

# Årsredovisning

för

## Stenvalvet 265 Jönköping Nenortkele AB

556757-6565

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-03-08.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Maria Lidström, Styrelseledamot

2023-03-27

Styrelsen för Stenvalvet 265 Jönköping Nenortkele AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget ska äga och förvalta samhällsfastigheter, samt därmed sammanhängande verksamhet.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Elektronen 3, belägen i Jönköpings kommun.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

År 2022 har präglats av ett instabilt geopolitiskt och makroekonomiskt läge med hög inflation, stigande räntor och osäkra konjunkturutsikter. Stenvalvet har ett stabilt kassaflöde där merparten av hyresgästerna bedriver skattefinansierad verksamhet, vilket bidrar till att bolaget fortsatt står stabilt. Stenvalvets bedömning är att samhällsfastigheter är ett attraktivt tillgångsslag.

| <b>Flerårsöversikt (Kkr)</b>      | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 14 537      | 14 212      | 14 142      | 13 938      | 13 760      |
| Resultat efter finansiella poster | 8 133       | -898        | -1 310      | -6 110      | 34          |
| Balansomslutning                  | 188 768     | 180 376     | 177 588     | 174 489     | 154 289     |
| Soliditet (%)                     | 18          | 14          | 13          | 12          | 11          |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 100 000                   | 20 797 220                     | 2 849 710                 | <b>23 746 930</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                           |                   |
| Balanseras i ny räkning                     |                           | 2 849 710                      | -2 849 710                | <b>0</b>          |
| Årets resultat                              |                           |                                | 9 611 781                 | <b>9 611 781</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>100 000</b>            | <b>23 646 930</b>              | <b>9 611 781</b>          | <b>33 358 711</b> |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 23 646 930        |
| årets vinst      | 9 611 781         |
|                  | <b>33 258 711</b> |

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| disponeras så att       |                   |
| till aktieägare utdelas | 32 500 000        |
| i ny räkning överföres  | 758 711           |
|                         | <b>33 258 711</b> |

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

| <b>Resultaträkning</b>  | <b>Not</b> | <b>2022-01-01</b>  | <b>2021-01-01</b>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
|   | <b>1</b>   | <b>-2022-12-31</b> | <b>-2021-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |            |                    |                    |
| Hysesintäkter   |            | 14 537 292         | 14 211 684         |
| Övriga rörelseintäkter  |            | 8 000              | 9 840              |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |            | <b>14 545 292</b>  | <b>14 221 524</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>   | <b>2</b>   |                    |                    |
| Fastighetskostnader   |            | -1 842 466         | -1 940 360         |
| Övriga externa kostnader  |            | -105               | -221               |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -1 528 080         | -10 136 813        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |            | <b>-3 370 651</b>  | <b>-12 077 394</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>11 174 641</b>  | <b>2 144 130</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>   |            |                    |                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | <b>3</b>   | -3 041 667         | -3 041 667         |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |            | <b>-3 041 667</b>  | <b>-3 041 667</b>  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>8 132 974</b>   | <b>-897 537</b>    |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>  |            |                    |                    |
| Erhållna koncernbidrag  |            | 0                  | 3 747 247          |
| Förändring av periodiseringsfonder  |            | -823 621           | 0                  |
| Förändring av överavskrivningar   |            | 2 811 426          | 0                  |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>  |            | <b>1 987 805</b>   | <b>3 747 247</b>   |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>10 120 779</b>  | <b>2 849 710</b>   |
| <b>Skatter</b>  |            |                    |                    |
| Skatt på årets resultat   |            | -508 998           | 0                  |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>9 611 781</b>   | <b>2 849 710</b>   |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
|   | 1          |                    |                    |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 4          | 118 010 884        | 119 527 772        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 5          | 23 517             | 34 710             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>118 034 401</b> | <b>119 562 482</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>118 034 401</b> | <b>119 562 482</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                    |                    |
| Fordringar hos koncernföretag                 |            | 70 687 102         | 60 767 396         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 46 431             | 46 047             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>70 733 533</b>  | <b>60 813 443</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>70 733 533</b>  | <b>60 813 443</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>188 767 934</b> | <b>180 375 925</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
|  | 1          |                    |                    |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Aktiekapital                                 |            | 100 000            | 100 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>100 000</b>     | <b>100 000</b>     |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | 23 646 930         | 20 797 220         |
| Årets resultat                               |            | 9 611 781          | 2 849 710          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>33 258 711</b>  | <b>23 646 930</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>33 358 711</b>  | <b>23 746 930</b>  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |            |                    |                    |
| Periodiseringsfonder                         |            | 823 621            | 0                  |
| Ackumulerade överavskrivningar               |            | 0                  | 2 811 426          |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>            |            | <b>823 621</b>     | <b>2 811 426</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
|  | 6          |                    |                    |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 150 000 000        | 150 000 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>150 000 000</b> | <b>150 000 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           |            | 73 573             | 70 918             |
| Skatteskulder                                |            | 508 998            | 0                  |
| Övriga skulder                               |            | 20 880             | 18 835             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 3 982 151          | 3 727 816          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>4 585 602</b>   | <b>3 817 569</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>188 767 934</b> | <b>180 375 925</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

#### Avskrivning

##### Tillämpade avskrivningstider:

| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | <i>Nyttjandeperiod</i> |
|---|------------------------|
| Byggnader                               | 100 år                 |
| Markanläggningar                        | 20 år                  |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år                   |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                              | 2022              | 2021              |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostn långfr skuld konc | -3 041 667        | -3 041 667        |
|                              | <b>-3 041 667</b> | <b>-3 041 667</b> |

#### Not 4 Byggnader och mark

|   | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 148 197 815        | 147 920 755        |
| Omklassificeringar                              | 0                  | 277 060            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>148 197 815</b> | <b>148 197 815</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -28 670 043        | -27 155 638        |
| Årets avskrivningar                             | -1 516 888         | -1 514 405         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-30 186 931</b> | <b>-28 670 043</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>118 010 884</b> | <b>119 527 772</b> |

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 55 052 108         | 55 052 108         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>55 052 108</b>  | <b>55 052 108</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -55 017 398        | -46 394 989        |
| Årets avskrivningar                             | -11 193            | -8 622 409         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-55 028 591</b> | <b>-55 017 398</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>23 517</b>      | <b>34 710</b>      |

#### Not 6 Långfristiga skulder

|   | 2022-12-31          | 2021-12-31          |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen</b> |                     |                     |
| Skulder till koncernföretag   | -150 000 000        | -150 000 000        |
|   | <b>-150 000 000</b> | <b>-150 000 000</b> |

#### Not 7 Ställda säkerheter

|  | 2022-12-31           | 2021-12-31           |
|--|----------------------|----------------------|
| Pant i egna aktier   | 73 943 719           | 73 943 719           |
| Fastighetsinteckning   | 296 200 000          | 296 200 000          |
| <i>(varav fastighetsinteckning till förmån för koncernföretag)</i> | <i>(296 200 000)</i> | <i>(296 200 000)</i> |
| Pantsatta internreverser   | 150 000 000          | 0                    |
|  | <b>520 143 719</b>   | <b>370 143 719</b>   |

## **Not 8 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Stenvalvet 264 Holding Nenortkele AB, org.nr. 556991-7064, med säte i Stockholm. Fastighets AB Stenvalvet, org.nr. 556803-3111, som är moderbolag i översta koncernen, upprättar koncernredovisning.

Stockholm 2023-03-08

*Maria Lidström*  
Maria Lidström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-08

KPMG AB

*Beatrice Ali*  
Beatrice Ali  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenvalvet 265 Jönköping Nenortkele AB , org.nr 556757-6565

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenvalvet 265 Jönköping Nenortkele AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stenvalvet 265 Jönköping Nenortkele ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 Stenvalvet 265 Jönköping Nenortkele AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *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.

## **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 Stenvalvet 265 Jönköping Nenortkele AB för år 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stenvalvet 265 Jönköping Nenortkele AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping 2023-03-08

KPMG AB

*Beatrice Ali*

Beatrice Ali

Auktoriserad revisor