

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022–31 december 2022

Styrelsen för STUSAB Fastigheter 1 AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändring i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	5
Tilläggsupplysningar	6

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i STUSAB Fastigheter 1 AB intygar härmed att dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet ,
dels att resultat- och balansräkning blivit fastställt på årsstämman den 26 Juni 2023. Årsstämman beslöt tillika godkänna
styrelsens förslag till vinstdisposition.

Uppsala den 30 juni 2023



David Svensson

STUSAB Fastigheter 1 AB

Org.nr 559060-0085

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022–31 december 2022

Styrelsen och verkställande direktören för STUSAB Fastigheter 1 AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändring i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	5
Tilläggsupplysningar	6

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Karlshamn, Kristianstad, Karlskrona, Växjö, Olofström, Trollhättan och Lund. Hyresintäkterna för året uppgick till 32 081 tkr (30 608 tkr), vilket motsvarar en ökning med 4,81 procent. Rörelseresultatet uppgick till -21 494 tkr (-23 584 tkr). Årets resultat före skatt uppgick till -36 388 tkr (-34 457 tkr). De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 451 929 tkr (254 626 tkr).

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Kriget i Ukraina har haft inverkan på omvärlden och oroliga finansmarknader kan påverka framtida lånefinansieringar. Fastigheten Asarum 51:7 har avyttrats under det första kvartalet. På fastigheten Kuratorn brann två hus ned under det andra kvartalet. Inflytt i nyproducerade lägenheter i fastigheten Mungigan 1 påbörjades

Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter redovisas för första gången i årsredovisningen för 2022, men borde ha redovisats vid övergången till RFR 2 år 2019. Det ingående egna kapitalet för 2021 har därför justerats för tidigare ej redovisad uppskjuten skatt hänförligt fel innan jämförelseåret 2021. Uppskjuten skatt hänförligt till 2021 redovisas i resultaträkningen. För mer information, se rapport över förändring eget kapital s. 5 samt not 10, Skatt på årets resultat.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter	32 081	30 608	34 738	34 400
Resultat efter finansiella poster	-29 388	-34 361	-6 730	-4 116
Balansomslutning	546 388	409 788	423 275	416 070
Soliditet (%)	5,3%	0,1%	-2,0%	1,1%

Soliditet: Eget kapital i förhållande till balansomslutning

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Aktieägartillskott	166 713
Balanserad vinst	-96 254
Årets resultat	-41 664
	28 795

disponeras så att

i ny räkning överföres	28 795
	28 795

STUSAB Fastigheter 1 AB

Org.nr 559060-0085

Resultaträkning

Tkr	Not	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022	1 jan. 2021 – 31 dec. 2021
Hysesintäkter	5	32 081	30 608
Vinst vid försäljning av fastighet		474	-
Övriga rörelseintäkter		257	4
Summa rörelseintäkter		32 813	30 612
Fastighetskostnader	6	-18 208	-15 127
Övriga externa kostnader		-1	-2 235
Avskrivningar & nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-27 177	-36 834
Förlust vid brand på fastighet		-8 920	-
Summa rörelsekostnader	7	-54 306	-54 196
Rörelseresultat		-21 494	-23 584
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	115	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-8 009	-10 779
Summa resultat från finansiella poster		-7 895	-10 776
Resultat efter finansiella poster		-29 388	-34 360
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag		8 000	6 200
Lämnat koncernbidrag		-15 000	-6 296
Summa bokslutsdispositioner		-7 000	-96
Resultat före skatt		-36 388	-34 457
Skatt på årets resultat	10	-5 276	1 938
Årets resultat		-41 664	-32 519
Rapport över totalresultat			
Årets resultat enligt resultaträkning		-41 664	-32 519
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat efter skatt		-41 664	-32 519

STUSAB Fastigheter 1 AB

Org.nr 559060-0085

Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2022	31 dec. 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	447 118	351 807
Pågående nyanläggningar	12	34 289	52 492
Summa anläggningstillgångar		481 407	404 299
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	13	155	81
Fordringar hos koncernföretag	14	59 606	2
Aktuell skattefordran		175	-
Övriga fordringar		30	90
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	779	586
Summa kortfristiga fordringar		60 745	760
Kassa och bank	22	4 236	4 729
Summa omsättningstillgångar		64 981	5 489
SUMMA TILLGÅNGAR		546 388	409 788
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	16	50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-96 254	-63 735
Årets resultat		-41 664	-32 519
Aktieägartillskott		166 713	94 113
Summa fritt eget kapital		28 795	-2 141
Summa eget kapital		28 845	-2 091
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		7 953	2 677
Summa avsättningar		7 953	2 677
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	18	436 929	-
Övriga långfristiga skulder	19	41	-
Summa långfristiga skulder		436 969	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 215	947
Skulder till koncernföretag	18	60 099	397 875
Aktuella skatteskulder		-	245
Övriga kortfristiga skulder	19	128	98
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	11 179	10 037
Summa kortfristiga skulder		72 621	409 202
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		546 388	409 788

Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2021-01-01	50	-8 411	-8 361
Årets resultat	-	-32 519	-32 519
Korrigerig av uppskjuten skatt hänförlig till innan 2021*	-	-4 536	-4 536
Aktieägartillskott	-	43 325	43 325
Utgående eget kapital, 2021-12-31 (omarbetad)	50	-2 141	-2 091
Ingående eget kapital, 2022-01-01 (omarbetad)	50	-2 141	-2 091
Årets resultat	-	-41 664	-41 664
Aktieägartillskott	-	72 600	72 600
Utgående eget kapital, 2022-12-31	50	28 795	28 845

* Se även not 10, Skatt på årets resultat samt förvaltningsberättelsen.

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022	1 jan. 2021 – 31 dec. 2021
Löpande verksamhet			
Resultat efter finansiella poster		-29 388	-34 361
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar		27 177	36 834
Realisationsresultat/ utrangeringar		8 446	-
Betald inkomstskatt		-420	-1 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		5 815	1 199
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		207	-415
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-1 506	16 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 516	17 241
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-173 055	-47 906
Kontant erhållet investeringsstöd		56 424	-
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		3 900	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-112 731	-47 906
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	21		
Amortering av lån		-26	-
Koncernintern utlåning		12 995	24 157
Koncernintern inlåning		94 752	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		107 721	24 157
Årets kassaflöde		-494	-6 508
Likvida medel i början av året		4 729	11 237
Likvida medel vid årets slut	22	4 235	4 729
Erhållen ränta		115	2
Erlagd ränta		-8 009	-10 779

STUSAB Fastigheter 1 AB

Org.nr 559060-0085

Not 1 Företagsinformation

Namn: STUSAB Fastigheter 1 AB, säte i Uppsala

Org nummer: 559060-0085

Huvudsaklig verksamhet: Fastighetsförvaltning

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till STUSAB Holding AB (org.nr. 559171-8639) med säte i Uppsala. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Studentbostäder i Norden AB (publ) (org.nr. 556715-7929) med säte i Uppsala, som också är moderföretag för hela koncernen.

Not 2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden. Alla belopp redovisas i Tkr om inget annat anges nedan.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Studentbostäder i Norden AB (publ), org nr 556715-7929 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

Värdering av förvaltningsfastigheter

Upplysningen om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på antaganden om framtida kassaflöde och diskonteringsfaktorer. Dessa antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter, se not 11.

Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäktsredovisning

Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal som intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när företaget lånar pengar.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark och/eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

	<i>Antal år</i>
Förvaltningsfastigheter	50
Markanläggningar	20

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Antal år

Maskiner och inventarier

5

Nedskrivning av icke-finansiella anläggningstillgångar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning av tillgångar, med undantag av finansiella instrument som omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster, görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing

Bolaget redovisar leasingavgifter från sina leasingavtal där bolaget är leasetagare som kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, räntebärande skulder, derivatinstrument, upplupna kostnader.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt effekter av omförhandling av lån, som innebär en modifiering av lånet, redovisas i resultatet.

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Bolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37, Avsättningar, eventalförpliktelser och eventaltillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för leasing-/kundfordringar och eventuella avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av räntetäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras för leasing-/kundfordringar, fordringar på koncernbolag och eventuella avtalstillgångar på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel i kassaflödesanalysen består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, vilka redovisas som Kassa och bank i balansräkningen, samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Gränsdragning mellan omsättnings- och anläggningstillgångar samt mellan kort- och långfristiga skulder

Bolaget klassificerar en tillgång som en omsättningstillgång när bolaget förväntas realisera tillgången, eller avser att sälja eller förbruka tillgången, under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar tillgången primärt för handelsändamål eller att tillgången utgörs av likvida medel. Alla andra tillgångar klassificeras som anläggningstillgångar.

Bolaget klassificerar en skuld som en kortfristig när bolaget förväntas reglera skulden under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar skulden primärt för handelsändamål eller att bolaget inte har en ovillkorad rättighet per balansdagen att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter rapportperioden. Alla andra skulder klassificeras som långfristiga.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar, upplupna eller förutbetalda poster som avser tidigare eller kommande perioder samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden. År 2022 har uppställningsformen för kassaflödesanalysen ändrats så att den börjar på raden resultat efter finansiella poster. Information om erhållen och betalda räntor lämnas i direkt anslutning till räkningen. Jämförelseåret har också räknats om.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid

Inga nya standarder har trätt i kraft under året.

Definitioner

Soliditet: Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Not 5 Hyresintäkter

Företaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella hyresavtal och hyresintäkterna, reducerat med eventuella hyresrabatter, redovisas linjärt över hyresperioden.

Tkr	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022	1 jan. 2021 – 31 dec. 2021
Hyresintäkter	32 081	30 608
Summa hyresintäkter	32 081	30 608

Bolagets leasingavtal avser till all väsentlig del bostäder. Leasingavtal för bostäder har som regel hyresperiod tillsvidare med uppsägningstid om tre månader.

Not 6 Fastighetskostnader

Tkr	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022	1 jan. 2021 – 31 dec. 2021
Drift	-15 744	-12 504
Reparation och underhåll	-1 380	-1 509
Fastighetsskatt	-1 084	-1 114
Summa fastighetskostnader	-18 208	-15 127

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022	1 jan. 2021 – 31 dec. 2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	8%	23%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	0%	-

Bolaget har en närstående relation med bolag inom Studentbostäder i Norden AB-koncernen.

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022	1 jan. 2021 – 31 dec. 2021
Ränteintäkter, koncernföretag	114	2
Ränteintäkter, övrigt	1	0
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	115	2

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022	1 jan. 2021 – 31 dec. 2021
Räntekostnader, koncernföretag	-13 413	-10 764
Aktiverad ränta	5 409	-
Räntekostnader, övrigt	-5	-15
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-8 009	-10 779

Not 10 Skatt på årets resultat

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är följande:

	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022	1 jan. 2021 – 31 dec. 2021
Redovisad skatt i resultaträkning		
Uppskjuten skatt	-5 276	1 859
Justeringar avseende tidigare år	-	79
Summa redovisad skatt	-5 276	1 938

Avstämning av effektiv skattesats

	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022	1 jan. 2021 – 31 dec. 2021
Resultat före skatt	-36 388	-34 457
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	7 496	7 098

Skatteeffekt av;

Ej skattepliktiga intäkter	-	2 878
Ej avdragsgilla kostnader	-	-5 732
Utnyttjade av underskott som tidigare inte redovisats	479	-
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisas	-	-
Justering temporära skillnader	-10 552	840
Kvittning räntenetto	-	-
Ej avdragsgilla räntor på grund av ränteavdragsbegränsningsregler	-2 287	-
Justering uppskjuten skatt hänförlig till tidigare år	-	79
Nekade ränteavdrag	-	-2 220
Ej uppbokat underskottsavdrag	-	-1 005
Övriga skattemässiga justeringar	-412	-
Redovisad skattekostnad	-5 276	1 938

Avstämning av uppskjutna skatter, netto

	Dec. 31, 2022	Dec. 31, 2021
Ingående balans	2 677	-
Skattekostnad/intäkt redovisad i resultaträkningen	5 276	-1 859
Skattekostnad/intäkt redovisad i eget kapital	-	4 536
Utgående balans	7 953	2 677

Justering av siffrorna för 2021 har skett då bolaget inte tidigare har redovisat någon uppskjuten skatt på temporära skillnader. En justering av det egna kapitalet per 2021-12-31 har gjorts och en uppskjuten skattekostnad har belastat resultatet för 2021. Se även räkningen över förändringen av eget kapital för mer information. I avstämningen av effektiv skattesats redovisas justeringen på raden "Justering temporära skillnader".

