

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktör för Fastighets AB Stadshus (556057-9533)
avger följande årsredovisning för verksamhetsåret 2023.

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 4,6 mkr (7,6 mkr) planerat underhåll och 4,3 mkr (3,3 mkr) felavhjälpande underhåll. Under 2023 har ROT-projektet för Luxlampan 5 avslutats och hyresgästerna återflyttade i början av året. ROT-projektet Bergsgruvan etapp 2 är i full produktion och bedöms färdigställas nästkommande år. Fastigheten Gullvivan 9 och Schultz 13 har fortsatt varit i projekteringsfas inför kommande ROT. Balkongrenovering och takomläggning har utförts på tre av bolagets fastigheter efter konstaterat reparationsbehov. Renoveringen syftade till att återställa fastigheterna till ursprungligt skick. 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. I fastighets- och värdepappersportföljen finns betydande övervärden. Det föreligger en god beredskap för framtida

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter (kkr)	92 388	86 906	85 019	82 698
Resultat från fastighetsförvaltning (kkr)	24 875	23 477	22 023	26 425
Resultat efter finansiella poster (kkr)	74 257	31 590	39 782	142 464
Balansomslutning (kkr)	1 083 581	941 750	816 330	779 319
Soliditet	61%	64%	71%	71%

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i ovanstående bolag intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen faststälts på årsstämma den 6/5 2024

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

..... 3/6 2024

Vinstdisposition

Belopp i kr

Till årsstämmans förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	586 852 400
Årets resultat	<u>58 625 596</u>
	645 477 996

Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>645 477 996</u>
Balanserat resultat	645 477 996

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

2024060715516

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter		92 388	86 906
Övriga rörelseintäkter		924	456
Fastighetskostnader		-45 021	-44 846
Driftöverskott	2	48 291	42 516
Balanserat resultat	3	-16 795	-13 209
Bruttoresultat		31 496	29 307
Central administration och marknadsföring		-6 621	-5 830
Resultat från fastighetsförvaltning	4-8	24 875	23 477
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	54 478	13 442
Resultat från andelar i Intressebolag	10	7 868	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-12 964	-5 329
Resultat efter finansiella poster		74 257	31 590
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring av periodiseringsfond	20	-497	28 092
Resultat före skatt		73 760	59 682
Skatt	12	-15 134	-12 534
Årets resultat		58 626	47 148

202406071517

Balansräkning

belopp i kkr

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	13	624 940	513 596
Maskiner och inventarier	14	8 682	6 626
		<u>633 622</u>	<u>520 222</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag	15	0	3 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	392 794	342 827
		<u>392 794</u>	<u>346 327</u>

Summa anläggningstillgångar		1 026 416	866 550
------------------------------------	--	------------------	----------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		265	260
Aktuell skattefordran		12 429	12 482
Övriga fordringar		3 162	2 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 181	3 449
		<u>17 036</u>	<u>18 262</u>

<i>Kassa och bank</i>		40 129	56 938
-----------------------	--	--------	--------

Summa omsättningstillgångar		57 165	75 200
------------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 083 581</u>	<u>941 750</u>
-------------------------	--	-------------------------	-----------------------

202406071518

Balansräkning

<i>belopp i kkr</i>		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18-19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		120	120
Reservfond		20	20
		<u>140</u>	<u>140</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		586 852	539 704
Årets resultat		58 626	47 148
		<u>645 478</u>	<u>586 852</u>
Summa eget kapital		645 618	586 992
Obeskattade reserver	20	26 020	25 522
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	21	<u>85 219</u>	<u>70 734</u>
Summa avsättningar		85 219	70 734
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22,25	270 000	200 000
Övriga skulder		<u>2 524</u>	<u>2 303</u>
Summa långfristiga skulder		272 524	202 303
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		38 184	40 010
Aktuella skatteskulder		570	0
Övriga skulder	23	82	1 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	<u>15 365</u>	<u>14 617</u>
Summa kortfristiga skulder		54 200	56 199
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 083 581</u>	<u>941 750</u>

202406071519

Rapport över förändring i eget kapital

belopp i kkr

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		SUMMA
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
IB 2022-01-01	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
<i>Balanseras i ny räkning enl. beslut årsstämma</i>			47 148	-47 148	0
<i>Årets resultat</i>				58 626	58 626
UB 2023-12-31	120	20	586 852	58 626	645 618

Villkorat aktieägartillskott uppgår till 1 600 kkr.

