

**Årsredovisning för**  
**Stadsvillan Förvaltning AB**

559076-5706

Räkenskapsåret

**2021-07-01 - 2022-06-30**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	9

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2022-12-01. 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**

Gustav Forss  
Verkställande direktör

2022-12-05

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stadsvillan Förvaltning AB, 559076-5706, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget med säte i Stockholm är lagfaren ägare till fastigheten Marklandet 26 och är ett helägt dotterbolag till Stadsvillan Fastigheter i Täby AB, org 559237-2956.

Byggnaden stod inflyttningsklar under januari 2020 och lokalerna har under räkenskapsåret 2021/2022 varit upplåtna till förhyrning. Lokalerna inrymmer dels ett hotell som hyrs av Strawberry Living och opereras av det helägda dotterbolaget Part-Time-Home. Byggnaden inrymmer även ett gym samt en restaurangdel som förhyrs av Fitness24seven och Restaurang Triften.

Förändringen i intäkter jämfört med föregående år kan främst förklaras med att hotellet har haft en kraftigt ökad beläggning efter att corona-restriktioner lättat under räkenskapsåret. Bolagets rörelseresultat före avskrivningar har under året ökat och det fortsatt negativa resultat förklaras framförallt av årets avskrivningar.

#### Viktiga externa faktorer som påverkat företagets ställning och resultat

Spridningen av coronaviruset har under räkenskapsåret haft en betydande påverkan på företagets verksamhet då bolaget blockuthyr en hotellfastighet där hyresintäkten är starkt kopplad till uthyrningsgrad vilket har varit negativt påverkat under pandemin. Då restriktionerna lättat under året ser bolaget en kraftig ökning av beläggningsgrad vilket även speglar bolagets ökade intäkter. Bolaget har under året tagit del av statligt stöd vid hyresreducering till lokalhyresgäst. Totalt beviljat stöd uppgår under räkenskapsåret till 15 000 kr.

Ökad Inflationstakt och ränta påverkar bolaget framför allt genom den externa finansiering som finns i bolaget vilket på sikt kommer att leda till ökade räntekostnader. Då skuldsättningen i bolaget är förhållandevis låg ser styrelsen ingen större reell risk i detta avseende. Det ökade kostnadsläget påverkar endast bolaget indirekt eftersom hyresavtalen är så kallade kallhyresavtal där hyresgästen ersätter bolaget för driftkostnader. Generell prisökning kommer även leda till högre hyresintäkter genom indexering.

### Rättvisande översikt över utvecklingen

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	Belopp i kr 2018/2019
Nettoomsättning	9 089 010	6 199 400	1 397 414	
Balansomslutning	213 305 443	222 476 871	223 840 831	173 174 480
Soliditet %	37,7	38,4	0,9	0

#### Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning  
Totala tillgångar.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % -aktuell bolagsskattesats av obes kattade reserver)) / Totala tillgångar.

## Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	50 000	91 032 189	-5 703 074
Balanseras i ny räkning		-5 703 074	5 703 074
Årets resultat			-4 896 778
<b>Utgående balans</b>	<b>50 000</b>	<b>85 329 115</b>	<b>-4 896 778</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr 2021-07-01 - 2022-06-30
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	85 329 115
Årets resultat	-4 896 778
<b>Medel att disponera</b>	<b>80 432 337</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	2021-07-01 - 2022-06-30
Balanseras i ny räkning	80 432 338
<b>Summa</b>	<b>80 432 338</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2021-07-01 - 2022-06-30	2020-07-01 - 2021-06-30
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		9 089 010	6 199 400
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>9 089 010</b>	<b>6 199 400</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-1 925 456	-328 516
Övriga externa kostnader		-900 279	-1 078 039
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 977 635	-8 312 957
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-11 803 370</b>	<b>-9 719 512</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 714 360</b>	<b>-3 520 112</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 976 282	-1 996 718
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-1 976 282</b>	<b>-1 996 718</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 690 642</b>	<b>-5 516 830</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 690 642</b>	<b>-5 516 830</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-206 136	-186 244
<b>Summa skatter</b>		<b>-206 136</b>	<b>-186 244</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 896 778</b>	<b>-5 703 074</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	196 210 101	199 308 193
Inventarier, verktyg och installationer	3	12 708 263	16 965 806
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>208 918 364</b>	<b>216 273 999</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>208 918 364</b>	<b>216 273 999</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 847 925	1 611 611
Fordringar hos koncernföretag		631 515	2 534 190
Övriga fordringar		245 435	773 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 629	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 786 504</b>	<b>4 919 185</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		600 576	1 283 686
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>600 576</b>	<b>1 283 686</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 387 080</b>	<b>6 202 871</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>213 305 444</b>	<b>222 476 870</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		85 329 115	91 032 189
Årets resultat		-4 896 778	-5 703 074
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>80 432 337</b>	<b>85 329 115</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>80 482 337</b>	<b>85 379 115</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	4	392 380	186 244
<b>Summa avsättningar</b>		<b>392 380</b>	<b>186 244</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	97 000 000	99 000 000
Övriga skulder		827 394	827 394
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>97 827 394</b>	<b>99 827 394</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		318 567	154 080
Skulder till koncernföretag		31 164 868	33 100 000
Aktuella skatteskulder		1 118 000	1 464 000
Övriga skulder		623 421	339 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 378 477	2 026 330
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>34 603 333</b>	<b>37 084 117</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>213 305 444</b>	<b>222 476 870</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Materiella anläggningstillgångar

##### Avskrivning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

##### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestigning. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark. Hyresintäkter och rörelsens kostnader avseende förvaltningsfastigheterna ingår i posterna nettoomsättning resp övriga externa kostnader.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen.

	<i>År</i>
Byggnadskomponenter	15-100

Inventarier, verktyg och installationer	5
---	---

#### Kommentar

##### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om det beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar.

##### Nedskrivningsprövning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de materiella anläggningstillgångarna. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet skrivs tillgången ned till återvinningsvärdet. För tillgångar som tidigare har skrivits ned görs per varje balansdag en prövning om återföring bör göras.

## Not 2 Byggnader och mark

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	203 524 908	210 844 059
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	1 510 000	5 880 849
Försäljningar/utrangeringar		-13 200 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>205 034 908</b>	<b>203 524 908</b>
Ingående avskrivningar	-4 216 715	
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-4 608 092	-4 216 715
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-8 824 807</b>	<b>-4 216 715</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>196 210 101</b>	<b>199 308 193</b>

## Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	21 838 552	8 004 003
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	112 000	13 834 549
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>21 950 552</b>	<b>21 838 552</b>
Ingående avskrivningar	-4 872 746	-776 504
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-4 369 543	-4 096 242
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-9 242 289</b>	<b>-4 872 746</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>12 708 263</b>	<b>16 965 806</b>

## Not 4 Uppskjuten skatt

Specifikation uppskjuten skatteskuld

Typ av skillnad	2022-06-30		2021-06-30	
	Temporär skillnad	Skatteskuld	Temporär skillnad	Skatteskuld
Byggnader	1 904 756	392 380	904 096	186 244
<b>Summa specifikation uppskjuten skatteskuld</b>		<b>392 380</b>		<b>186 244</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		<b>392 380</b>		<b>186 244</b>

## Not 5 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen	87 000 000	89 000 000

## Underskrifter

Stockholm

Gunnar Forss 2022-12-01  
Gunnar Forss Datum  
Styrelseordförande

Svante Wedman 2022-12-01  
Svante Wedman Datum  
Styrelseledamot

Erik Berggren 2022-12-01  
Erik Berggren Datum  
Styrelseledamot

Gustav Forss 2022-12-01  
Gustav Forss Datum  
Verkställande direktör