

Sollentuna Stinsen Property 1 AB
Org nr 556706-9678

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Sollentuna Stinsen Property 1 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-06-29.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Stockholm den 2023-10-02



Johan Tengelin

2023100604144

Sollentuna Stinsen Property 1 AB
Org nr 556706-9678

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Sollentuna Stinsen Holding 1 AB, org nr 559085-9947 med säte i Stockholm.

Bolaget Sollentuna Stinsen Property 1 AB bildades 2006-07-03. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Stinsen 2 i Sollentuna. Bolaget har inte haft någon anställd personal vare sig för räkenskapsåret eller jämförelseåret. Löner och ersättningar har ej utgått. Fastighetsförvaltningen utförs av Property Partner AB och ekonomisk förvaltning handhas av Newsec Property Asset Management AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 24 februari 2022 inledde Ryssland en militär invasion av Ukraina. Detta agerande har lett till sanktioner från EU och USA gentemot Ryssland. En effekt av många har varit att inflationen har ökat kraftigt under 2022 och KPI ökade till hela 10,2 % under december 2022.

Väsentliga risker och osäkerheter

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig på bolagets ägande av fastigheter. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Den mest väsentliga risken som påverkar bolaget är kopplade till värdering av fastigheter som ägs av bolagets dotterbolag. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en väsentlig påverkan på fastighetsvärdet och innebär en osäkerhet.

Framtidsutsikter och långsiktigt finansiella mål

Bolaget ämnar på sikt att bedriva projektarbete på sin fastighet. De finansiella målen med verksamheten består därför dels av att optimera fastighetsförvaltningen och dels genom investeringar på sikt skapa ett högre marknadsvärde på fastigheten.

Flerårsjämförelse

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	17 379	11 517	11 508	19 930
Driftnetto	tkr	1 699	-5 170	-8 240	-4 896
Balansomslutning	tkr	763 944	820 384	763 365	742 554
Soliditet	%	0,0	7,7	8,9	2,2

2023100604146

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	63 514 347
Årets resultat	-113 530 922

kronor	<u>-50 016 575</u>
--------	--------------------

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	-50 016 575
-----------------------	-------------

kronor	<u>-50 016 575</u>
--------	--------------------

2023100604147

Resultaträkning	Not	2022	2021
Hysesintäkter	5, 6	17 379	11 517
Direkta fastighetskostnader	7, 8	-15 680	-16 687
Driftnetto		1 699	-5 170
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-112 331	17 921
Övriga avsättningar	9	-	-13 862
Bruttoresultat		-110 632	-1 111
Administrationskostnader		-2 902	-2 859
Rörelseresultat		-113 534	-3 970
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-	-
Summa resultat från finansiella poster		3	0
Resultat efter finansiella poster		-113 531	-3 970
Skatt på årets resultat	11	-	-
Årets förlust		<u>-113 531</u>	<u>-3 970</u>

2023100604148

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar		—	—
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Exploaterings- och projektfastighet	12	750 000	816 124
Hysesfordringar	13	174	116
Övriga kortfristiga fordringar		436	574
Aktuella skattefordringar		-	67
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	188	347
		<u>750 798</u>	<u>817 228</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>13 146</u>	<u>3 156</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>763 944</u>	<u>820 384</u>
Summa tillgångar		<u>763 944</u>	<u>820 384</u>

2023100604149

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	15	<u>100</u>	<u>100</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		63 514	67 484
Årets förlust		-113 531	-3 970
		<u>-50 017</u>	<u>63 514</u>
Summa eget kapital		<u>-49 917</u>	<u>63 614</u>
Avsättningar			
Övriga avsättningar		<u>1 770</u>	<u>5 770</u>
Summa avsättningar		<u>1 770</u>	<u>5 770</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		183	47
Skulder till koncernföretag	16, 17	808 201	748 165
Aktuella skatteskulder		624	-
Övriga kortfristiga skulder		279	113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	<u>2 804</u>	<u>2 675</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>812 091</u>	<u>751 000</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>763 944</u>	<u>820 384</u>

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie-</u> <u>kapital</u>	<u>Övrigt fritt eget</u> <u>kapital</u>	<u>Summa eget</u> <u>kapital</u>
Eget kapital 2021-01-01	100	67 484	67 584
Årets resultat	-	-3 970	-3 970
Ehållet aktieägartillskott	-	-	-
Eget kapital 2021-12-31	100	63 514	63 614
Årets resultat	-	-113 531	-113 531
Erhållet aktieägartillskott	-	-	-
Eget kapital 2022-12-31	100	-50 017	-49 917

2023100604150

2023100604151

Kassaflödesanalys	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-113 534	-3 970
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>		
Avskrivningar och nedskrivningar	112 331	-17 921
Erhållen ränta	3	-
Betald inkomstskatt	624	-
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	-576	-21 891
Justeringar av rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	306	1 902
Ökning av rörelseskulder	15 684	20 207
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 414	218
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintlig exploaterings- och projektfastighet	-5 424	-8 986
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 424	-8 986
Finansieringsverksamheten		
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	9 990	-8 768
Likvida medel vid årets början	3 156	11 924
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	13 146	3 156

Noter

Not 1 Företagsinformation

Namn: Sollentuna Stinsen Property 1 AB

Org nummer: 556706-9678

Säte: Stockholm

Huvudsaklig verksamhet:

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Stinsen 2 i Sollentuna.

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till Sollentuna Stinsen Holding 1 AB (org.nr. 559085-9947) med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen är Sollentuna Stinsen JV AB (org.nr. 559085-9954) med säte i Stockholm.

Not 2 Grunder för upprättande av årsredovisning

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är bedömning av nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov för fastigheter samt gränsdragning mellan investeringar och underhåll.

Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäktsredovisning

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

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktens periodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består främst av ränteintäkter på fordringar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder samt nedskrivningar av finansiella tillgångar. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

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 är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Om en finansiell anläggningstillgång på balansdagen har ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms vid varje årsskifte, eller oftare om indikation på större värdeförändringar finns, varje fastighets bokförda värde av mot extern värdering av fastighetens marknadsvärde.

Exploaterings- och projektfastighet

Fastigheten innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Fastigheteten redovisas som omsättningstillgång, även om fastigheten i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. Redovisning sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Projektfastigheten redovisas i sin helhet som tillgång vid tillträde. Eventuell skatterabatt vid förvärv minskar fastighetens anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

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 realiserats, 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 på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, andra långfristiga fordringar, övriga fordringar samt derivat och värdepapper. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell instrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen vilka redovisas exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av tre undergrupper:

finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Likvida medel och spärrkonto

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppen på spärrkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter samt hyresdepositioner och redovisas som övriga fordringar.

Klassificering av skuld- och egetkapitalinstrument beskrivs nedan:

Skuldinstrument är de instrument som uppfyller definitionen av finansiell skuld från emittentens perspektiv, såsom kundfordringar och lånefordringar. Bolaget klassificerar sina skuldinstrument i en av följande två värderingskategorier:

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar som innehas i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast utgör betalningar av kapitalbelopp och ränta, och som inte är identifierade som värderade till verkligt värde via resultatet, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella redovisade förväntade kreditförluster. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Tillgångar som inte uppfyller kriterierna för upplupet anskaffningsvärde värderas till verkligt värde via resultatet. Vinst eller förlust på ett skuldinstrument som efter första redovisningen värderas till verkligt värde via resultatet och inte ingår i ett säkringsförhållande redovisas i finansnettot när den uppstår. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av *effektivräntemetoden*.

Skuldinstrument omklassificeras endast när koncernens affärsmodell för hantering av dessa tillgångar ändras.

Egetkapitalinstrument är instrument som uppfyller definitionen av eget kapital ur emittentens perspektiv, vilket innebär instrument utan kontraktmässig skyldighet att betala och som belägger en residual rätt i emittentens nettotillgångar. Vinst eller förlust på egetkapitalinstrument som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas i finansnettot.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Investeringar i andelar i andra företag än koncernföretag, joint ventures och intresseföretag ingår i finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet. Kategorin finansiella skulder består av två undergrupper: finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Bolaget har inga finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella skulder avser skulder som till exempel upplåning, leverantörsskulder, upplupna kostnader för tjänster och varor som likvidregleras. Finansiella skulder (räntebärande lån och annan finansiering), med undantag för korta skulder där ränteeffekten är oväsentlig, värderas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av *effektivräntemetoden*. Leverantörsskulder och andra skulder med kort förväntad löptid värderas utan diskontering till nominellt belopp. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

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 reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Kassaflödet som redovisas omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Ersättning till anställda

Bolaget har ej haft några anställda under räkenskapsåret eller jämförelseåret. Löner eller andra ersättning har ej utgått. Arvode till styrelsen har ej heller utgått.

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal ersatte IAS 17 från och med 1 januari 2019. Bolaget har valt att följa undantaget i avsnittet om IFRS 16 i RFR 2 vilken innebär att principerna för redovisning av finansiella leasingavtal inte behöver tillämpas i juridisk person p.g.a. sambandet mellan redovisning och beskattning.

Not 5 Intäkter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hyresintäkter	17 379	11 517
Summa	<u>17 379</u>	<u>11 517</u>

Not 6 Operationella leasingavtal

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Med hyresintäkter avses avtalade hyror och hyrestillägg.

Företaget har ingått operationella leasingavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingavtalen sträcker sig mellan 1 och 3 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknings.

Minsta framtida hyresintäkter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal per 31 december är enligt följande:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Mindre än 1 år	12 528	10 753
1-5 år	1 224	5 023
Mer än 5 år	-	-
Framtida hyresinbetalningar	<u>13 752</u>	<u>15 776</u>

Not 7 Direkta fastighetskostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Drift	12 201	13 409
Underhåll	535	867
Fastighetsskatt	2 944	2 411
Summa	<u>15 680</u>	<u>16 687</u>

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av bolagets inköp och försäljning avser 13% (7%) inköp från koncernbolag och 0% (0%) försäljning till koncernbolag.

Not 9 Övriga avsättningar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Lämnade skadestånd	-	13 862
Summa	<u>0</u>	<u>13 862</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader, övriga	-	-
Räntekostnader, koncernföretag	40 783	40 783
Aktivering av räntekostnader i projektfastighet	-40 783	-40 783
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 11 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna för skattekostnader, för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022, är följande:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Aktuell skatt	-	-
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-	-
Summa redovisad skatt	0	0
Avstämning av effektiv skattsats		
Resultat före skatt	-2 380	-3 970
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	490	818
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej skattepliktiga intäkter	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-	-737
Återläggning aktiverade låneutgifter	-	8 401
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-575	-8 403
Effekt av omvärdering underskottsavdrag	85	-5 466
Effekt av omvärdering temporära skillnader	-	5 387
Summa redovisad skatt	0	0

Not 12 Exploaterings- och projektfastighet

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	816 124	748 434
Pågående arbeten	46 207	49 769
Återföring av tidigare nedskrivning	-	17 921
Nedskrivning	-112 331	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	750 000	816 124

Not 13 Hyresfordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Hyresfordringar	174	46
Kundfordringar	5	70
Avsättning för osäkra fordringar	-5	-
	<u> </u>	<u> </u>
Summa	174	116
 Ålderanalys av hyresfordringar och andra fordringar		
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	-	78
Förfallna sedan 31-60 dagar	189	53
Förfallna sedan 91-179 dagar	-10	-
Förfallna mer än 180 dagar	-	-15
	<u> </u>	<u> </u>
Summa förfallna fordringar	179	116
	<u> </u>	<u> </u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda förvaltningskostnader	109	179
Upplupna intäkter	79	168
	<u> </u>	<u> </u>
	188	347

Not 15 Antal aktier och kvotvärde

Aktiekapitalet var 2022-12-31 fördelat på 1 000 aktier och kvotvärdet var 100 kronor per aktie.

Not 16 Finansiell riskhantering

Sollentuna Stinsen Property 1 AB är exponerat för ett antal finansiella risker. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är finansieringsrisk, ränterisk och motpartsrisk. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av koncerninterna lån vilket begränsar bolagets finansieringsrisk. Därutöver har bolaget hyresfordringar och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument.

Sollentuna Stinsen Property 1 AB finansieras av koncerninterna lån som baseras på Sollentuna Stinsen JV AB långfristiga upplåning.

Not 17 Räntebärande lån

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.		
<i>Kortfristiga:</i>		
Koncerninterna lån (fast ränta)	582 617	582 617
Summa kortfristiga skulder	<u>582 617</u>	<u>582 617</u>
Lånebelopp	582 617	582 617

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	1 848	1 602
Övriga poster	956	1 073
Summa	<u>2 804</u>	<u>2 675</u>

Not 19 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 20 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter.


Not 21 Väsentliga händelser efter balansdagen

Sollentuna kommun har meddelat att granskning av detaljplan bedöms äga rum under andra halvåret 2023 och att antagande bedöms ske under första halvåret 2024, tidigare bedömning var andra halvåret 2023.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2023-06-29 för fastställelse.

Stockholm 2023-06-21


DocuSigned by:


A99056FBFD0E439...

Johan Tengelin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-22.
KPMG AB

DocuSigned by:


9B9D15D33136421...

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

2023100604161

2023100604162

Certificate Of Completion

Envelope Id: 8A63A9115B554A11BD680AEC28B9268D Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Årsredovisning - Sollentuna Stinsen Property 1 AB 2022 V3.pdf
Document Pages: 18 Signatures: 2 Envelope Originator: Nicole Lindberg Gafvelin
Certificate Pages: 5 Initials: 0 PO Box 50768
AutoNav: Enabled Malmö, SE -202 71
Envelopeld Stamping: Enabled nicole.lindberg.gafvelin@kpmg.se
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

Status: Original Holder: Nicole Lindberg Gafvelin Location: DocuSign
6/21/2023 10:16:07 AM nicole.lindberg.gafvelin@kpmg.se

Signer Events

Johan Tengelin
Johan.tengelin@magnoliabostad.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by: Johan Tengelin
A99056FBFD0E439...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 185.102.16.34

Timestamp

Sent: 6/21/2023 1:11:47 PM
Viewed: 6/21/2023 3:59:15 PM
Signed: 6/21/2023 3:59:32 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 3c021404-08b4-5c28-af36-2942f384164a
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/21/2023 3:59:02 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/21/2023 3:59:15 PM
ID: 684e6691-2749-41e5-8fcc-ccfbd383c28b

Mattias Johansson
Mattias.Johansson@kpmg.se
Auktoriserad revisor
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by: Mattias Johansson
9B0D15033136421...

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 80.216.0.160

Sent: 6/21/2023 3:59:34 PM
Viewed: 6/22/2023 11:28:54 PM
Signed: 6/22/2023 11:28:59 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 2081832f-d67b-56a5-9ffd-e840faa294e2
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/22/2023 11:28:43 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

2023100604163

Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/21/2023 1:11:47 PM
Certified Delivered	Security Checked	6/22/2023 11:28:54 PM
Signing Complete	Security Checked	6/22/2023 11:28:59 PM
Completed	Security Checked	6/22/2023 11:28:59 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact KPMG AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: dpreporting@kpmg.se

To advise KPMG AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from KPMG AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with KPMG AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to dpreorting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sollentuna Stinsen Property 1 AB, org. nr 556706-9678

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sollentuna Stinsen Property 1 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sollentuna Stinsen Property 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sollentuna Stinsen Property 1 AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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



2023100604168

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 Sollentuna Stinsen Property 1 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sollentuna Stinsen Property 1 AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

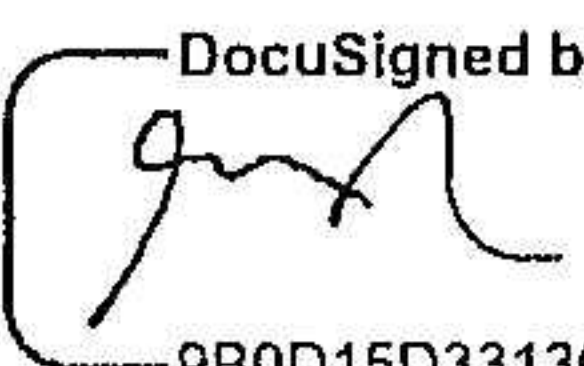
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signering

KPMG AB

DocuSigned by:

 9B0D15D33136421...
 Mattias Johansson
 Auktoriserad revisor

2023100604169

Certificate Of Completion

Envelope Id: F24021A3814D4EE880A082C2CA84A916 Status: Completed
 Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse Sollentuna Stinsen Holding 1 AB.docx, Revisionsberä...
 Source Envelope:
 Document Pages: 30 Signatures: 15 Envelope Originator:
 Certificate Pages: 2 Initials: 0 Nicole Lindberg Gafvelin
 AutoNav: Enabled PO Box 50768
 Envelopeld Stamping: Enabled Malmö, SE -202 71
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna nicole.lindberg.gafvelin@kpmg.se
IP Address: 90.129.219.232

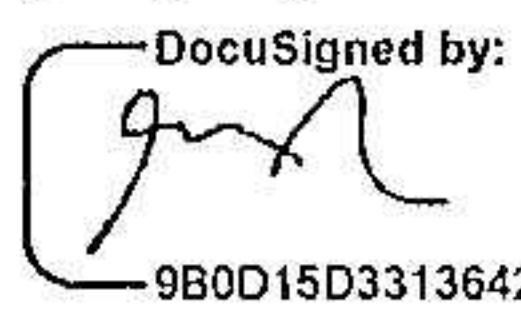
Record Tracking

Status: Original Holder: Nicole Lindberg Gafvelin Location: DocuSign
 6/22/2023 5:25:52 AM nicole.lindberg.gafvelin@kpmg.se

Signer Events

Mattias Johansson
 Mattias.Johansson@kpmg.se
 Auktoriserad revisor
 KPMG AB
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature


DocuSigned by:
 9B0D15D33136421...
 Signature Adoption: Drawn on Device
 Using IP Address: 80.216.0.160

Timestamp

Sent: 6/22/2023 5:32:08 AM
 Viewed: 6/22/2023 11:17:09 PM
 Signed: 6/22/2023 11:17:32 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: bec1700f-cdeb-5edd-8870-186cc4adac79
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/22/2023 11:16:52 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/22/2023 5:32:08 AM
Certified Delivered	Security Checked	6/22/2023 11:17:09 PM
Signing Complete	Security Checked	6/22/2023 11:17:32 PM
Completed	Security Checked	6/22/2023 11:17:32 PM

Payment Events

Status

Timestamps

2023100604170