

# ÅRSREDOVISNING

för

## Studentbo i Norrköping AB

Org.nr. 556543-3744

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	13

Undertecknad styrelseledamot i Studentbo i Norrköping AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 27 maj 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Norrköping den 2025-05-27

Fredrik Edlund

# Studentbo i Norrköping AB

Org.nr. 556543-3744

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

### Verksamheten

Studentbo i Norrköping AB har till uppgift att främja bostadsförsörjningen inom Norrköpings kommun, främst för studerande vid Linköpings universitet, Campus Norrköping.

Bolaget ingår i koncernen Hyresbostäder med moderföretaget Hyresbostäder i Norrköping AB.

Bolaget är medlem i SSBF (Svenska Studentbostadsföreningen), som har till uppgift att verka för en långsiktigt god studentbostadspolitik samt tillvarata och främja medlemmarnas gemensamma intressen i branschfrågor.

### Fastighetsbestånd

Studentbo äger och förvaltar 7 (7) fastigheter innehållande 645 (648) lägenheter och 4 (4) lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 14 469 kvm (14 254 kvm) och den totala ytan för lokaler uppgår till 1 331 kvm (1 331 kvm).

Studentbo hyr dessutom ut åt andra fastighetsägare samt har hand om den administrativa förvaltningen.

Fastighetsägare	Fastighet	Antal lgh	Antal kvm
HSB	Vattentornet	62	1 580
Hyresbostäder	Kopparhusen	122	3 443

### Marknad

Studentbo är det största bostadsföretaget i Norrköping som är specialiserat på bostäder för studerande vid Linköpings universitet, Campus Norrköping. Omfattningen av företagets verksamhet styrs således helt av Campus Norrköpings och Yrkeshögskolans utveckling och studenternas efterfrågan på studentlägenheter.

Under 2024 har antalet bostadssökande och antagna vid Campus Norrköping samt Yrkeshögskolan i Norrköping stabiliserats något jämfört med 2023. Antalet utländska studenter har ökat något.

Studentbo har under året ändrat sina uthyrningsregler för att tillåta fler att söka studentboende. Studenter som pluggar på distans, på yrkeshögskolor eller på KOMVUX (gymnasienivå) är välkomna att söka boenden.

Ombyggnation av ett antal korridorsrum till 1 rum och pentry fortsätter för att möta efterfrågan från kundgruppen. Studentbo har en ny grafisk profil. Denna används bland annat för att förbättra första intrycket vid husens entréer och skapa ett enhetligt och modernt intryck.

Vid slutet av året har vi ett antal vakanser. Vakanserna beror dels på ställda korridorsrum inför fortsatt ombyggnation under 2025 och dels på en produkt som har en låg efterfrågan (Co living-lägenheter). Vakansgraden beräknat som antalet vakanta rum och lägenheter i förhållande till totalt antal rum och lägenheter uppgick per 2024-12-31 till 8,9% (14,1%).

De marknadsföringsåtgärder som genomförts under året har i huvudsak riktats mot en bredare målgrupp, dvs studenter som studerar på LiU, Yrkeshögskolor och KOMVUX.

### Hyresnivå

Efter förhandlingar höjdes hyrorna med 3.5% fr o m 1 juli 2024.

### Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Studentbo är i hög utsträckning beroende av hur universitetet samt Yrkeshögskolan utvecklas. Dessutom är bolaget exponerat för en ränterisk, som en följd av att finansiering sker genom en checkräkningskredit hos Norrköpings kommun.

### Information om icke finansiella resultatindikationer

Bolaget genomför kontinuerliga hyresgästundersökningar och medarbetarundersökningar. Dessa undersökningar leder fram till beslut om olika åtgärder inom företaget.

Företagets säte är Norrköping.



# Studentbo i Norrköping AB

Org.nr. 556543-3744

## Flerårsjämförelse\*

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	31 444	31 058	30 778	29 526	30 164
Res. efter finansiella poster	-1 083	4 339	7 039	4 642	3 470
Balansomslutning	302 810	302 926	298 837	296 595	296 480
Soliditet (%)	7,56	8,14	7,96	7,16	7,01

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

## Investeringar

Investeringar uppgick för året till totalt 6 864 tkr (10 540 tkr) och avser främst åtgärder på befintligt fastighetsinnehav.

## Framtida utveckling

Under 2025 kommer Studentbo att fortsätta ombyggnation av ett antal korridorsrum till lägenheter för att bättre matcha utbudet till efterfrågan. Uthyrningsavtalet med HSB (Vattentornet) är uppsagt och upphör 2025-06-01.

## Miljöpåverkan

Ingen verksamhet för vilka tillstånd eller anmälan krävs enligt Förordningen (1998:99) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd bedrevs under 2024.

## Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	10 000	380	13 430	860	14 290
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			860	-860	0
Årets förlust				-1 774	-1 774
Belopp vid årets utgång	10 000	380	14 290	-1 774	12 516

## Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst	14 289 531
årets förlust	<u>-1 773 843</u>
	12 515 688

Styrelsen föreslår att  
i ny räkning överföres

<u>12 515 688</u>
12 515 688

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



# Studentbo i Norrköping AB

Org.nr. 556543-3744

## RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2, 3	31 443	31 058
Övriga förvaltningsintäkter		810	1 203
<b>Bruttoresultat</b>		32 253	32 261
<b>Rörelsens kostnader</b>	4, 8, 9		
Underhållskostnader		-2 328	-1 671
Driftkostnader	5, 6, 7	-17 108	-14 759
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-970	-953
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-7 035	-6 858
		<u>-27 441</u>	<u>-24 241</u>
<b>Rörelseresultat</b>		4 812	8 020
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-0	-1
Räntekostnader till Norrköpings kommun		-5 905	-3 698
		<u>-5 895</u>	<u>-3 681</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 083	4 339
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-500	-3 155
		<u>-500</u>	<u>-3 155</u>
<b>Resultat före skatt</b>		-1 583	1 184
Skatt på årets resultat	10	-191	-324
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 774</u>	<u>860</u>



# Studentbo i Norrköping AB

Org.nr. 556543-3744

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	11	301 192	295 429
Inventarier, verktyg och installationer	12	493	664
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	395	6 158
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>302 079</b>	<b>302 251</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Andra långfristiga fordringar		46	18
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>86</b>	<b>58</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>302 165</b>	<b>302 309</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		457	321
Fordringar hos koncernföretag		16	0
Övriga fordringar		172	296
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>645</b>	<b>617</b>

##### Kassa och bank

Kassa och bank	18	0	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>645</b>	<b>617</b>
------------------------------------	--	------------	------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>302 810</b>	<b>302 926</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

2025060315062



# Studentbo i Norrköping AB

Org.nr. 556543-3744

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital

15

10 000

10 000

Reservfond

380

380

**Summa bundet eget kapital**

**10 380**

**10 380**

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

14 290

13 430

Årets resultat

-1 774

860

**Summa fritt eget kapital**

**12 516**

**14 290**

**Summa eget kapital**

**22 896**

**24 670**

#### Avsättningar

16

Uppskjuten skatteskuld

14

4 135

3 948

**Summa avsättningar**

**4 135**

**3 948**

#### Långfristiga skulder

17

Skulder till Norrköpings kommun

264 984

265 288

**Summa långfristiga skulder**

**264 984**

**265 288**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

2 182

1 651

Skulder till koncernföretag

4 325

3 140

Aktuell skatteskuld

67

126

Övriga skulder

432

502

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

3 788

3 601

**Summa kortfristiga skulder**

**10 795**

**9 020**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**302 810**

**302 926**



## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiella anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	
Standardförbättringar	10
Stomme och grund	100
Fasad, fönster och yttertak	50
Badrum	40
El, VA, ventilation och värme	40
Tekniska installationer	20
Restpost	10,15,50
Inventarier, verktyg och maskiner	5

#### *Aktivering av låneutgifter*

Låneutgifter på lånat kapital som kan hänföras till finansiering av tillverkning av tillgångar har räknats in i anskaffningsvärdet till den del räntan hänför sig till tillverkningsperioden.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.



**NOTER***Avsättningar*

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

<b>Not 2</b>	<b>Hyresintäkter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<i>Hyresintäkter uppdelade per rörelsegren</i>		
	Bostäder	34 460	31 458
	Lokaler	1 990	1 805
	Övrigt	444	442
		<u>36 894</u>	<u>33 706</u>
	<i>Hyresbortfall uppdelade per rörelsegren</i>		
	Bostäder	-5 350	-2 561
	Övrigt	-101	-88
		<u>-5 451</u>	<u>-2 649</u>
<b>Not 3</b>	<b>Inköp och försäljning inom koncernen</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	150	144
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	1 630	1 395
<b>Not 4</b>	<b>Leasingavtal - Operationell leasing leasegivare</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
	Inom 1 år	31 051	30 705
	Mellan 2 till 5 år	1 637	1 937
		<u>32 688</u>	<u>32 642</u>
	Avtalen avser till största delen hyresavtal för bostäder samt även en liten del lokaler.		
<b>Not 5</b>	<b>Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Under året har företagets leasingavgifter uppgått till	25	16

Leasingavtalen avser hyresavtal med Aimo Park AB som motpart.



# Studentbo i Norrköping AB

Org.nr. 556543-3744

## NOTER

Not 6	Ersättning till revisorer	2024	2023
	<i>Ernst &amp; Young AB</i>		
	Revisionsuppdrag	45	52
		<u>45</u>	<u>52</u>

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 7	Driftskostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel	8 352	6 795
	Reparationer	1 652	1 495
	Värme	2 170	2 112
	El	1 747	1 824
	Vatten	868	872
	Avfallshantering	1 254	727
	Kabel-TV och bredband	839	780
	Övrigt	224	154
		<u>17 108</u>	<u>14 759</u>

Not 8	Personal	2024	2023
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Medelantalet är ett genomsnitt av antalet heltidsanställda den 1/1 och 1/12.		
	Medelantal anställda har varit	3	4
	varav kvinnor	1	1
	varav män	2	3

### *Löner, ersättningar m.m.*

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsen och VD:			
Löner och ersättningar	0	0	
Pensionskostnader	0	0	
	<u>0</u>	<u>0</u>	
Övriga anställda:			
Löner och ersättningar	1 411	1 631	
Pensionskostnader	46	157	
	<u>1 457</u>	<u>1 788</u>	
Sociala kostnader	537	622	
Summa styrelse och övriga	<u>1 994</u>	<u>2 410</u>	

### *Könsfördelning i styrelse och företagsledning*

Antal styrelseledamöter	4	4
varav kvinnor	1	1
varav män	3	3



# Studentbo i Norrköping AB

Org.nr. 556543-3744

## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Avskrivningar m.m. på materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Förvaltningsfastigheter	6 605	6 406
	Markanläggningar	259	259
	Inventarier	171	193
		<u>7 035</u>	<u>6 858</u>

<b>Not 10</b>	<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Aktuell skatt	-3	-1
	Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-187	-323
		<u>-190</u>	<u>-324</u>

### *Avstämning av effektiv skatt*

Resultat före skatt	-1 583	1 184
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	326	-244

### Skatteeffekt av:

Ej avdragsgilla kostnader	-5	-1
Ej skattepliktiga intäkter	1	1
Skattemässiga justeringar	-512	-80
Summa	<u>-190</u>	<u>-324</u>

<b>Not 11</b>	<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	380 064	375 364
	Omklassificeringar	12 627	4 700
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>392 692</u>	<u>380 064</u>
	Ingående avskrivningar	-84 635	-77 970
	Årets avskrivningar	-6 864	-6 665
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-91 500</u>	<u>-84 635</u>
	Utgående redovisat värde	301 192	295 429
	Verkligt värde	523 398	552 065

Bolaget har beräknat marknadsvärdet (verkligt värde) på fastigheterna utifrån avkastningskrav köpt från extern värderare i systemet MSCI Property Intel (Datscha).

Direktavkastningskraven i denna värdering är mellan 3,76% och 4,85% (3,36% - 4,45%).

Jämfört med föregående år har samtliga fastigheter fått höjt avkastningskrav.

Sänkningen av marknadsvärdena på ca 5,2% beror i huvudsak på höjda avkastningskrav.



# Studentbo i Norrköping AB

Org.nr. 556543-3744

## NOTER

Not 12 Inventarier	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 327	2 048
Inköp	0	279
Omklassificeringar	-1 173	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 154	2 327
Ingående avskrivningar	-1 663	-1 470
Omklassificeringar	1 173	0
Årets avskrivningar	-171	-193
Utgående ackumulerade avskrivningar	-661	-1 663
Utgående redovisat värde	493	664

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 158	597
Inköp	6 864	10 261
Omklassificeringar	-12 627	-4 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	395	6 158
Utgående redovisat värde	395	6 158

Not 14 Uppskjuten skatt	2024-12-31		
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	20 074	0	4 135
		0	4 135

  

	2023-12-31		
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	19 164	0	3 948
		0	3 948

Not 15 Upplysningar om aktiekapital	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	1 000	10 000,00
Antal/värde vid årets utgång	1 000	10 000,00

Not 16 Avsättningar	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld	4 135	3 948
	4 135	3 948

Not 17 Långfristiga skulder till Norrköpings kommun	2024-12-31	2023-12-31
Amortering efter 5 år	264 984	265 288



# Studentbo i Norrköping AB

Org.nr. 556543-3744

## NOTER

### Not 18 Checkräkningskredit 2024-12-31 2023-12-31

Beviljad kreditlimit uppgår till: 300 000 300 000

Koncernen är ansluten till ett koncernkonto, där Norrköpings kommun är kontohavare gentemot kreditgivande bank. Inga säkerheter har ställts för kreditlimiten eller utnyttjat belopp.

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	349	310
Förutbetalda hyresintäkter	2 882	2 605
Övrigt	<u>557</u>	<u>685</u>
	3 788	3 601

### Not 20 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	14 290
årets förlust	<u>-1 774</u>
	12 516

Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>12 516</u>
	12 516

### Not 21 Eventualförpliktelser 2024-12-31 2023-12-31

Borgensåtagande Fastigo	<u>33</u>	<u>42</u>
	33	42

Borgensåtagande mot Fastigo kan max uppgå till redovisat belopp. Enligt Fastigos stadgar ska, när förhållanden medger det, inbetalda medel återbetalas till medlemmarna.

### Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

### Not 23 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Hyresbostäder i Norrköping AB, org.nr 556064-5847.  
Övergripande koncernredovisning upprättas av: Norrköpings kommun, org.nr 212000-0456, säte Norrköping.  
Minsta koncernredovisning upprättas av: Hyresbostäder i Norrköping AB, org.nr 556064-5847, säte Norrköping.

### Not 24 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



# Studentbo i Norrköping AB

Org.nr. 556543-3744

## NOTER

Norrköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Fredrik Edlund  
Verkställande direktör

Niklas Selander

Roger Glemhorn

Nicola Hill

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Ernst & Young AB

Peter von Knorring  
Auktoriserad revisor

2025060515066



# Verifikat

Transaktion 09222115557542804147

## Dokument

Årsredovisning Studentbo i Norrköping AB 2024  
Huvuddokument  
13 sidor  
Startadés 2025-03-28 10:35:47 CET (+0100) av Jimmy Tholin (JT)  
Färdigställt 2025-04-30 16:47:57 CEST (+0200)

## Initierare

Jimmy Tholin (JT)  
Hyresbostäder i Norrköping AB  
jimmy.tholin@hyresbostader.se  
+46725285694

## Signerare

Fredrik Edlund (FE)  
Personnummer 750305-1992  
fredrik.edlund@hyresbostader.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Fredrik Thomas Edlund"  
Signerade 2025-03-28 13:57:29 CET (+0100)

Roger Glemhorn (RG)  
Personnummer 680924-2974  
roger.glemhorn@hyresbostader.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Roger Stig Torgny Glemhorn"  
Signerade 2025-03-29 09:34:50 CET (+0100)

Peter von Knorring (PvK)  
Personnummer 791021-1692  
peter.von.knorring@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETER VON KNORRING"  
Signerade 2025-04-30 16:47:57 CEST (+0200)

Nicola Hill (NH)  
Personnummer 710803-1001  
nicola.hill@hyresbostader.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Nicola Jane Hill"  
Signerade 2025-04-01 10:36:05 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557542804147

Niklas Selander (NS)

Personnummer 710921-0695

niklas.selander@liu.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"NIKLAS SELANDER"

Signerade 2025-03-31 10:23:13 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better  
working world

2025060315068

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Studentbo i Norrköping Aktiebolag, org.nr 556543-3744

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Studentbo i Norrköping Aktiebolag för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Studentbo i Norrköping Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Studentbo i Norrköping Aktiebolag 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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 Studentbo i Norrköping Aktiebolag för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Studentbo i Norrköping Aktiebolag enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping den dag som framgår av vår elektroniska signering

Ernst & Young AB

Peter Von Knorring  
Auktoriserad revisor

2025060315069

# PENNEO

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

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

## PETER VON KNORRING

Auktoriserad revisor

Serienummer: fb730a795eb8bb[...]57fedfd168e4a

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-30 14:46:12 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: NLZG9-WPIPO-MOMRS-SOMQ5-GBZ7J-3J02G