202406071529

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	24 875	23 477
Återläggning av avskrivningar	16 795	13 209
Erhållen utdelning	113	130
Erhållen ränta	1 934	178
Erlagd ränta	-11 660	-4 276
Balanserat resultat	-26	-4 330
Kassaflöde löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	32 031	28 389
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av fordringar	1 173	-1 637
Förändring av leverantörsskulder	-1 826	11 394
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder	-2 047	1 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29 331	40 101
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-130 194	-118 679
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-68 059	-36 581
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	69 487	28 156
Utdelning från värdepappersinnehav	12 404	13 675
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-116 362	-113 428
Finansieringsverksamheten		
Lyft av lån	70 000	80 000
Förändring av övriga skulder	221	-381
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	70 221	79 619
Årets kassaflöde	-16 810	6 292
Likvida medel vid årets början	56 938	50 646
Likvida medel vid årets slut	40 129	56 938

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.

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
- El	40 år
- Hiss	25 år
- Hyresgäst Anpassning 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 BFNAR 2012:1. Anläggningstillgångar i annan valuta än redovisningsvalutan omräknas och redovisas enligt genomsnittlig anskaffningskurs.

Företagets värdepappersportfölj utgörs av ett flertal finansiella instrument som innehas 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

Not 2	Specifikation av driftöverskott	2023	2022
	Hysesintäkter	92 388	86 906
	Övriga rörelseintäkter	924	456
		<u>93 312</u>	<u>87 362</u>
	<i>Fastighetskostnader</i>		
	Driftskostnader	-32 271	-30 358
	Reparation, underhåll och hyresgästanpassning	-8 921	-10 946
	Fastighetskostnader	-2 993	-2 940
	Tomträttsavgäld	-813	-509
	Kundförlust	-23	-93
		<u>-45 021</u>	<u>-44 846</u>
	Driftöverskott	48 291	42 516

Not 3	Avskrivningar	2023	2022
	Komponentavskrivning	-16 293	-12 944
	Utrangeringsavdrag	-504	-265
		<u>-16 797</u>	<u>-13 209</u>

Not 4	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2023	2022
	EY AB		
	Revisionsuppdrag	-110	-84
		<u>-110</u>	<u>-84</u>

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	2023	2022
	Medelantal anställda	2	2
	- varav män	1	1
	- varav kvinnor	1	1

Not 6	Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2023	2022
	Löner och ersättningar styrelse och VD	-1 306	-1 100
	Sociala kostnader	-856	-711
	- varav pensionskostnader	-304	-239

Not 7 Leasingavtal - leasetagare

Bolaget har ej ingått några väsentliga operationella eller finansiella leasingavtal.

202406071524

Not 8 Leasingavtal - leasegivare 2023 2022

Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasegivare avseende hyra av lokaler och bostäder.

Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:

Lokaler

Inom 1 år	3 229	8 398
Senare än 1 år men inom 5 år	11 417	7 337
Senare än 5 år	864	81
	<u>15 510</u>	<u>15 816</u>

Bostäder

72 561 67 768

Garage och p-platser

5 073 4 610

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter 2023 2022

Ränteintäkter	1 901	159
Utdelning	12 518	13 806
Resultat försäljning av andra långfristiga värdepappersinnehav	40 026	-542
Övriga poster	33	19
	<u>54 478</u>	<u>13 442</u>

Not 10 Resultat från försäljning andelar i Intresseföretag 2023 2022

Resultat från andelar i intresseföretag	7 868	0
	<u>7 868</u>	<u>0</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter 2023 2022

