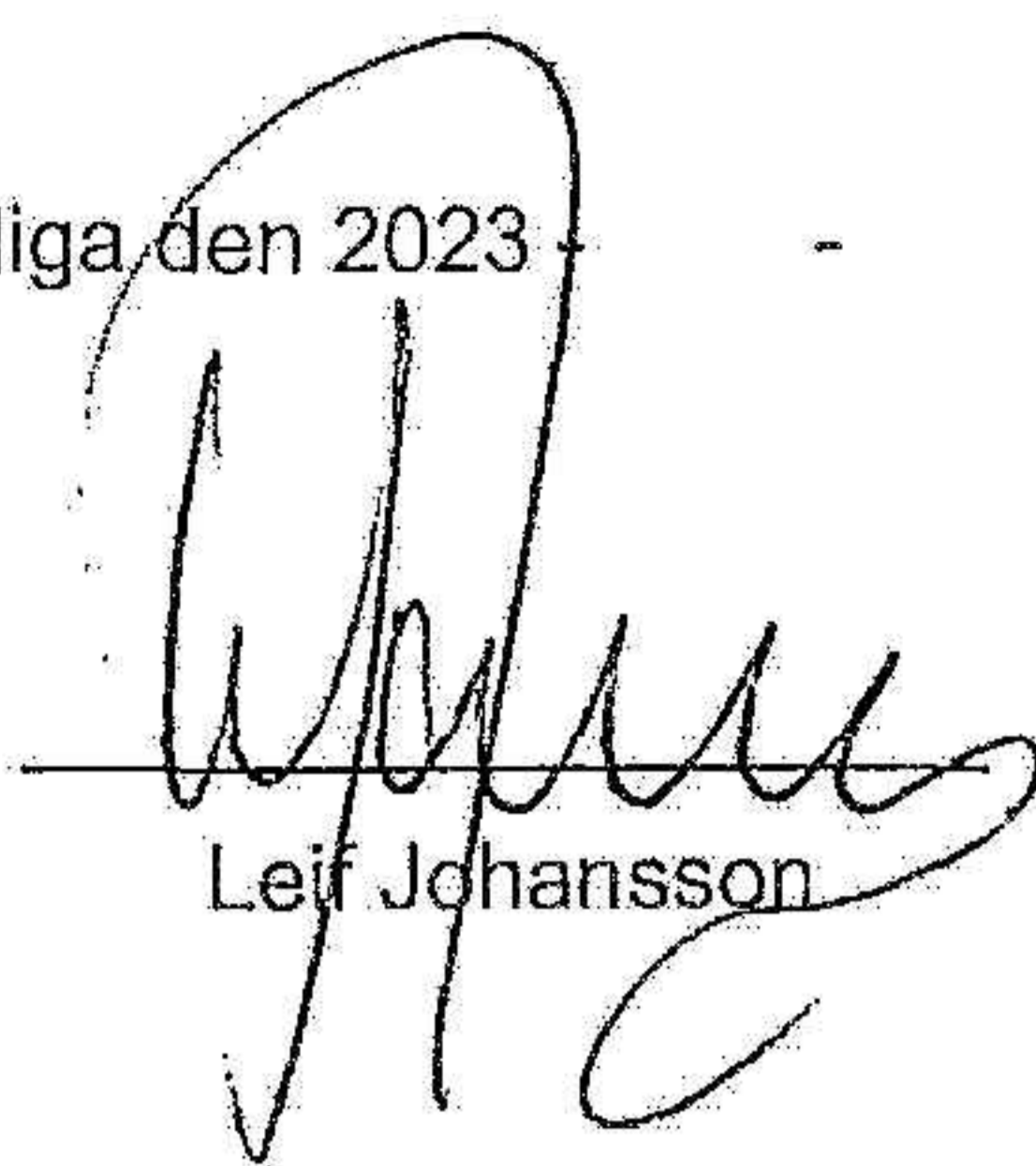
Ställda säkerheter		200 000	120 000
Avser pantbrev i fastigheter			
Eventalförpliktelser		Inga	Inga

