

Årsredovisning för
Stävbo Fastigheter AB
559127-1332

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

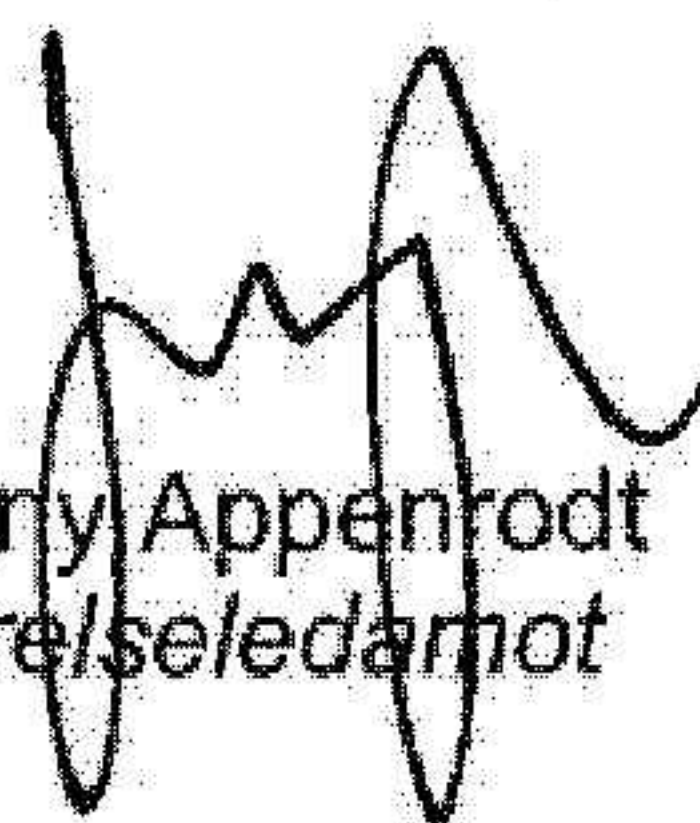
Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-17
Underskrifter	18

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stävbo Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022-06-30. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Malmö den 13 juli 2022


Jenny Appenrodt
Styrelseledamot

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Stävbo Fastigheter AB är ett helägt dotterbolag till KlaraBo Bostadsförvaltning AB (559228-4458) med säte i Malmö.

Koncernmoder i den största koncernen är KlaraBo Sverige AB (publ) (559029-2727) med säte i Malmö. KlaraBo Sverige AB upprättar koncernredovisning.

Verksamhetens art och inriktning

Stävbo Fastigheter AB (559127-1332) är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Malmö.

Bolaget äger och förvaltar hyresfastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 24 juni 2021 förvärvades koncernen där bolaget ingår av KlaraBo Sverige AB (publ) (559029-2727).

Styrelsen bedömer att spridningen av viruset Covid-19 inte har påverkat bolagets verksamhet i någon betydande omfattning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen bedömer att oroligheterna i östra Europa ännu inte haft någon betydande påverkan på bolagets verksamhet. Däremot kan oroligheterna på längre sikt ge en indirekt effekt på konjunktur, inflation och räntenivåer.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Belopp i Tkr	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31*
Rörelsens intäkter	72 378	70 841	66 649	47 854
Driftnetto	51 121	51 515	39 851	29 391
Balansomslutning	648 932	649 356	573 248	572 762
Soliditet % **	5,7	5,9	9,8	7,9

* = Beloppen har ej räknats om till de redovisningsprinciper som antogs den 1 januari 2020.

** = Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för 20,6 % i uppskjuten skatt.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 37 107 650, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	37 107 650
Summa	37 107 650

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

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals svenska kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.



Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Nettoomsättning	5	70 011	68 380
Aktiverat arbete för egen räkning		562	585
Övriga rörelseintäkter		1 805	1 876
		<u>72 378</u>	<u>70 841</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader		-17 961	-16 974
Underhåll		-1 318	-538
Förvaltningsadministration		-501	-363
Fastighetsskatt		-1 477	-1 451
Driftnetto		<u>51 121</u>	<u>51 515</u>
Centraladministration	7	-6 892	-7 418
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 134	-4 951
Rörelseresultat		<u>39 095</u>	<u>39 146</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	905	58
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-8 753	-35 925
Resultat efter finansiella poster		<u>31 247</u>	<u>3 279</u>
Bokslutsdispositioner	10	-692	-
Resultat före skatt		<u>30 555</u>	<u>3 279</u>
Skatt på årets resultat	11	-5 914	-6 877
Årets resultat		<u>24 641</u>	<u>-3 598</u>

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	585 883	576 019
Inventarier, verktyg och installationer	13	673	1 253
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	2 638	-
		<u>589 194</u>	<u>577 272</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	1	1
Fordringar hos koncernföretag	16	52 948	40 000
		<u>52 949</u>	<u>40 001</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>642 143</u>	<u>617 273</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		129	168
Fordringar hos koncernföretag		6 347	48
Övriga fordringar		42	222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		271	268
		<u>6 789</u>	<u>706</u>
Kassa och bank		-	31 377
Summa omsättningstillgångar		<u>6 789</u>	<u>32 083</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>648 932</u>	<u>649 356</u>

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		12 467	41 665
Årets resultat		24 641	-3 598
		37 108	38 067
Summa eget kapital		37 208	38 167
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	19	850	595
		850	595
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	598 750	598 750
Skulder till koncernföretag		692	-
		599 442	598 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		290	1 095
Skulder till koncernföretag		501	1 031
Skatteskulder		1 887	2 881
Övriga kortfristiga skulder		205	231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 549	6 606
		11 432	11 844
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		648 932	649 356

Rapport över förändring i eget kapital

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat Resultat	Årets Resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital					
2020-01-01	100	44 931	-17	10 601	55 615
Balanserat resultat			10 601	-10 601	
Årets resultat				-3 598	-3 598
Omklassificering		-44 931	44 931		
Utdelning			-55 850		-55 850
Ovillkorat aktieägartillskott			42 000		42 000
Utgående eget kapital					
2020-12-31	100	-	41 665	-3 598	38 167
Ingående eget kapital					
2021-01-01	100	-	41 665	-3 598	38 167
Balanserat resultat			-3 598	3 598	
Årets resultat				24 641	24 641
Utdelning			-25 600		-25 600
Utgående eget kapital					
2021-12-31	100	-	12 467	24 641	37 208

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antal aktier uppgår till 100 st och kvotvärdet är 1 000 kr per aktie.

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinst och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		31 247	3 279
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		5 287	4 952
		36 534	8 231
Betald inkomstskatt		-6 653	-8 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		29 881	79
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-6 083	-189
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-110	-1 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten		23 688	-1 138
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-17 209	-16 629
Ökning av långfristiga fordringar hos koncernföretag		-12 948	-40 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-30 157	-56 629
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-	-6 494
Ökning av skulder till kreditinstitut		-	141 725
Ökning av skulder till koncernföretag		692	2 628
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-25 600	-55 850
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-24 908	82 009
Årets kassaflöde		-31 377	24 242
Likvida medel vid årets början		31 377	7 135
Likvida medel vid årets slut		-	31 377

Justering för poster som ej ingår i kassaflödet

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Avskrivningar	5 134	4 952
Realisationsresultat, avyttrade materiella anläggningstillgångar	153	-
	5 287	4 952



Betalda räntor och erhållen utdelning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Erhållen utdelning	-	-
Erhållen ränta	953	58
Erlagd ränta	-9 283	-35 925

2022071825079



Noter

Not 1 Allmän information

Stävbo Fastigheter AB med org nr 559127-1332 har sitt säte i Malmö.

Bolaget är dotterföretag till KlaraBo Bostadsförvaltning AB, org nr 559228-4458) med säte i Malmö. KlaraBo Bostadsförvaltning AB är i sin tur dotterföretag till KlaraBo Sverige AB (publ), org nr 559029-2727 med säte i Malmö.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Stävbo Fastigheter AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är KlaraBo Sverige AB (publ).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals svenska kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR2 i enlighet med reglerna i BFAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättats enligt IFRS. Koncernredovisningen upprättas av KlaraBo Sverige AB.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med tillämpade regelverk kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för företagets årsredovisning anges i not 3.

Vid upprättande av årsredovisningen per den 31 december 2021 har standarder och tolkningar publicerats vilka ännu ej trätt i kraft. De reviderade eller nya standarderna bedöms inte få påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Med anledning av att bolaget numera tillhör KlaraBo-koncernen har viss anpassning gjorts av klassificering, främst avseende resultaträkningens poster och vad som ingår i driftnettot. I samband med omklassificering har även jämförelseåret korrigerats.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges. Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortsatt drift.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer bolaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Bolagets intäkter utgörs i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Ev. hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresavtalets kontraktstid även om betalning inte sker på samma sätt.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Kundfordringar

Kundfordran uppkommer i redovisningen när den aktuella hyresperioden börjar gälla. De aviserade hyror som betalats in före den gällande perioden redovisas som interimsskulder (förutbetalda hyresintäkter) i årsredovisningen.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Företaget innehar enbart operationella leasingavtal.

Leasegivare

Leasingintäkter och leaseincitament vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leaseperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

Leasetagare

Leasingkostnader, såsom tomträttsavgifter, redovisas som operationell leasing och kostnadsförs i den period de avser.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket.

Aktuell inkomstskatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket kan skilja sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter som kan överstiga de redovisningsmässiga, skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiveras redovisningsmässigt samt befintliga underskottsavdrag.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Skattesatsen 20,6 % har använts.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på

obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Samtliga fastigheter i företaget klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet. Därefter redovisas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras. Alla andra tillkommande utgifter skall redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

En fastighet upphör att redovisas som tillgång i samband med att den avyttras eller när den slutligt tas i bruk och det bedöms att den inte kommer att betinga något värde i samband med en framtida avyttring.

Hyresgästanspassningar och hyresrabatter

Hyresgästanspassningar och hyresrabatter aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande i förhållande till senaste värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer företaget till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Det redovisade värdet för en övrig materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppkommer vid utrangering eller avyttring av tillgången utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod som uppskattas till:

Byggnader	100 år
Inventarier	5-10 år
Markanläggningar	20 år

Hyresgästanspassningar (lokaler) skrivs av utifrån hyresavtalets kontraktstid.

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs inte mark av.

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande, minst i slutet av varje räkenskapsperiod. Effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåttriktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller

utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkten vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

Nedskrivningar

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade långsiktiga värdet skrivs det redovisade värdet ner till detta långsiktiga värde.

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas. En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens långsiktiga värde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

Finansiella instrument

Bolaget tillämpar inte värderingsreglerna i IFRS 9. Detta innebär att finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland annat tillgångarna fordringar hos koncernföretag samt skulderna skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Företagets affärsmodell för att hantera tillgången samt karaktären på tillgångens avtalade kassaflöden utgör underlag för klassificering och värdering varvid de finansiella tillgångarna klassificeras i följande kategori:

- Finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde

Samtliga finansiella skulder klassificeras i följande kategori:

- Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde om båda följande villkor är uppfyllda:

- Den finansiella tillgången innehåses inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha finansiella tillgångar i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden.
- De avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde ingår i omsättningstillgångar med undantag för de poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Värdering efter anskaffningstidpunkten sker till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för kreditförluster.

En nedskrivning av kundfordringar redovisas i resultaträkningen som övrig extern kostnad och en nedskrivning av lånefordringar redovisas som finansiell post i resultaträkningen.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter avdrag för transaktionskostnader. Därefter redovisas finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över skuldens löptid, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplupet anskaffningsvärde

Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, vilket innebär att eventuella över- eller underkurser som direkt hänförliga kostnader eller intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av den beräknade effektivräntan. Effektivräntan är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden.

Kapitalrabatt och direkta emissionsutgifter vid upptagande av lån periodiseras, dock längst över tiden till dess skulden förfaller till betalning.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten av förvärvet.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när, i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att 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. Eventualförpliktelse redovisas inom linjen i balansräkningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

Ersättningar till anställda

Bolagets pensionsplaner för ersättning efter avslutad anställning omfattar endast avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet. När avgiften är betald har företaget inga ytterligare förpliktelser. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som kostnad i resultaträkningen när dessa uppstår. Ersättning till anställda så som lön och pension redovisas som kostnad under den period när de anställda utfört de tjänster som ersättningen avser.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår

Stävbo Fastigheter AB är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer:

Extern marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter

Den externa värderingen av förvaltningsfastigheten är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Företaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk. Det är företagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

Marknadsrisker

Valutarisk

Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Företaget bedriver sin verksamhet i Sverige och företagets in- och utflöden består enbart av SEK. Därigenom är företaget ej exponerat för valutarisk.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Bolaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta vilket innebär att företagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

Likviditets och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att företaget får problem med att möta dess åtaganden relaterade till företagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att företaget inte kan uppbära tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

Kredit och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar företaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Företagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. Befintliga kunders finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Företagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar.

Hantering av kapitalrisk

Företagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga företagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att det kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna

Not 5 Hyresintäkter

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal för kommersiella lokaler förfaller enligt följande:

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Inom ett år	1 823 993	1 794 329
Senare än ett år men inom fem år	173 492	1 958 259
Senare än fem år	-	-
Summa	1 997 485	3 752 588

Not 6 Transaktioner med närstående

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Koncernintern försäljning	-	-
Koncerninterna köp	1 183 036	809 611

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom KlaraBo Sverige AB-koncernen. Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen ovan.

Not 7 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Män	6	7
Kvinnor	1	1
Totalt	7	8

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Löner och andra ersättningar:	2 962	2 789
Sociala kostnader	1 094	845
(varav pensionskostnader)	169	120

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	899	48
Ränteintäkter, övriga	6	10
Summa	905	58

Not 9 Räntekostnader och liknande kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-	1 031
Räntekostnader, övriga	8 753	9 769
Ränteskillnadsersättning	-	25 125
Summa	8 753	35 925

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lämnade koncernbidrag	-692	-
Summa	-692	-

Not 11 Skatt på årets resultat

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Aktuell skattekostnad	-5 659	-6 618
Uppskjuten skatt	-255	-259
	-5 914	-6 877

Avstämning av effektiv skatt

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Resultat före skatt	30 555	3 279
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 % (21,4 %)	-6 294	-702
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-22	-5 188
Justering tidigare års beskattning	32	-272
Justering uppskjuten skatt temporära skillnader	-	-259
Skattemässig justering, temporär skillnad	370	-456
Redovisad effektiv skatt	-5 914	-6 877

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	587 314	570 601
-Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	14 571	16 713
Vid årets slut	601 885	587 314
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-11 294	-6 813
-Årets avskrivning	-4 708	-4 482
Vid årets slut	-16 002	-11 295
Redovisat värde vid årets slut	585 883	576 019
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	125 898	125 898

Redovisat värde vid årets slut 125 898 125 898

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Byggnaderna utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter.

Det verkliga värdet för fastigheterna upp går till 1 123 mkr (958 mkr). Värdering sker externt årsvis. Till den externa värderingsfirman lämnar företaget uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

Vid värdering till verkligt värde används en avkastningsvärdeansats. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till marknadshyra som gäller idag.

Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån företagets verkliga kostnader och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på extern värderares erfarenhetsmässiga bedömningar av markadens förräntningskrav.

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	2 450	2 329
-Nyanskaffningar	-	121
-Avyttringar och utrangeringar	-316	-
	<u>2 134</u>	<u>2 450</u>
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-1 197	-727
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	163	-
-Årets avskrivning	-427	-470
	<u>-1 461</u>	<u>-1 197</u>
Redovisat värde vid årets slut	673	1 253

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	205
Inköp	17 209	16 508
Omklassificeringar till förvaltningsfastigheter	-14 571	-16 713
Redovisat värde vid årets slut	2 638	-

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1	1
Redovisat värde vid årets slut	1	1

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Bolaget är kommanditdelägare i nedanstående bolag, där systerbolaget KlaraBo Tranås AB (559188-7095) är komplementär.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Ketty Fastighets KB, 916701-1502, Malmö	1	1	1
			1

Not 16 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	40 000	-
Tillkommande fordringar	12 948	40 000
Redovisat värde vid årets slut	52 948	40 000

Not 17 Finansiella instrument och riskhantering

Finansiella instrument, verkligt värde

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital, obeskattade reserver och avsättningar klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument, såväl tillgångar som skulder, bedöms det redovisade värdet inte avvika från det verkliga värdet.

Not 18 Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

<i>belopp i kr</i>	
balanserat resultat	12 467 073
årets resultat	24 640 577
	37 107 650
 i ny räkning överförs	 37 107 650
	37 107 650

Not 19 Uppskjuten skatt

2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Förvaltningsfastigheter		850	850
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)		850	850
2020-12-31			
Väsentliga temporära skillnader			
Förvaltningsfastigheter		595	595
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)		595	595

Not 20 Upplåning

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	598 750	598 750
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag	692	-
	599 442	598 750

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen bedömer att oroligheterna i östra Europa ännu inte haft någon betydande påverkan på bolagets verksamhet. Däremot kan oroligheterna på längre sikt ge en indirekt effekt på konjunktur, inflation och räntenivåer.

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	598 750	598 750
	598 750	598 750
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Årsredovisningen har undertecknats den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Andreas Morfiadakis
Styrelseordförande

Jenny Appenrodt
Styrelseledamot

Jimmy Larsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557472565612

Dokument

2022071825086

302 - Stävbo Fastigheter AB - ÅR 2021 ver 2

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2022-06-30 16:51:30 CEST (+0200) av Erik
Albäck (EA)

Färdigställt 2022-06-30 20:09:32 CEST (+0200)

Initierare

Erik Albäck (EA)

KlaraBo Sverige AB

erik.alback@klarabo.se

Signerande parter

Andreas Morfiadakis (AM)

KlaraBo

Personnummer 197607144156

andreas.morfiadakis@klarabo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDREAS MORFIADAKIS"

Signerade 2022-06-30 17:51:31 CEST (+0200)

Jenny Appenrodt (JA)

KlaraBo

Personnummer 7411173565

jenny.appenrodt@klarabo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNY APPENRODT"

Signerade 2022-06-30 16:54:38 CEST (+0200)

Jimmy Larsson (JL)

KlaraBo

Personnummer 7405043915

jimmy.larsson@klarabo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JIMMY LARSSON"

Signerade 2022-06-30 20:00:57 CEST (+0200)

Mats Åkerlund (MÅ)

PwC

Personnummer 197106020576

mats.akerlund@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats
Erik Åkerlund"

Signerade 2022-06-30 20:09:32 CEST (+0200)

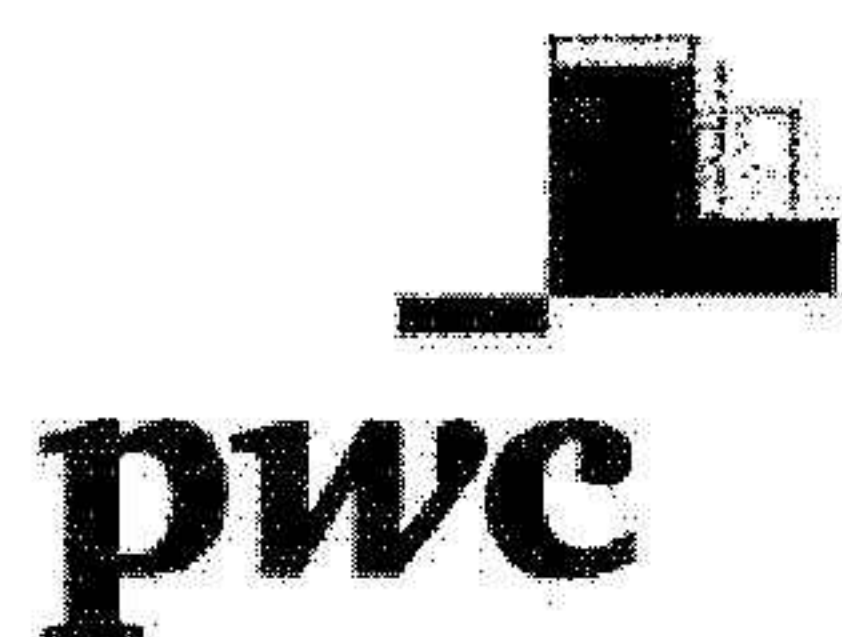


Verifikat

Transaktion 09222115557472565612

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 på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stävbo Fastigheter AB, org.nr 559127-1332

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stävbo Fastigheter AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stävbo Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Stävbo Fastigheter AB.

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 Stävbo Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 mars 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Stävbo Fastigheter AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Stävbo Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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 någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Akerlund
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mats Erik Åkerlund

Mats Åkerlund

Auktoriserad revisor

2022-06-30 18:10:38 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post