Räntekostnader lån kreditinstitut	-11 563	-3 606
Övriga poster	-1 402	-1 723
	<u>-12 964</u>	<u>-5 329</u>

Not 12 Skatt på årets resultat 2023 2022

Uppskjuten skatt temporära skillnader	-14 485	-12 343
Aktuell skatt	-649	-28
Restituerande skatt	0	-163
	<u>-15 134</u>	<u>-12 534</u>

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	73 760	59 682
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats	-15 194	-12 294

Skatteeffekt av:

Korrigerig avseende tidigare taxeringsår	18	-163
Schablonintäkt periodiseringsfond	-109	-402
Schablonintäkt fondandel	-118	-136
Intäkter som ska tas upp men som inte ingår i det redovisade resultatet	-33	-31
Ej skattepliktiga intäkter	74	552
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-1 393	-59
Avyttring delägarrätter	1 621	0
Redovisad skatt	-15 134	-12 534

202406071525

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2023	2022
Byggnader			
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	619 555	502 235
	Nyanskaffning	128 054	118 596
	Avyttringar och utrangering	-804	-1 275
	Vid årets slut	746 805	619 555
<i>Ack. avskrivning enl. plan</i>			
	Vid årets början	-135 485	-123 551
	Årets avskrivning enligt plan	-16 206	-12 944
	Avyttringar och utrangering	300	1 011
	Vid årets slut	-151 391	-135 485
	Planenligt restvärde	595 414	484 070
Mark			
<i>Ack. anskaffningsvärden</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	624 939	513 596
Taxeringsvärden			
	Byggnader	810 503	810 503
	Mark	981 395	981 395
	Mark med tomträtt	114 400	114 400
		1 906 298	1 906 298
	Verkligt värde	2 055 145	2 049 288

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 3,09 (2,97) procent i genomsnitt för beståndet, varierande mellan enskilda fastigheter i intervallet 2,53 – 4,11 (2,42 – 3,97) procent.

2024060715526

(fortsättning not 13)

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning/ Kommun	BOA, kvm	LOA, kvm	Bygg-/ ombyggn.år	Taxeringsvärde 2023		
				Byggnad	Mark	Totalt
Stockholm						
Bergsgruvan Större 52 Timmermansg 38, 38A Maria Prästgårdsg 25	3 578	566	1910/1971	64 000	116 000	180 000
Gullivian 9 Frejg 91/Dalag 66	2 646	278	1 971	46 600	78 967	125 567
Harven 3 Gotlandsg 70, 70A-C Södermannag 48	2 503	577	1 972	49 800	85 400	135 200
Schultz 13 Nytorgsg 25 Kocksg 44-46	3 069	754	1 974	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	1 972	54 000	92 800	146 800
Pahl 11 Bondeg 37-39	3 626	623	1 975	68 800	121 800	190 600
Luxlampan 5 Disponentg 3	2 078	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
Rofen 1 Tjärhovsg 35-43 Tjärhovsplan 33	* 3 260	765	1 994	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	45 845	7 000	-	810 503	1 095 795	1 906 298

* Fastigheten innehåller tomträtt. Tomträttsavgälden uppgår till 812 tkr/år.

2024060715527

Not 14	Maskiner och inventarier	2023	2022
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	6 626	6 543
	Nyanskaffningar	2 141	83
	Avyttringar och utrangeringar	-	-
		<u>8 767</u>	<u>6 626</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>			
	Vid årets början	-	-
	Avyttringar och utrangeringar	-	-
	Årets avskrivning enligt plan	-85	-
		<u>-85</u>	<u>-</u>
	Redovisat värde vid årets slut	8 682	6 626

Not 15	Andelar i intresseföretag	2023	2022
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	3 500	3 500
	Inköp	0	0
	Försäljning Oaxen Krog AB	-3 500	-
	Redovisat värde vid årets slut	0	3 500