2023061313949

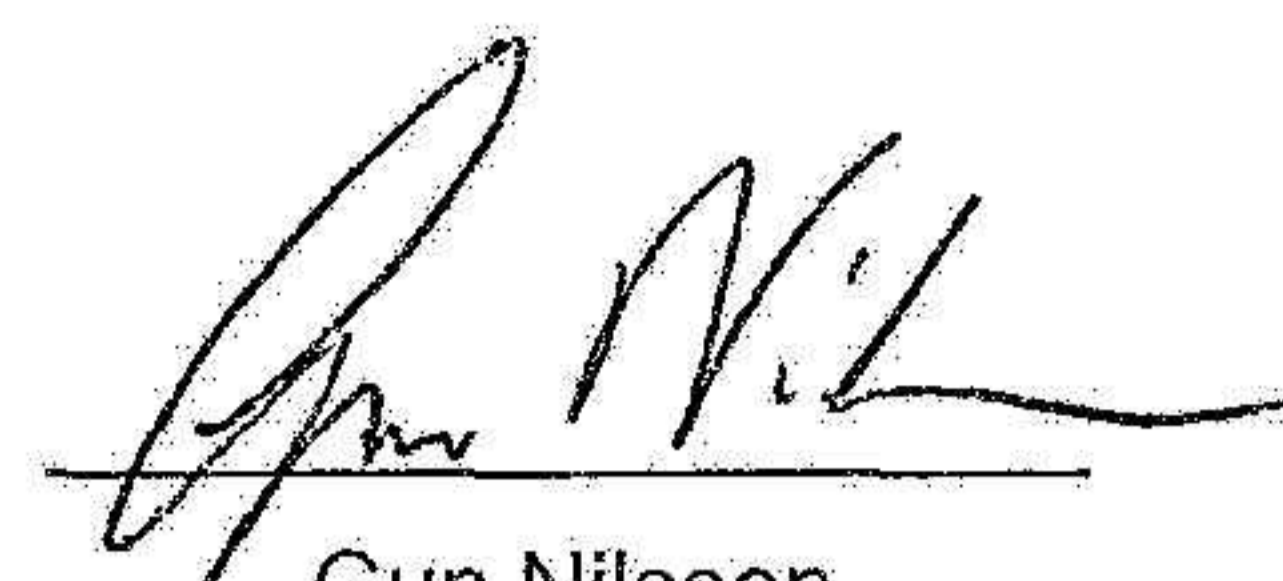
Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 2023
Stockholm



Arne Karlsson
Ordförande



Leif Johansson



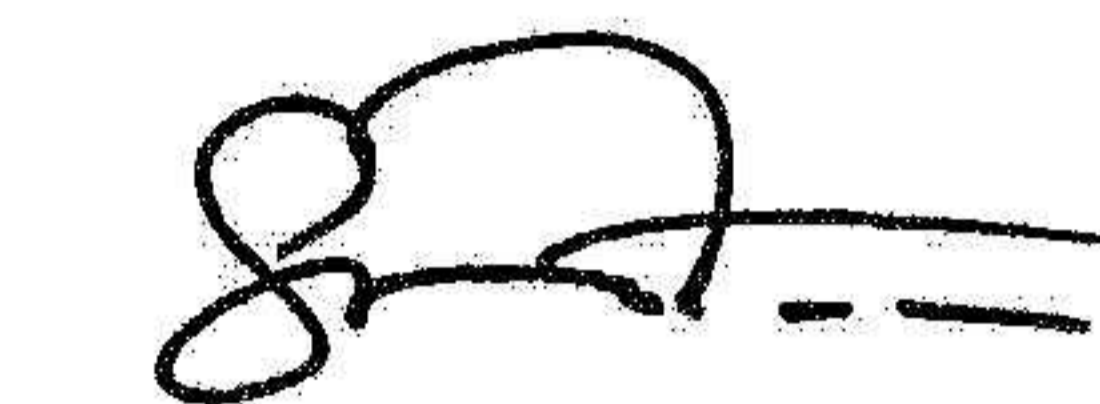
Gun Nilsson



Anders Ränk

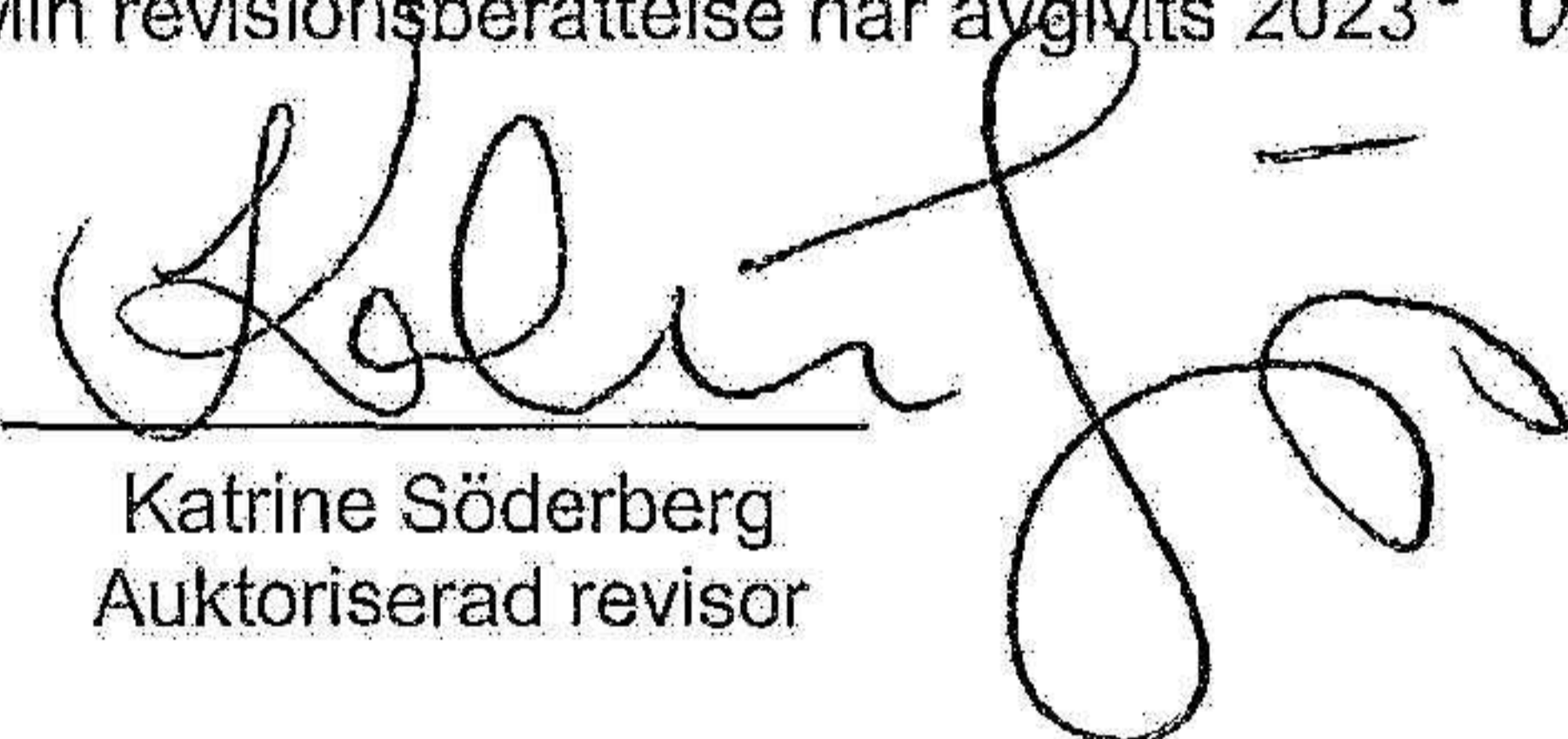


Kristina Ränk



Stefan Ränk
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-05-04



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2023061313950

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Stadshus, org.nr 556057-9533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Stadshus för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Stadshus 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.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Stadshus 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 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 att 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 revisions sed 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. 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 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 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.



Building a better
working world

2023061313951

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 av Fastighets AB Stadshus 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 Fastighets AB Stadshus 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, den 4 maj 2023

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor