

Årsredovisning för
Fastighets AB Stettin
556018-2171

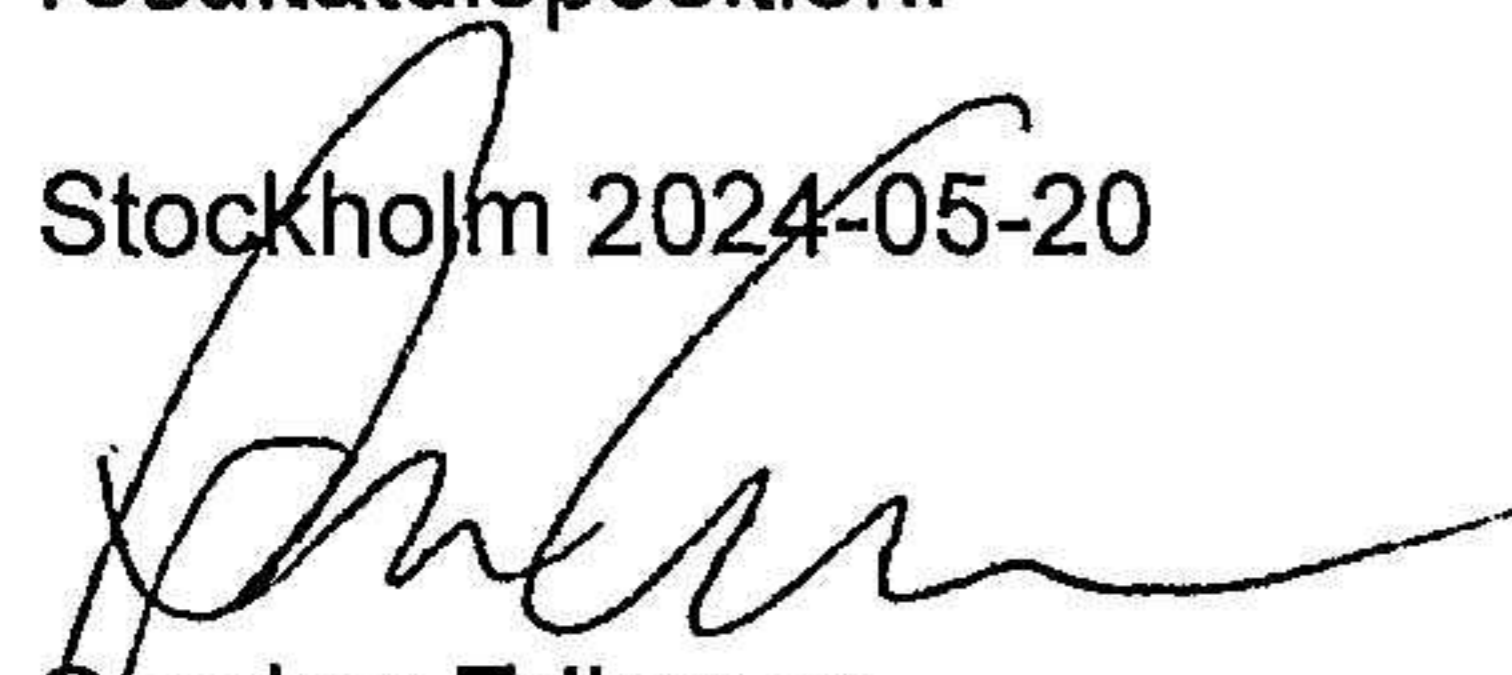
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Kassaflödesanalys	5
Noter	6-13

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Stettin intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-20. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-05-20



Sverker Eriksson
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Stettin, 556018-2171, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget äger och förvaltar komersiella fastigheter i Stockholms kommun. Bolaget handhar även förvaltningen av andra fastigheter i Stockholms kommun.

Bolaget har sitt kontor i kvarteret Stettin på Sandhamnsgatan 63, Stockholm.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	131 797 911	117 196 027	103 038 726	100 189 841	88 907 524
Rörelsemarginal %	6	3,7	2,3	2,9	4,2
Soliditet %	47,8	46,1	44,3	43,7	45,6

Definitioner: se not

Eget kapital

Bundet Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond
Ingående balans	5 160 000	1 160 000
Vid årets utgång	5 160 000	1 160 000

Fritt eget kapital

	Övrigt fritt eget kapital
Ingående balans	274 028 539
Årets resultat	3 007 259
Vid årets utgång	277 035 798

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 277 035 798, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	274 028 539
Årets resultat	3 007 259
Balanseras i ny räkning	277 035 798
Summa	277 035 798

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	4	131 797 911	117 196 027
Övriga rörelseintäkter		1 440 957	208 677
		<u>133 238 868</u>	<u>117 404 704</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	5	-27 452 774	-27 074 010
Underhållskostnader		-57 027 121	-42 566 705
Övriga externa kostnader	6	-4 187 724	-3 988 703
Personalkostnader	7	-8 659 682	-8 257 828
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-28 047 605	-31 198 696
Rörelseresultat		<u>7 863 962</u>	<u>4 318 762</u>
Resultat från finansiella poster			
Utdelningar, övriga företag		369 977	2 068 695
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40 465	5 536
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 405 691	-2 557 474
Resultat efter finansiella poster		<u>3 868 713</u>	<u>3 835 519</u>
Resultat före skatt		<u>3 868 713</u>	<u>3 835 519</u>
Skatt på årets resultat	9	-861 454	-839 442
Årets resultat		<u>3 007 259</u>	<u>2 996 077</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	551 603 555	562 260 859
Inventarier och installationer	11	3 445 975	2 170 174
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	-	12 079 317
		<u>555 049 530</u>	<u>576 510 350</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	100 000	100 000
Långfristiga placeringar	14	14 114 886	13 614 886
Andra långfristiga fordringar	15	9 643 900	6 702 660
		<u>23 858 786</u>	<u>20 417 546</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>578 908 316</u>	<u>596 927 896</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 277 865	2 632 589
Övriga fordringar		10 838 458	6 844 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 316 612	1 308 170
		<u>13 432 935</u>	<u>10 785 530</u>
Kassa och bank		651 439	836 245
Summa omsättningstillgångar		<u>14 084 374</u>	<u>11 621 775</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>592 992 690</u>	<u>608 549 671</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	18	5 160 000	5 160 000
Reservfond		1 160 000	1 160 000
		<u>6 320 000</u>	<u>6 320 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		274 028 539	271 032 462
Årets resultat		3 007 259	2 996 077
		<u>277 035 798</u>	<u>274 028 539</u>
Summa eget kapital		<u>283 355 798</u>	<u>280 348 539</u>
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	19	173 505 721	174 505 721
		<u>173 505 721</u>	<u>174 505 721</u>
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	20	71 921 525	110 429 734
Förskott från kunder		37 668 256	23 780 700
Leverantörsskulder		11 433 632	7 831 196
Skatteskulder		6 625 215	4 752 099
Övriga kortfristiga skulder		6 598 870	3 867 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 883 673	3 034 257
		<u>136 131 171</u>	<u>153 695 411</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>592 992 690</u>	<u>608 549 671</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		3 868 713	3 835 519
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		28 047 605	31 198 696
		<u>31 916 318</u>	<u>35 034 215</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		31 916 318	35 034 215
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 379 813	-2 201 350
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		18 814 923	9 162 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten		49 351 428	41 995 152
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-6 709 649	-10 223 055
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		122 864	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 586 785	-10 223 055
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-39 508 209	-28 872 272
Förändring långfristig fordran		-2 941 240	-2 406 088
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-42 449 449	-31 278 360
Årets kassaflöde		315 194	493 737
Likvida medel vid årets början		14 451 131	13 957 393
Likvida medel vid årets slut		14 766 325	14 451 130

Noter till kassaflödesanalysen

Not Betalda räntor och erhållen utdelning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Erhållen utdelning	369 977	2 068 695
Erhållen ränta	40 465	5 536
Erlagd ränta	-4 405 691	-2 557 474
	<u>-3 995 249</u>	<u>-483 243</u>

Not Likvida medel

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavande	651 439	836 245
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	14 114 886	13 614 886
	<u>14 766 325</u>	<u>14 451 131</u>

Not Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Posten består av avskrivningar av materiella anläggningstillgångar.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

För byggnader, som är en del av de materiella anläggningstillgångarna, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier och installationer

År

5

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Tak 40 år
- Fasad 40 år
- Inre ytskikt (golv, väggar, innertak mm) 10 år
- Installationer (el, rör, vent, hiss mm) 20 år
- Hyresgästanpassningar 10 år

Leasing

Leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Leasegivare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag med ägarintresse i

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde.

Ersättning till anställda

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Företaget betalar fastställda avgifter till andra juridiska personer avseende flera statliga planer och försäkringar för enskilda anställda. Företaget har inga legala eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter utöver betalningarna av den fastställda avgiften som redovisas som en kostnad i den period där den relevanta tjänsten utförs.

Övriga långfristiga ersättningar till anställda

Skuld avseende övriga långfristiga ersättningar till anställda redovisas till nuvärdet av förpliktelsen på balansdagen.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Eget kapital

Eget kapital i företaget består av följande poster:

Aktiekapital som representerar det nominella värdet för emitterade och registrerade aktier.

Reservfond som härrör från när det fanns ett krav enligt ABL att göra avsättning till reservfond.

Balanserad vinst och Årets resultat, dvs alla balanserade vinster/förluster och aktierelaterade ersättningar för innevarande och tidigare perioder samt förvärv av egna aktier. Här ingår också reserver för finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning och kassaflödesförsäkringar som innehåller vinster och förluster relaterade till dessa typer av finansiella instrument.

Transaktioner med företagets ägare, såsom aktieägartillskott och utdelningar, redovisas separat i eget kapital. Utdelningar som ska betalas ingår i posten *Övriga skulder* när utdelningarna har godkänts på en bolagsstämma före balansdagen.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen och den verkställande direktören i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för koncernen, och därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

Betydande bedömningar

Följande är betydande bedömningar som gjorts vid tillämpning av de av Företagets redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på de finansiella rapporterna.

Bedömning av osäkra fordringar

Kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed gös en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

Osäkerhet i uppskattningen

Nedan följer information om uppskattningar och antaganden som har den mest betydande effekten på redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Utfallet från dessa kan avvika väsentligt.

Nedskrivningar

För att bedöma nedskrivningsbehovet beräknas återvinningsvärdet för varje tillgång eller kassagenererande enhet baserat på förväntade framtida kassaflöde och med användning av en lämplig ränta för att kunna diskontera kassaflödet. Osäkerheten ligger i antaganden om framtida kassaflöde och fastställandet av en lämplig diskonteringsränta.

Nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar

Per varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar.

Not 3 Koncernuppgifter

Bolaget är moderbolag för dotterbolaget Hälsokällan på Gärdet AB, org.nummer 556764-7986. Bolaget upprätter enligt 7 kap 3a § ÅRL inte någon koncernredovisning.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % av inköpen och 0,2 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Not 4 Operationell leasing - leasegivare

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	129 140 442	115 696 816
Mellan ett och fem år	231 266 521	268 593 206
Senare än fem år	9 591 781	15 418 171
	<u>369 998 744</u>	<u>399 708 193</u>

Not 5 Operationell leasing - leasetagare

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	4 288 000	3 888 000
Mellan ett och fem år	17 152 000	15 552 000
Senare än fem år	4 000 000	7 776 000
	<u>25 440 000</u>	<u>27 216 000</u>

Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Grant Thornton Sweden AB</i>		
Revisionsuppdrag	209 049	158 411
Skatterådgivning	28 468	8 194
Andra uppdrag	1 901	-

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 7 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män
Sverige	<u>9</u>	<u>7</u>	<u>9</u>	<u>7</u>
Totalt	9	7	9	7

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelse och VD	-	-
Övriga anställda	<u>5 608 039</u>	<u>4 938 543</u>
Summa	5 608 039	4 938 543
Sociala kostnader	2 624 272	2 555 826
(varav pensionskostnader) 1)	558 494	651 307

1) Av företagets pensionskostnader avser 0 (f.å. 0) företagets VD och styrelse. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 (f.å. 0).

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	27 384 332	27 234 108
Inventarier och installationer	663 273	3 964 588
	<u>28 047 605</u>	<u>31 198 696</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Uppskjuten skatt	2 941 240	2 406 088
Årets skatt	<u>-3 802 694</u>	<u>-3 245 530</u>
	-861 454	-839 442

Avstämning av effektiv skatt

	2023-01-01- 2023-12-31		2022-01-01- 2022-12-31
Resultat före skatt	3 868 713	procent	belopp 3 835 519
Skatt enligt gällande skattesats	796 955	20,6	790 117
Ej avdragsgilla kostnader	5 703 065	20,6	5 374 998
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	20,6	-
Skattemässiga avskrivningar återläggning	-2 697 326	20,6	-2 919 585
Redovisad effektiv skatt	<u>-3 802 694</u>		<u>-3 245 530</u>
Differens	-		-

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	843 200 015	843 200 015
-Nyanskaffningar	16 727 028	-
Vid årets slut	<u>859 927 043</u>	<u>843 200 015</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-280 939 156	-253 705 048
-Årets avskrivning	-27 384 332	-27 234 108
Vid årets slut	<u>-308 323 488</u>	<u>-280 939 156</u>
Redovisat värde vid årets slut	551 603 555	562 260 859

Not 11 Inventarier och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	88 576 293	87 588 636
-Nyanskaffningar	2 061 938	987 658
-Avyttringar och utrangeringar	-996 770	-
	<u>89 641 461</u>	<u>88 576 294</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-86 406 120	-82 441 532
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	873 907	
-Årets avskrivning	-663 273	-3 964 588
	<u>-86 195 486</u>	<u>-86 406 120</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 445 975	2 170 174

Anskaffningsvärdet har minskats med ett offentligt bidrag från Transportstyrelsen på 70 000 kr som erhöles år 2023.

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	12 079 317	2 843 919
Omklassificeringar	-12 079 317	-
Investeringar	-	9 235 398
Redovisat värde vid årets slut	-	12 079 317

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	100 000	100 000
Redovisat värde vid årets slut	100 000	100 000

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Hälsokällan på Gärdet AB, 556764-7986, Stockholm	1 000	100	100 000
			100 000

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	13 614 886	12 018 986
-Tillkommande tillgångar	500 000	3 395 900
-Avgående tillgångar	-	-1 800 000
Redovisat värde vid årets slut	14 114 886	13 614 886

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran		
-Vid årets början	6 702 660	4 296 572
-Tillkommande fordringar	2 941 240	2 406 088
Redovisat värde vid årets slut	9 643 900	6 702 660

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	-	100 261
Förvaltningskostnader	1 283 015	1 154 507
Övriga poster	33 597	53 402
	1 316 612	1 308 170

Not 17 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 277 035 798, disponeras enligt följande:

	2023-12-31
Balanserat resultat	274 028 539
Årets resultat	3 007 259
Balanseras i ny räkning	277 035 798
	277 035 798

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Stamaktier</i>		
antal aktier	51 600	51 600
kvotvärde	100	100

Not 19 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	173 505 721	174 505 721

Not 20 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljad kreditlimit	110 000 000	175 000 000
Outnyttjad del	-38 078 475	-64 570 267
Utnyttjat kreditbelopp	71 921 525	110 429 733

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlönekostnader	895 030	808 252
Upplupna kostnader drift och förvaltning	924 954	2 145 835
Övriga	63 689	80 170
	1 883 673	3 034 257

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	175 000 000	175 000 000
Summa ställda säkerheter	175 000 000	175 000 000

Not 23 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital:

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

Finansiella intäkter:

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

Sysselsatt kapital:

Totala tillgångar - räntefria skulder.

Räntefria skulder:

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

Avkastning på eget kapital:


Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Underskrifter

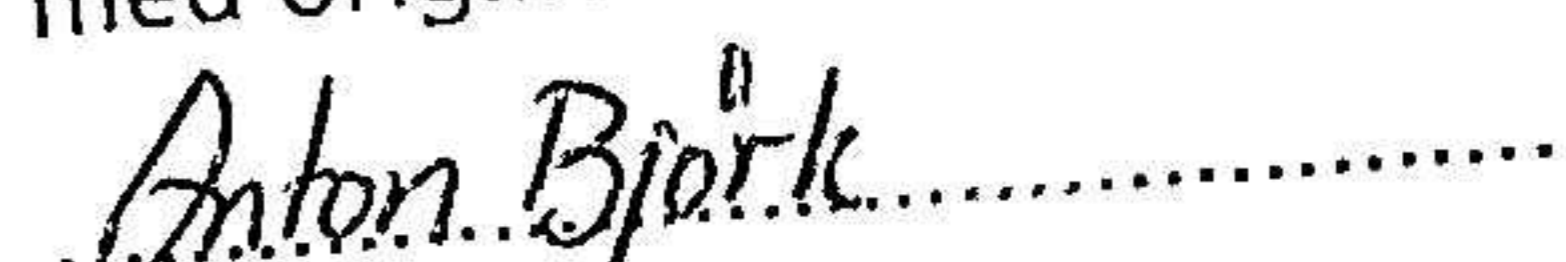
Stockholm 2024-05-20


Sverker Eriksson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 maj 2024
Grant Thornton Sweden AB


Anton Björk
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Stettin

Org.nr. 556018 - 2171

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Stettin för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Stettins 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Stettin enligt god revisions 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 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

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 revisions sed 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Stettin 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 styrelsens ledamot och verkställande direktören 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 Fastighetsaktiebolaget Stettin 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 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 tryggt 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 tryggt 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 någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 20 maj 2024,
Grant Thornton Sweden AB

Anton Björk
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Anton Björk.....