Not 16	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023	2022
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	342 827	334 944
	Tillkommande tillgångar	68 059	36 581
	Avgående tillgångar	-18 092	-28 697
		<u>392 794</u>	<u>342 827</u>
	Redovisat värde vid årets slut	392 794	342 827

Specifikation av bolagets innehav av andra långfristiga värdepappersinnehav

Specifikation av värdepapper	2023-12-31		2022-12-31	
	Anskaffn.värde	Marknadsvärde*	Anskaffn.värde	Marknadsvärde*
<i>Marknadsnoterade innehav</i>	383 566	750 411	330 179	596 727
<i>Onoterat innehav</i>	9 229	-	12 649	-
Summa	392 794		342 827	

* För onoterade innehav kan marknadsvärde ej anges.

2024060715528

Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023	2022
	Fastighetsförsäkring	523	447
	Tomträttsavgäld	219	201
	Snöskottning	80	44
	Fastighetsskötsel	117	98
	Planerade underhållskostnader	68	1 841
	Övriga poster	174	818
		1 181	3 449

Not 18	Vinstdisposition		
	Till årsstämmans förfogande i bolaget står enligt balansräkningen per 2023-12-31:		
	Balanserat resultat		586 852
	Årets resultat		58 626
			645 478
	Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enligt följande:		
	Balanseras i ny räkning		645 478

Not 19	Antal aktier och kvotvärde	2023	2022
	Antal aktier	1 800	1 800
	Kvotvärde i kronor	67	67

Not 20	Obeskattade reserver	2023	2022
	Periodiseringsfond tax 2018	0	553
	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
	Periodiseringsfond tax 2023	1 050	0
		26 020	25 522

Not 21	Uppskjuten skatteskuld	2023	2022
	Uppskjuten skatt	85 219	70 734
		85 219	70 734

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

Not 22	Skulder till kreditinstitut	2023	2022
	Förfallotidpunkt, ett till fem år från balansdagen	270 000	200 000
	Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
		270 000	200 000

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

2024060715529

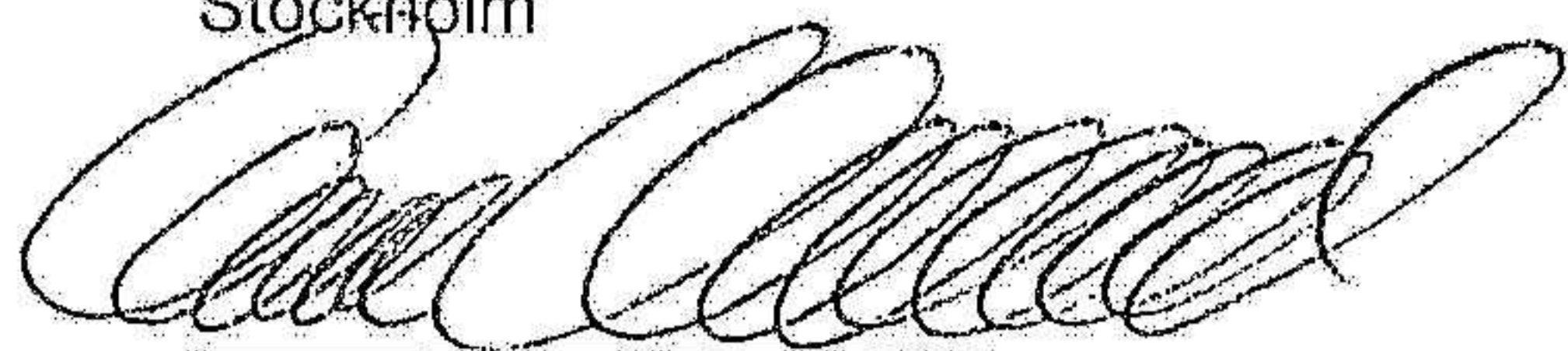
Not 23	Övriga skulder	2023	2022
	Lagstadgade sociala avgifter	44	36
	Ägarinlåning	5	5
	Momsskuld	0	238
	Övriga kortfristiga skulder	4	1 269
	Övriga poster	29	25
		82	1 572

Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023	2022
	Upplupet revisionsarvode (EY AB)	110	84
	Periodiserade hyresintäkter	8 009	8 363
	Upplupna räntekostnader	2 446	1 141
	Periodiserade fastighetskostnader	4 727	4 973
	Övriga poster	73	56
		15 365	14 617

Not 25	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2023	2022
	Ställda säkerheter	270 000	200 000
	Avser pantbrev i fastigheter		
	Eventalförpliktelser	Inga	Inga

2024060715530

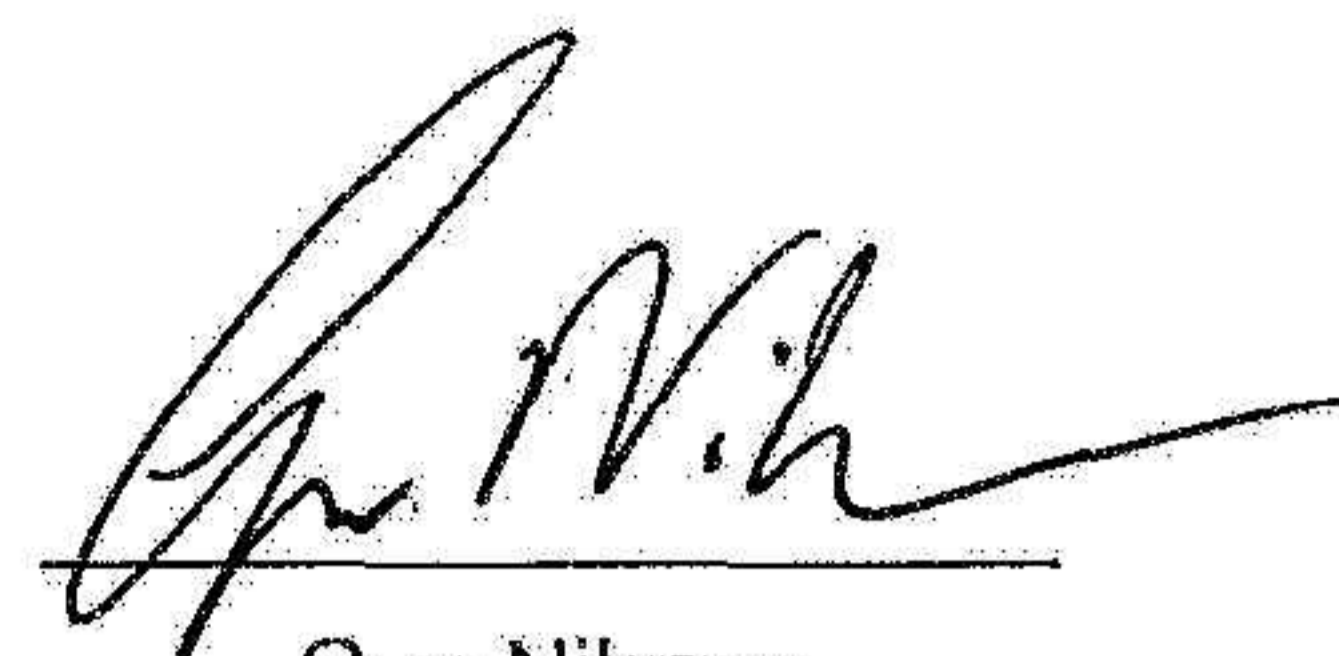
Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 2024 - 05 - 06
Stockholm



Arne Karlsson
Ordförande



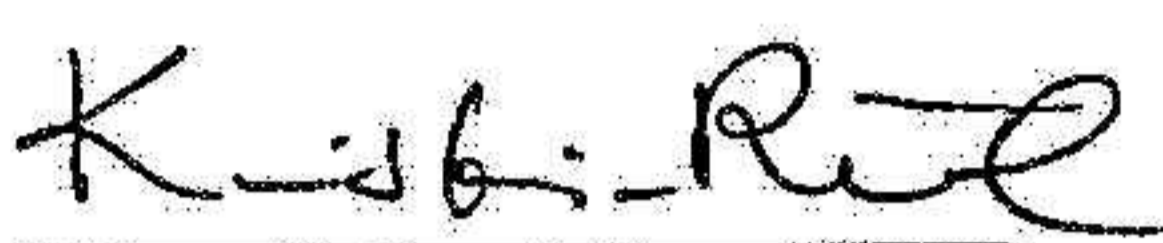
Leif Johansson



Gun Nilsson



Anders Ränk

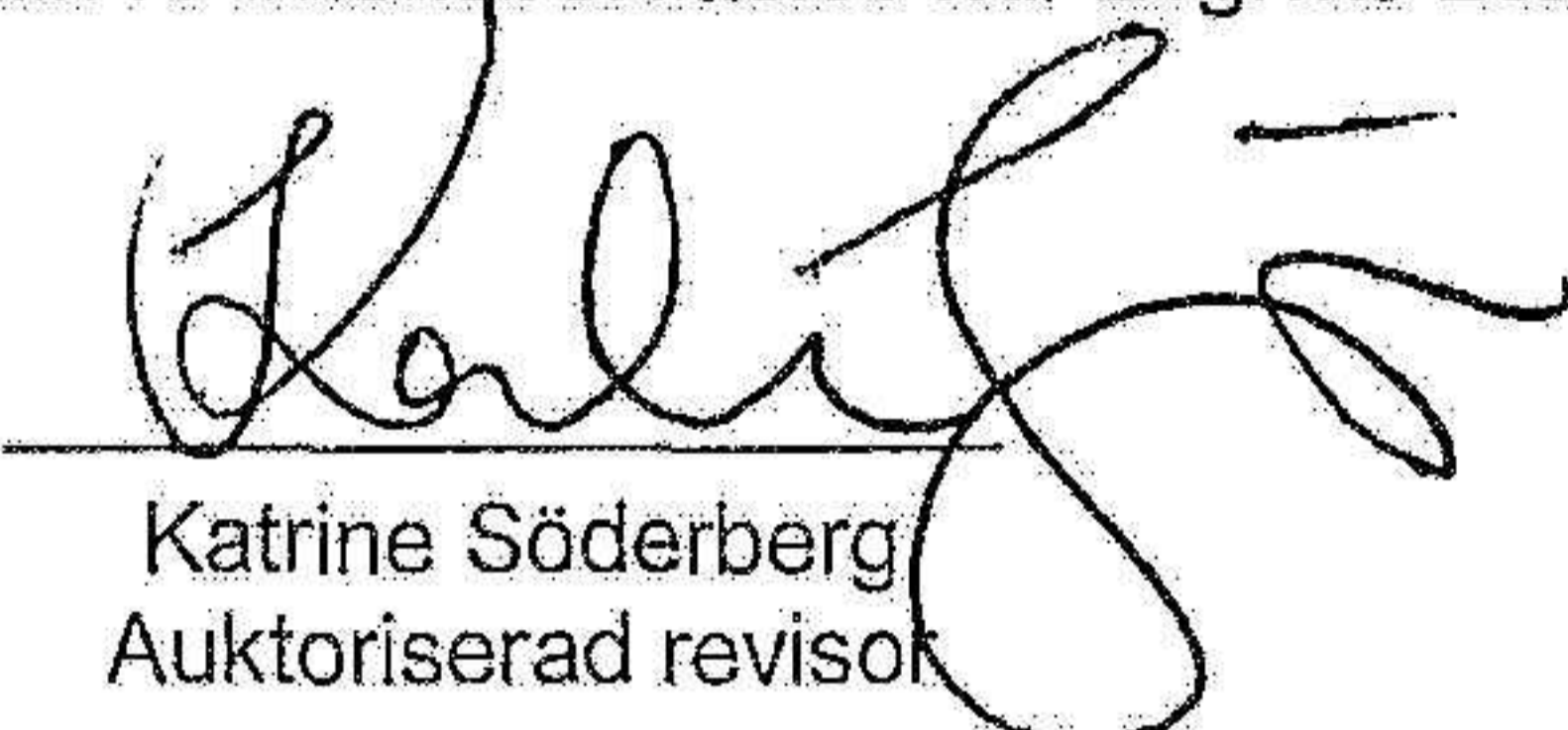


Kristina Ränk



Stefan Ränk
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2024 - 05 - 06



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Stadshus enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Stadshus enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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:

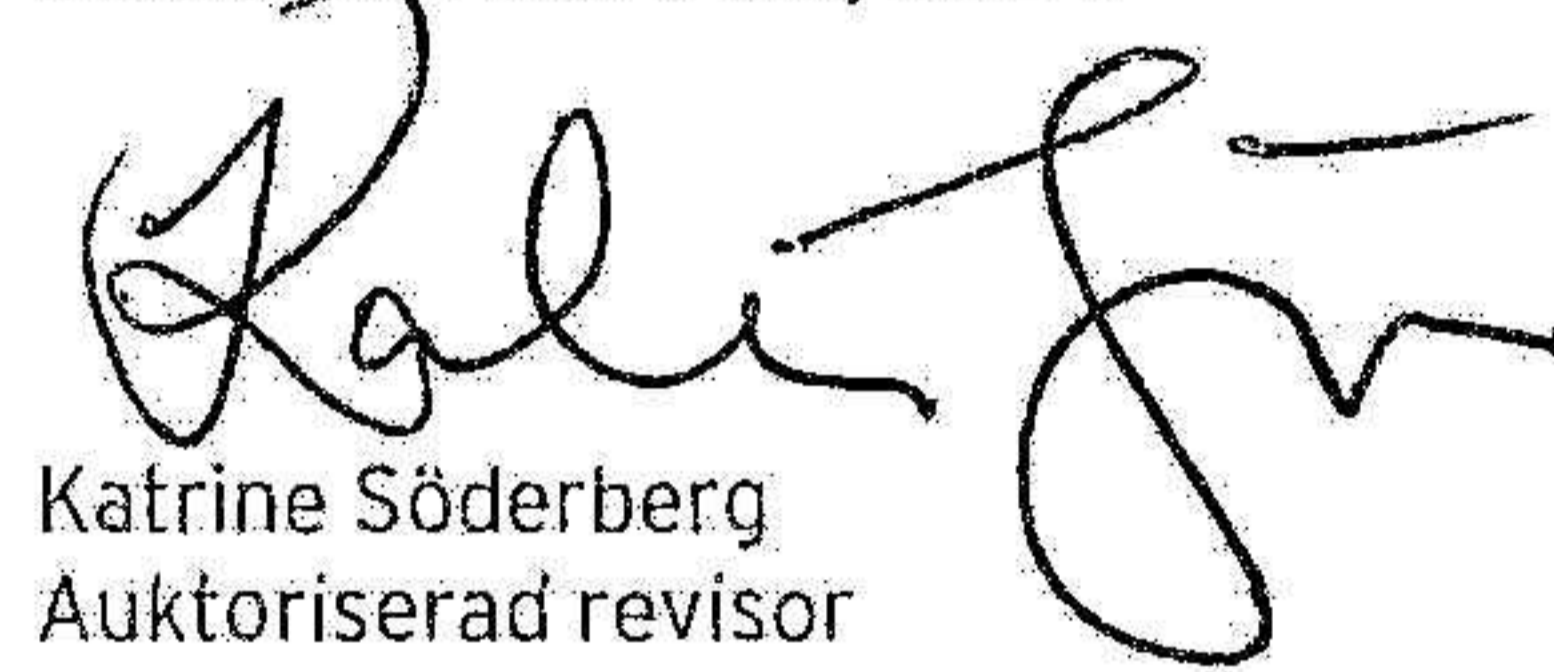
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 6 maj 2024



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor