

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Stenhöga fyran

556994-3748

Räkenskapsåret

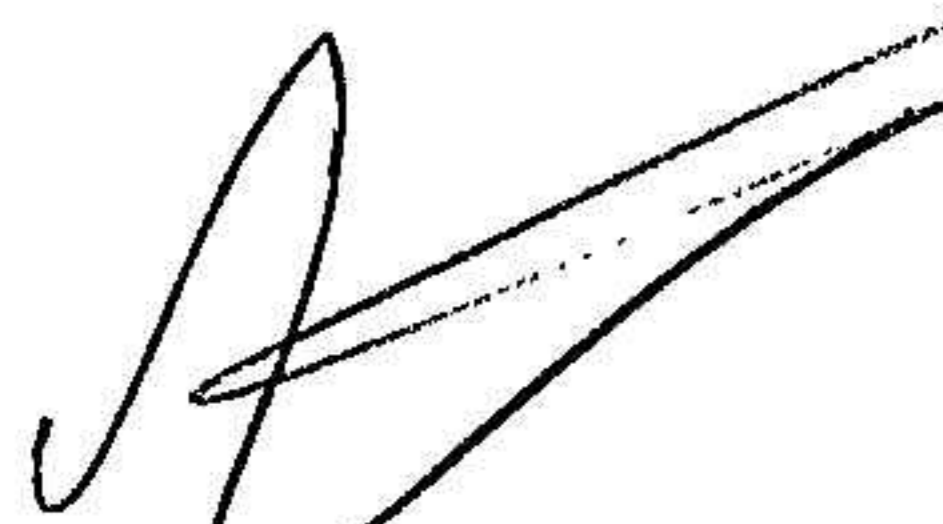
2023-01-01 – 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Stenhöga fyran intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2024-06-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2024-06-10



Anneli Jansson

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Stenhöga fyran

556994-3748

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

### Innehållsförteckning

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse      | 2 |
| Resultaträkning             | 3 |
| Balansräkning               | 4 |
| Förändringar i eget kapital | 6 |
| Kassaflödesanalys           | 7 |
| Noter                       | 8 |

Styrelsen för Fastighets AB Stenhöga fyran får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fastighets AB Cirkusstenen Holding, org nr 556891-5481, med säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Stenhöga 4, Solna. Förvaltningstjänster köps in från Humlegården Fastigheter AB, org nr 556682-1202. Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under året

Under räkenskapsåret har omvärlden påverkats av hög inflation, vilket har fått till följd att räntorna stigit. Bolaget har än så länge haft en begränsad påverkan på intäktsidan genom indexreglerade hyror, men räntehöjningarna har lett till ökade kostnader för finansiering vilket fått genomslag på resultatet. Bolaget har dock starka ägare och ingår i en koncern med stark balansräkning, tillgång till finansiering samt med en stabil kundbas. Utöver det har inga väsentliga händelser hänt under räkenskapsåret.

| Flerårsöversikt (tkr)             | 2023      | 2022      | 2021    | 2020    |
|-----------------------------------|-----------|-----------|---------|---------|
| Hysesintäkter                     | 98 539    | 90 451    | 84 434  | 82 233  |
| Resultat efter finansiella poster | 23 519    | 30 944    | 36 999  | 36 884  |
| Balansomslutning                  | 1 123 058 | 1 058 262 | 932 099 | 972 936 |
| Investeringar                     | 2 792     | 103       | 2 384   | 7 863   |

### Hållbar utveckling

Hållbarhetsarbetet består av att ha ett långsiktigt förhållningssätt vid ny- och ombyggnationer samt att nå en förbättrad resurseffektivitet i fastigheterna. Humlegården arbetar med att miljöcertifiera fastighetsbeståndet enligt BREEAM In-Use och enligt Miljöbyggnad.

### Möjligheter och risker

Den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag är utvecklingen av värdet på fastigheterna. Fastighetsvärdet påverkas av utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden, där priset bestäms av förväntat driftöverskott och direktavkastningskrav. Riskerna i den löpande förvaltningen påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, fastighetskostnader och uthyrningsgrad. Investeringar i fastigheter kräver god tillgång till kapital. Finansiering sker antingen via externa lån eller från koncernföretag inom Humlegården.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|   |                    |
|---|--------------------|
| balanserad vinst                            | 71 228 765         |
| årets vinst                                 | 35 832 038         |
|   | <b>107 060 803</b> |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 107 060 803        |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

2024062020055

## Resultaträkning

Tkr

|  | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                |     |                           |                           |
| Hysesintäkter                            | 3   | 98 539                    | 90 451                    |
| Övriga rörelseintäkter                   |     | 5                         | 120                       |
|  |     | <b>98 543</b>             | <b>90 571</b>             |
| <b>Röreslekostnader</b>                  |     |                           |                           |
| Driftskostnader                          |     | -8 289                    | -7 356                    |
| Reparation- och underhållskostnader      |     | -617                      | -483                      |
| Fastighetsskatt                          |     | -7 940                    | -7 940                    |
| Administrationskostnader                 | 4   | -5 611                    | -5 844                    |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>         |     | <b>-22 456</b>            | <b>-21 623</b>            |
| Avskrivningar                            |     | -18 887                   | -18 868                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |     | <b>57 200</b>             | <b>50 080</b>             |
| Finansiella intäkter                     | 5   | 3 934                     | 558                       |
| Finansiella kostnader                    | 5   | -37 614                   | -19 694                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |     | <b>23 519</b>             | <b>30 944</b>             |
| Bokslutsdispositioner                    | 6   | 21 608                    | -11 128                   |
| <b>Resultat före skatt</b>               |     | <b>45 127</b>             | <b>19 816</b>             |
| Aktuell skatt                            | 7   | -5 226                    | 0                         |
| Uppskjuten skatt                         |     | -4 068                    | -4 095                    |
| <b>Årets resultat*</b>                   |     | <b>35 832</b>             | <b>15 721</b>             |

\* Årets resultat överensstämmer med övrigt totalresultat

2024062020056

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tkr  |            |                   |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Förvaltningsfastigheter                      | 8          | 889 725           | 905 689           |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 9          | 148               | 278               |
|  |            | <b>889 872</b>    | <b>905 967</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>889 872</b>    | <b>905 967</b>    |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Hyses- och kundfordringar                    | 10         | 360               | 99                |
| Fordringar hos koncernföretag                |            | 228 714           | 144 719           |
| Övriga fordringar                            |            | 3 165             | 4 727             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 947               | 2 749             |
|  |            | <b>233 185</b>    | <b>152 294</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>233 185</b>    | <b>152 294</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>1 123 058</b>  | <b>1 058 262</b>  |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tkr  |            |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 11         |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 50                | 50                |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 71 229            | 55 508            |
| Årets resultat                               |            | 35 832            | 15 721            |
|  |            | <b>107 061</b>    | <b>71 229</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>107 111</b>    | <b>71 279</b>     |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |            | 154 100           | 139 500           |
| <b>Avsättningar</b>                          |            |                   |                   |
| Uppskjuten skatteskuld                       |            | 17 353            | 13 284            |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 800 000           | 800 000           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 275               | 196               |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 2 081             | 2 107             |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 7 487             | 3 832             |
| Övriga skulder                               |            | 2 622             | 2 607             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12         | 32 029            | 25 457            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>44 494</b>     | <b>34 199</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>1 123 058</b>  | <b>1 058 262</b>  |

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

|   | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Summa<br>eget kapital |
|---|-------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b> | <b>50</b>         | <b>55 508</b>          | <b>55 558</b>         |
| Årets resultat                          |                   | 15 721                 | 15 721                |
| <b>Summa totalresultat</b>              |                   | <b>15 721</b>          | <b>15 721</b>         |
| <b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b> | <b>50</b>         | <b>71 229</b>          | <b>71 279</b>         |
| <b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b> | <b>50</b>         | <b>71 229</b>          | <b>71 279</b>         |
| Årets resultat                          |                   | 35 832                 | 35 832                |
| <b>Summa totalresultat</b>              |                   | <b>35 832</b>          | <b>35 832</b>         |
| <b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b> | <b>50</b>         | <b>107 061</b>         | <b>107 111</b>        |

Aktiekapitalet består av ett enda aktieslag uppdelat på 500 aktier (500). Aktiens kvotvärde uppgår till 100 kronor per aktie.

2024062020059

## Kassaflödesanalys

Tkr

| Not   | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                           |                           |
| Rörelseresultat   | 57 200                    | 50 080                    |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                 | 18 887                    | 18 868                    |
| Erhållen ränta  | 3 934                     | 558                       |
| Erlagd ränta  | -37 614                   | -19 694                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>42 406</b>             | <b>49 812</b>             |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar  | -261                      | 303                       |
| Förändring av kortfristiga fordringar   | -49 294                   | -140 400                  |
| Förändring av leverantörsskulder  | 79                        | 210                       |
| Förändring av kortfristiga skulder  | 4 990                     | -702 018                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>-2 079</b>             | <b>-792 093</b>           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                           |                           |
| Investeringar i egna fastigheter  | -2 792                    | -103                      |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                           |                           |
| Upptagna lån  | 0                         | 800 000                   |
| Erhållna (lämnade) koncernbidrag  | 4 872                     | -7 804                    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>4 872</b>              | <b>792 196</b>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>1</b>                  | <b>0</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början  | 0                         | 0                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fastighets AB Stenhöga fyran, org nr 556994-3748, med säte i Stockholm, bedriver verksamhet i associationsformen aktieföretag. Huvudkontorets adress är Engelbrektsplan 1. Företaget är helägt dotterföretag till Fastighets AB Cirkusstenen Holding, org nr 556891-5481. Det överordnade moderföretaget Humlegården Fastigheter AB (publ), org nr 556682-1202, med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

### Överensstämmelse med lag och normgivning

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

### Rapporteringsenhet och redovisningsvaluta

Företagets funktionella valuta och redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Samtliga belopp anges i tusental kronor om inget annat anges.

### Bedömningar och uppskattningar

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 2.

Ändringen i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter har tillämpats avseende redogörelse för bolagets väsentliga redovisningsprinciper. Ändringen syftar till att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att uppmuntra att endast väsentliga principer beskrivs och förklara hur dessa principer tillämpas. Beskrivningen av redovisningsprinciperna har därför koncentrerats till väsentliga principer och fokuserat på tillämpningen av dessa principer

Inga nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden bedöms påverka bolaget under 2024.

### Leasing - företaget som leasgivare

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt över hyresavtalens (leasingavtalens)avtalsperiod. Hysesrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgäst Anpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger. Vid förtidslösen av hyreskontrakt redovisas ersättning från hyresgäst som intäkt i sin helhet omedelbart. I samband med hyresaviseringen ingår vissa tilläggsdebiteringar, dessa särredovisas i not.

### Statligt stöd

Statliga stöd för elkostnader har under året redovisats som övrig intäkt. Den del av elstödet som härrör direkt till hyresgäst har utbetalats och redovisats som minskad intäkt.

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar och erhållna utdelningar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder samt nedskrivningar av finansiella tillgångar. Ränteutgifter aktiveras inte i förvaltningsfastigheter utan kostnadsförs löpande.

### Koncernbidrag

Koncernbidrag, såväl lämnade som erhållna, redovisas som bokslutsdispositioner.

### Uppskjuten skatt

Obeskattade reserver består av en skattedel och en egetkapitaldel. Den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver särredovisas inte utan ingår i obeskattade reserver.

### Förvaltningsfastigheter

#### *Definition och värdering*

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Avskrivning sker utifrån följande nyttjandeperioder:

|  |                  |
|--|------------------|
| Kontors- och butiksbyggnader           | 100 år           |
| Industribyggnader och övriga byggnader | 100 år           |
| Markanläggningar                       | 20 år            |
| Byggnadsinventarier                    | 10-40 år         |
| Hyresgästanpassningar                  | Kontraktperioden |

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde, då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

#### *Upplysningar om förvaltningsfastigheternas verkliga värden*

Upplysningar som lämnas i not om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på beräkningar i enlighet med redovisningsstandarden IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Beskrivning av tillämpad värderingsmetod framgår av not 8.

### Övriga materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod:

|             |         |
|-------------|---------|
| Inventarier | 5-10 år |
|-------------|---------|

### Leasing - företaget som leasetagare

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i enlighet med undantagsreglerna i RFR 2. Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperiodens löptid. RFR 2 ger en valmöjlighet att tillämpa IFRS 16, bolaget har enligt valmöjligheten valt att inte tillämpa IFRS 16 i juridisk person. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilken de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av leasingkostnaden i resultatet.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna finansiella placeringar, lånefordringar, hyres- och kundfordringar och likvida medel. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder och låneskulder. Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella fordringar och skulder där den förväntade löptiden är kort, redovisas dessa till nominellt belopp, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

### Förvaltningsfastigheter - uppgifter om verkligt värde

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande effekt på det bedömda värdet. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10%. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 7.

### Not 3 Intäkternas fördelning - operationella leasingavtal

Hysesintäkter avser intäkter från avtal om uthyrning av industri- och kontorslokaler samt övriga utrymmen tillhörande förvaltningsfastigheter. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till det operationella leasingavtalet fördelas enligt följande:

Avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyresavtal förfaller till betalning enligt följande:

|                                  | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Inom ett år                      | 97 341                    | 94 008                    |
| Senare än ett år men inom fem år | 314 468                   | 320 118                   |
| Senare än fem år                 | 30 613                    | 98 495                    |
|                                  | <b>442 422</b>            | <b>512 621</b>            |

Tilläggsdebitering avseende service- och övriga intäkter uppgick till 4 320 tkr och motsvarar 4,4 procent av totala intäkten.

### Not 4 Ersättning till revisorerna

Arvode till bolagets revisorer faktureras moderbolaget Humlegården Fastigheter AB (publ).

2024062020063

### Not 5 Finansiella intäkter och kostnader

|                               | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Finansiella intäkter</b>   |                           |                           |
| Ränteintäkter, övriga         | 21                        | 8                         |
| Ränteintäkter, koncernföretag | 3 913                     | 550                       |
|                               | <b>3 934</b>              | <b>558</b>                |
| <b>Finansiella kostnader</b>  |                           |                           |
| Räntekostnader, övriga        | -5                        | -62                       |
| Räntekostnader koncernföretag | -37 609                   | -19 632                   |
|                               | <b>-37 614</b>            | <b>-19 694</b>            |

### Not 6 Bokslutsdispositioner

|  | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan | -14 600                   | -16 000                   |
| Erhållna koncernbidrag   | 36 208                    | 4 872                     |
|  | <b>21 608</b>             | <b>-11 128</b>            |

### Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

|  | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>Skatt på årets resultat</b>                               |                           |                           |
| Aktuell skatt  | -5 226                    | 0                         |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -4 068                    | -4 095                    |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>                                | <b>-9 294</b>             | <b>-4 095</b>             |

### Avstämning av skattekostnad

|  | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |               | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |               |
|--|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------|
|  | Procent                   | Belopp        | Procent                   | Belopp        |
| Redovisat resultat före skatt              |                           | 45 127        |                           | 19 816        |
| Skatt enligt gällande skattesats           | 20,6                      | -9 296        | 20,6                      | -4 082        |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader  |                           | 0             |                           | -13           |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter |                           | 2             |                           | 0             |
| <b>Redovisad skattekostnad</b>             | <b>20,6</b>               | <b>-9 294</b> | <b>20,7</b>               | <b>-4 095</b> |

## Not 8 Förvaltningsfastigheter

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 966 056        | 965 954        |
| Investeringar                                   | 2 792          | 103            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>968 848</b> | <b>966 057</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -60 367        | -41 630        |
| Årets avskrivningar                             | -18 757        | -18 737        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-79 124</b> | <b>-60 367</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>           | <b>889 724</b> | <b>905 690</b> |
| Varav pågående arbete                           | 3 609          | 1 819          |
| Taxeringsvärde                                  | 794 000        | 794 000        |
| Verkligt värde förvaltningsfastighet            | 1 640 000      | 1 680 000      |

### Värderingsmetod

Ovan lämnas information om verkligt värde på förvaltningsfastigheterna. Verkligt värde baseras på marknadsvärden och representerar de bedömda belopp som skulle erhållas i transaktioner vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktioner genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Värderingen sker enligt Humlegårdens värderingspolicy och genomförs av den oberoende fastighetsfirman Cushman & Wakefield. Fastigheterna värderas enligt RICS Red Book Principles. Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden under 10 år samt nuvärdet av ett restvärde år 11. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav.

Värderingarna av företagets fastigheter har skett med indata hänförlig till nivå 3 enligt IFRS värderingshierarki, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden.

Indata: Direktavkastningskravet fastställs enligt ortsprismetoden. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Perioden därefter beräknas hyresintäkterna till aktuell marknadshyra. Kassaflödet för drift-, underhålls-, och administrationskostnader baseras på historiska kostnader och på erfarenheter av jämförbara objekt. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

Byggrätter värderas främst genom tillämpning av ortsprismetoden.

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms utifrån det lägsta av verkligt värde för byggrätten och verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet.

2024062020065

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2023-12-31  | 2022-12-31  |
|---|-------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 652         | 652         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>652</b>  | <b>652</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -374        | -243        |
| Årets avskrivningar                             | -130        | -130        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-504</b> | <b>-373</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>148</b>  | <b>279</b>  |

### Not 10 Hyres- och kundfordringar

|                             | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Ej förfallna                | 160        | 105        |
| Förfallna upp till 30 dagar | 200        | 34         |
| Osäkra fordringar           | 0          | -40        |
|                             | <b>360</b> | <b>99</b>  |

### Not 11 Förslag till vinstdisposition

2023-12-31

#### Förslag till vinstdisposition (kronor)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| balanserad vinst | 71 228 765         |
| årets vinst      | 35 832 038         |
|                  | <b>107 060 803</b> |

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| disponeras så att      |             |
| i ny räkning överföres | 107 060 803 |

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                            | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 31 477        | 25 197        |
| Övriga upplupna kostnader  | 552           | 260           |
|                            | <b>32 029</b> | <b>25 457</b> |

### Not 13 Transaktioner med närstående

Närstående till bolaget är andra bolag inom Humlegården-koncernen vars moderbolag är Humlegården Fastigheter AB (publ), 556682-1202. Ersättningar till dessa bolag framgår nedan. Vidare är styrelsen närstående och till denna utgår inga ersättningar.

|   | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| <b>Transaktioner mellan koncernföretag, tkr</b> |            |            |
| Inköp från andra koncernföretag                 | 8 488      | 7 858      |
| Ränteintäkter från andra koncernföretag         | 3 913      | 550        |
| Räntekostnader till andra koncernföretag        | 37 609     | 19 632     |
| Fordringar på andra koncernföretag              | 228 714    | 144 719    |
| Skulder till andra koncernföretag               | 2 081      | 2 107      |

### Not 14 Kapitalstruktur och finansiell riskhantering

Hantering av finansiella risker inom Humlegården är centraliserad till moderbolaget Humlegården Fastigheter AB (publ) och regleras av koncernens finanspolicy som gäller för samtliga koncernföretag. Bolagets upplåning kan ske både med externa banklån och koncerninterna lån via Humlegårdens koncernkontostruktur. Humlegårdens övergripande finansiella målsättning är att ha en god finansiell ställning, som bidrar till att bibehålla investerares, kreditgivares och marknadens förtroende samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten. För mer information om koncernens kapitalstruktur och finansiella risker se årsredovisningen för Humlegården Fastigheter AB (publ) (556682-1202).

Bolaget som sådant är exponerat för följande finansiella risker: finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

#### Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. Företagets finansieringsbehov säkerställs genom koncerninterna lån och koncernens gemensamma likviditetshantering.

#### Ränterisk

Ränterisken definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden kan ge resultatpåverkan på bolagets räntekostnader för sin upplåning. Ränterisken hanteras centralt av koncernens moderbolag.

#### Kreditrisk

Företaget genomför sedvanliga kreditprövningar före det att en ny hyresgäst accepteras. Vid behov kompletteras hyresavtalet med hyresdeposition, bankgaranti eller borgen. Bolagets maximala exponering för kreditrisk uppgår till det redovisade värdet av fordringar.

### Not 15 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har hänt efter räkenskapsårets utgång.

Fastighets AB Stenhöga fyran  
Org.nr 556994-3748

15 (15)

2024062020067

Stockholm

Anneli Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Fredrik Sjölander  
Auktoriserad revisor



2024062020068

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Stenhöga fyran, org. nr 556994-3748

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Stenhöga fyran för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Stenhöga fyran enligt god revisionsred 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 revisionsred 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.



2024062020069

## 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 Fastighets AB Stenhöga fyran för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Stenhöga fyran enligt god revisors sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder 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 underskrift

KPMG AB

Fredrik Sjölander  
Auktoriserad revisor

Penneo document key: W2CGW-EZPOX-3FVPL-NZMK5-QZVA4-MS6XB

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ANNELI JANSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 27470ce1c33018[...]dba0cbd767e88

IP: 213.112.xxx.xxx

2024-06-04 06:22:45 UTC



## FREDRIK SJÖLANDER (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: 1d9c6b9e8e5a22[...]2c9533eade810

IP: 217.210.xxx.xxx

2024-06-04 15:53:27 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2024062020070

Penneo dokumentnyckel: W2CGW-EZPOX-3FVPL-NZMK5-QZVA4-MS6XB