Not 11	Förvaltningsfastigheter	
Tkr	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	359 476	224 594
Överfört från pågående nyanläggningar	134 834	-
Försäljningar/utrangeringar	-12 818	-33 591
Omklassificeringar	-	168 472
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	481 493	359 476
Ingående ackumulerade avskrivningar	-87 085	-55 368
Försäljningar/utrangeringar	3 373	8 407
Omklassificeringar	-	-32 453
Årets avskrivning	-7 255	-7 671
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 967	-87 085
Ingående ackumulerade uppskrivningar	81 656	221 653
Försäljningar/utrangeringar	-2 902	-2 630
Omklassificeringar	-	-136 019
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 254	-1 348
Utgående ackumulerade uppskrivningar	77 500	81 656
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-2 240	-2 240
Årets nedskrivning	-18 668	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 907	-2 240
Utgående redovisat värde	447 118	351 807
<i>Varav mark</i>	<i>35 115</i>	<i>35 610</i>

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Marknadsvärde/verkligt värde definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt. Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs eller sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 678 550 tkr (571 130 tkr). Samtliga fastigheter har per balansdagen värderats externt av Newsec Advisory Sweden AB, vilket är ett väletablerad fastighetsvärderare som auktoriserats av föreningen Samhällsbyggarna, som ansvarar för auktorisation av fastighetsvärderare i Sverige.

Värderingsmetodik

Fastighetsinnehavet värderas till verkligt värde och hänförs till nivå 3 i verkligt värde-hierarkin. Det innebär att verkligt värde har bestämts med hjälp av indata som inte är observerbar på marknaden. Värdet har bedömts i enlighet med värderingshandledning upprättad av MSCI, före detta IPD Svenskt Fastighetsindex. Värderingshandledningen baseras på tillämpning av International Valuation Standard, IVS. Marknadsvärderingen genomförs av externa värderingsföretag och vid värdebedömningen tillämpas normalt en kombination av ortsprismetod genom avstämning mot genomförda transaktioner av likartade objekt och avkastningsbaserad med, kassaflödesmetoden. Den enskilt största värdepåverkande faktorn vid värdering är direktavkastningskravet.

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

Direktavkastningskrav och kalkylränta

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

Restvärde

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 december 2022		
Inflationsantagande, %	2,0		
	Min	Medel	Max
Direktavkastningskrav, %	3,30%	3,89%	4,50%
Kalkylränta, %	5,57%	6,15%	6,80%
Hyrer bostäder, kr/kvm	1 099	1 627	2 289
Långsiktig vakans bostäder, %	2,42%		

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Not 12

Tkr	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	52 492	4 586
Under året nedlagda kostnader	173 055	47 906
Överfört till förvaltningsfastigheter	-134 834	-
Investeringsstöd	-56 424	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 289	52 492

Not 13 Kundfordringar

Tkr	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Kundfordringar	644	222
Reservering för förväntade kreditförluster	-490	-141
Summa	155	81

Åldersfördelning kundfordringar

Förfallna, antal dagar, 2022	Nominellt belopp	Förväntad kreditförlust	Procent
Ej förfallna fordringar	26	-	-
Förfallna fordringar 0-29 dagar	16	-	-
Förfallna fordringar 30-89 dagar	113	-	-
Förfallna fordringar > 90 dagar	490	-490	100%
Redovisat värde	644	-490	76%

Åldersfördelning kundfordringar

Förfallna, antal dagar, 2021	Nominellt belopp	Varav reserverat	Procent
Ej förfallna fordringar	5	-	-
Förfallna fordringar 0-29 dagar	9	-	-
Förfallna fordringar 30-89 dagar	67	-	-
Förfallna fordringar > 90 dagar	141	-141	100%
Redovisat värde	222	-141	63%

Reservering för förväntade kreditförluster

	2022	2021
Ingående balans	-141	-76
Nedskrivningar	-352	-97
Bortskrivna belopp (konstaterad kreditförlust)	3	32
Utgående balans	-490	-141

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

Nedskrivning av kundfordringar

Fordringar utgörs i huvudsak av kundfordringar för vilka bolaget har valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Företaget reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Kunderna har likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Företaget skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Not 14 Kortsiktiga fordringar hos koncernföretag

Tkr	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Koncernmellanhavande moderbolag	51 593	-
Övriga koncernmellanhavanden	8 014	2
Summa	59 606	2

Not 15 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Tkr	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Förutbetalda fastighetskostnader	598	586
Upplupna fastighetsintäkter	181	-
Summa	779	586

Not 16 **Eget kapital**

Aktiekapital		31 dec. 2022	31 dec. 2021	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Kr		Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier		100	100	500	500
				500	500

Förklaring till poster i balansräkningen*Aktiekapital*

Avser det registrerade aktiekapitalet.

Balanserat resultat

Balanserat resultat utgörs av ackumulerade vinster och förluster i bolaget samt i förekommande fall erhållna aktieägartillskott och med avdrag för lämnade utdelningar.

Not 17 **Finansiella instrument och finansiell riskhantering****Finansiella instrument och finansiell riskhantering**

Bolaget är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, likviditets- och kreditrisker. Hanteringen av bolagets finansiella risker utförs, på uppdrag av styrelsen, av VD och CFO i koncernmoderbolaget. Deras uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras och rapporteras till styrelsen. Detta ska ske enligt bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets finansiella risker. Instrument är det bokförda värdet en approximation av det verkliga värdet, varför dessa poster inte indelas i nivåer enligt värderingshierarkin.

De främsta riskerna som företaget är utsatt för är ränterisk, kreditrisk och likviditets- och refinansieringsrisk.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i bolagets resultat. Bolaget är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. Bolagets hantering av ränterisk sker enligt gällande rutiner och är centraliserad till koncernmoderbolagets VD och CFO som har till uppgift att identifiera, hantera och minimera eventuella ränterisker för koncernen. Detta rapporteras löpande till styrelse.

Bolagets externa räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 0 tkr.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att en motpart i en transaktion inte kan fullfölja sina åtaganden. För bolaget utgörs denna risk primärt av kundfordringar och koncerninterna fordringar. I de fall en av bolagets kunder skulle hamna på obestånd eller få andra betalningssvårigheter kan bolaget åsamkas ekonomisk skada. Ledningen anser däremot att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk hos någon enskild kund eller motpart för bolaget.

Bolaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är nedskrivna bedöms vara god. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av bolagets finansiella tillgångar per balansdagen.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk är risken för att bolaget inte ska kunna infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Enligt bolagets gällande rutiner är likviditetshanteringen centraliserad till koncernmoderbolagets VD och CFO för att därigenom optimera utnyttjandet av likvida medel och minimera finansieringsbehovet. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Refinansieringsrisker minskas genom bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder. Bolaget är också föremål för ett antal så kallade kovenanter vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, såsom nyckeltal och resultatmått kopplade till företagets konsoliderade resultat- och balansräkning. Bolaget uppfyllde alla sådana kovenanter den 31 december 2022.

Not 18 Skulder till koncernföretag

Tkr	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Reverslån, Stusab Holding AB	436 929	254 626
Övriga koncernmellanhavanden	60 099	143 248
Summa	497 027	397 875

Not 19 Övriga skulder

Tkr	31 dec. 2022	31 dec. 2021
<i>Långfristiga;</i>		
Inbetalda depositioner	41	66
<i>Kortfristiga;</i>		
Momsredovisning	26	12
Övriga skulder	103	21
Summa	169	98

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Upplupna fastighetskostnader	917	7 811
Upplupna projektkostnader	7 699	-
Förutbetalda hyresintäkter	2 563	2 226
Summa	11 179	10 037

Not 21 Förändringar i skulder hänförliga finansieringsverksamheten

Tkr	Kassaflödes- Ej kassaflödespåverkande poster				31 dec. 2022
	1 jan. 2022	påverkande	Förvärv/avyttring	Övrigt	
<i>Långfristiga:</i>					
Räntebärande skulder, koncernföretag	-	-	-	436 929	436 929
<i>Kortfristiga:</i>					
Räntebärande skulder, koncernföretag	254 626	95 756	-1 165	-334 218	15 000
Ej räntebärande koncernskulder	143 248	-1 004	-	-97 145	45 099
Summa	397 875	94 752	-1 165	5 566	497 028

STUSAB Fastigheter 1 AB

Org.nr 559060-0085

Not 22	Likvida medel		
Tkr		31 dec. 2022	31 dec. 2021
Banktillgodohavanden		4 236	4 729
Summa		4 236	4 729

Not 23	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
Tkr		31 dec. 2022	31 dec. 2021
Ställda säkerheter för moerbolagets skulder till kreditinstitut:			
Fastighetsinteckningar		414 043	299 433
Summa		414 043	299 433

Not 24 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Med ett pågående krig i Europa, hög inflation och fortsatt ökade marknadsräntor påverkas kostnaderna framgent för bolaget.

Uppsala, den dag som framgår av vår elektronisk signering.

Rebecka Eidenert
Ordförande, Verkställande Direktör

David Svensson
Styrelseledamot

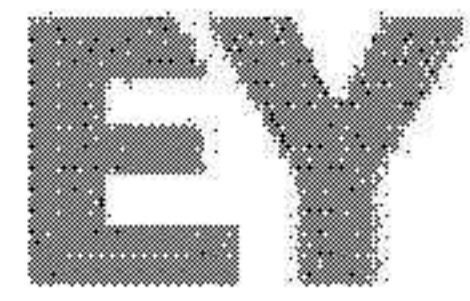
Samira McHaiter
Styrelseledamot

Sofia Folstad
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den dag som framgår av vår digitala signering

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i STUSAB Fastigheter 1 AB, org.nr 559060-0085

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för STUSAB Fastigheter 1 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av STUSAB Fastigheter 1 AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 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 STUSAB Fastigheter 1 AB enligt god revisorsred 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

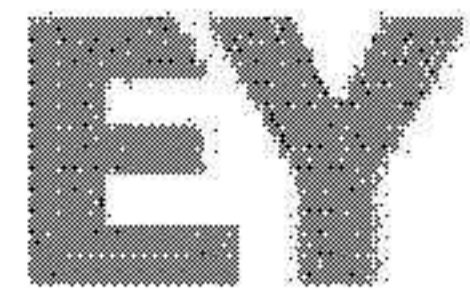
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 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 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.





Building a better
working world

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 av STUSAB Fastigheter 1 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 styrelsens ledamöter 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 STUSAB Fastigheter 1 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 räkenskaper. 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

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.05.2023 17:06

SENT BY OWNER:

Karin Joakimsen • 31.05.2023 14:21

DOCUMENT ID:

r1tCo348h

ENVELOPE ID:

rk_AjnVI2-r1tCo348h

DOCUMENT NAME:

6204 STUSAB Fastigheter 1 AB.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIME (UTC)	METHOD	DETAILS
1. HAMPUS KARLSSON hampus.karlsson@se.ey.com	Approved Authenticated	31.05.2023 14:47 31.05.2023 14:28	Email High	IP: 145.62.64.33 Swedish BankID (SSN: 199106051015)
2. DAVID SVENSSON david.svensson@sbsstudent.se	Signed Authenticated	31.05.2023 14:49 31.05.2023 14:48	eID High	Swedish BankID (DOB: 1989/09/23) Swedish BankID (SSN: 198909232939)
3. REBECCA EIDENERT rebecka.eidenert@sbsstudent.se	Signed Authenticated	31.05.2023 14:50 31.05.2023 14:49	eID High	Swedish BankID (DOB: 1984/01/26) Swedish BankID (SSN: 198401261501)
4. SAMIRA MCHAITER samira.mchaiter@sbsstudent.se	Signed Authenticated	31.05.2023 14:51 31.05.2023 14:51	eID High	Swedish BankID (DOB: 1983/03/19) Swedish BankID (SSN: 198303190386)
5. Anna Sofia Folstad sofia.folstad@sbsstudent.se	Signed Authenticated	31.05.2023 16:28 31.05.2023 16:26	eID High	Swedish BankID (DOB: 1988/09/16) Swedish BankID (SSN: 198809160305)
6. GABRIEL NOVELLA gabriel.novella@se.ey.com	Signed Authenticated	31.05.2023 17:06 31.05.2023 17:05	eID High	Swedish BankID (DOB: 1982/09/04) Swedish BankID (SSN: 198209040057)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed