

Årsredovisning

för

Stam Arton Korvfabriken AB

556918-4764

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stam Arton Korvfabriken AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 13 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 12/6-2023



Marie Barkman

Årsredovisning

för

Stam Arton Korvfabriken AB

556918-4764

Räkenskapsåret

2022-01-01 -2022-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Stam Arton Korvfabriken AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar ägande, utveckling och förvaltning av fast och lös egendom. Bolagets väsentligaste tillgång är fastigheten Fatburssjön 10 i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	201 337	181 127	160 729	174 755
Driftnetto	149 677	134 731	114 985	123 821
Balansomslutning	1 996 853	1 994 411	1 972 030	2 081 507

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Fastigheten kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning. Fastigheten ingår som en del i AMF Tjänstepension AB:s totala fastighetsbestånd.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet är exponerad för risker och möjligheter, och som dotterbolag inom AMF Tjänstepension AB-koncernen är bolaget en del i AMF:s riskhanteringsarbete. Målsättningen med detta arbete är att undvika oväntade ekonomiska eller andra förluster för koncernen och dess kunder. De viktigaste riskelementen är affärs- respektive operativa risker, vilka är kopplade till såväl externa faktorer som att fel uppstår eller begås i driften av bolaget.

Identifierade riskområden:

Fastigheternas marknadsvärde - Här arbetar vi långsiktigt med vår förvaltning och med att skapa attraktiva platser genom en medveten stadsutveckling, vilket vi bedömer bidrar till bättre och stabilare driftnetton. Värdering av hela fastighetsbeståndet sker två gånger per år via en strukturerad värderingsprocess för att säkerställa relevant information till våra externa och oberoende värderare i kombination med en nära dialog med desamma. Vi följer och analyserar marknaden för att hålla oss uppdaterade på rådande marknadsläge. Marknadens avkastningskrav är dock en omvärldsfaktor som vi inte kan påverka.

Hysesintäkter och uthyrningsgrad - påverkas av utbud och efterfrågan på kontors- och butikslokaler i Stockholmsområdet. Detta påverkas i sin tur av tillväxten i ekonomin. Denna risk hanteras genom en nära dialog med både befintliga och potentiella kunder, aktivt arbete med vår kontraktspportfölj med avseende på förfallostrukturer och en spridning av hyresgäster inom olika branscher. Arbetet med att skapa goda kundupplevelser och lojalitet, bidrar också positivt till att minska risker för att förlora intäkter och förkorta vakanstider.

Fastighetskostnader - denna risk innefattar kostnadsökningar som inte går att kompensera för genom hyreshöjningar, indexjusteringar eller vidarefakturering. Kostnaderna påverkas av såväl förbrukning som prisutvecklingen på varor och tjänster, samt för vissa kostnadsslag även av säsongsvariationer. Eventuella vakanser påverkar vårt resultat då vissa kostnader inte kan debiteras ut. Till fördel för både våra hyresgäster och för oss sker ett strukturerat arbete för att optimera och effektivisera energiförbrukningen. Underhållsarbetet planeras utifrån fastställda underhållsplaner för varje fastighet, vilket minskar risken för oförutsedda kostnader och reparationer. Dessa förebyggs dessutom genom en god kännedom om våra fastigheter via vår egen personal med särskilt ansvar för specifika fastigheter. En stor andel av kostnaderna avser fastighetsskatt och tomträttsavgälder, kostnader där möjligheten att påverka dess storlek är begränsad.

Oförutsägbara händelser - fortlöpande arbete med förbyggande åtgärder som till exempel uppdaterade brand- och sprinklersystem, inpasseringssystem och utbildade vaktare. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Zürich.

Motpartsrisk och anseende - är risken för att en motpart inte kommer att fullfölja sina åtaganden, och att vi riskerar att förknippas med icke lämpliga händelser eller sammanhang. Detta kopplar till stor del till våra hyresgäster och leverantörer. Vi gör alltid kreditbedömning av hyresgästerna inför ett kontraktstillfälle, och ofta kompletteras hyresavtalen med krav på säkerheter. Även våra leverantörer följs upp med hänsyn till kreditrating och hantering av myndighetsärenden. Vi ställer också krav på att leverantörerna ska respektera de grundläggande rättigheterna för arbetstagare enligt Global Compact samt tillämpa arbets- och anställningsvillkor som är förenliga med Internationella arbetsorganisationens (ILO) konventioner. När det kommer till anseende är det en ständigt pågående diskussion internt där bland annat utbildning genomförs kontinuerligt om affärsetik. Visselblåsarfunktion finns upprättad.

Projektutveckling och investeringar - Om, till- och nybyggnation innebär risker i alla faser och ökar ju mer komplext projektet är. Riskerna är ekonomiska, tekniska och tidsmässiga. Alla projekt ska följa en upprättad process med avseende på beslutsunderlag och löpande uppföljning. Vidare eftersträvas hög och rätt kompetens i projekten inklusive nära samarbeten inom organisationen, utöver övriga åtgärder avseende hantering av leverantörer.

IT-drift och säkerhet - risken att IT-system blir attackerade utifrån och att information hamnar i orätta händer. Bolagets IT-avdelning arbetar kontinuerligt med att förebygga och förhindra attacker. Flera policydokument finns upprättade avseende till exempel behörighetstilldelning, lösenordshantering och för att möta upp mot GDPR-förordningen.

Klimat - en fastighet påverkar miljön under hela sin livscykel, och förändringarna i klimatet ställer nya krav på fastigheter. AMF Fastigheter arbetar såväl för att minska sin påverkan på klimatet som att bedöma och förstå de risker vi ställs inför till följd av klimatförändringar. Under 2022 har en klimatriskanalys genomförts av hela fastighetsbeståndet för att få kunskap och underlag för att använda vid olika typer av redovisning. Analysen har studerat risken för översvämning från skyfall, vattendrag, sjöar och hav samt bristande markstabilitet. Framtida förhöjd temperatur och värmeböljor har också beaktats för att ge förutsättningar för att kunna utvärderas i ett fortsatt arbete framåt. Befintliga karteringar har legat till grund för analysen. Sedan 2019 är AMF Fastigheter anslutna till Science Based Target (SBT) och har av dem godkända klimatmål uppsatta som kommer att styra verksamheten framåt. Mål som avser att sänka de absoluta utsläppen av växthusgaser. AMF-koncernen använder i huvudsak el, värme och kyla från fossilfria energikällor, och har länge arbetat systematisk med att effektivisera energianvändningen. Vid ny-, om- och tillbyggnad strävar AMF Fastigheter i möjligaste mån efter att använda material som accepteras enligt Byggsvarubedömningen, samt verkar för ett ökat återbruk av byggmaterial. I byggprojekt ställs krav på att bygg- och rivningsavfall ska sorteras och hanteras enligt en godkänd avfallshanteringsplan och avfallsmängderna ska redovisas. Vattenförbrukningen mäts i samtliga fastigheter, vilken successivt har minskat genom att bland annat installera snålspolande munstycken.

Förändringar i skattelagstiftning - verksamheten påverkas av svenska skatteregler. Utgångspunkten är att skatt ska hanteras i enlighet med gällande lagar och regler, ska kontrolleras, redovisas och betalas korrekt. Förändringar i lagar och praxis kan komma att påverka både positivt och negativt den samlade skattekostnaden. Nya regler ställer också krav på organisationen av att nya regler efterlevs. Risken hanteras genom bevakning av rättsutvecklingen och löpande dialog med expertis inom skatteområdet.

Förändringar i lagar och regelverk - utöver skattelagstiftningen kan förändringar i andra lagar och regelverk, såsom till exempel redovisningsregler inom IFRS, påverka verksamheten och vår rapportering. Effekter som kan ha inverkan på hur våra nyckeltal utvecklas och hur vi bör utvärderas, och / eller fatta affärsmässiga beslut. Även här hanteras risken genom bevakning av förändringar och nära samarbete med expertis, då främst våra revisorer.

Finansierings- och likviditetsrisk - avser risken att bolaget inte kan möta betalningsförpliktelser till följd av otillräcklig likviditet eller soliditet. Denna risk hanteras via AMF-koncernen som tillhandahåller finansiering, varför den bedöms som låg.

Finansiell rapportering - avser risken för att rapportering och beslutsunderlag innehåller brister som kan leda till att felaktiga beslut fattas. För att upprätthålla en god kvalitet är arbetet med rapporteringen samlad till en avdelning. Till grund för arbetet finns styrande dokument och en tydlig fördelning av ansvar och befogenheter. Proaktivt arbete görs för en god intern kontroll med såväl förebyggande som uppföljningskontroller, som granskas via intern och extern revision.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	433 327 759
årets vinst	<u>16 122 927</u>
	449 450 686
disponeras så att	
i ny räkning överföres	<u>449 450 686</u>
	449 450 686

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, förändring eget kapital samt kassaflödesanalys med noter.

2023061333347

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Tkr			
Hysesintäkter	4, 5	201 337	181 127
Fastighetskostnader	6	-51 660	-46 396
Driftnetto		149 677	134 731
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-72 298	-76 787
Resultat efter avskrivningar		77 379	57 944
Rörelsens kostnader			
Centraladministration	8	-4 177	-4 130
Rörelseresultat		73 202	53 814
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	234	22
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-17 714	-17 989
Resultat efter finansiella poster		55 722	35 847
Bokslutsdispositioner	11	-38 158	-12 093
Resultat före skatt		17 564	23 754
Skatt på årets resultat	12	-1 441	-4 888
ÅRETS RESULTAT		16 123	18 866

Rapport över totalresultat

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årets resultat	16 123	18 866
Övrigt totalresultat	0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT	16 123	18 866

S-J

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	13	1 260 819	1 279 993
Mark	14	505 062	505 062
Markanläggningar	15	1 568	1 675
Byggnadsinventarier	16	61 046	85 273
Inventarier, verktyg och installationer	17	81	44
Pågående nyanläggningar	18	35 141	35 863
Summa materiella anläggningstillgångar		1 863 717	1 907 910

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	19	110 314	65 658
Uppskjuten skattefordran	20	3 639	926
Summa finansiella anläggningstillgångar		113 953	66 584

Summa anläggningstillgångar		1 977 670	1 974 494
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	21	98	589
Fordringar hos koncernföretag		1 971	594
Övriga fordringar		82	86
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	17 020	18 638
Summa kortfristiga fordringar		19 171	19 907

<i>Kassa och bank</i>		12	10
-----------------------	--	----	----

Summa omsättningstillgångar		19 183	19 917
------------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR		1 996 853	1 994 411
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

Summa bundet eget kapital

50

50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

433 328

414 462

Årets resultat

16 123

18 866

Summa fritt eget kapital

449 451

433 328

Summa eget kapital

449 501

433 378

Obeskattade reserver

23

33 274

22 956

Långfristiga skulder

24

Skulder till moderföretag

1 412 823

1 478 482

Övriga skulder

10 796

5 333

Summa långfristiga skulder

1 423 619

1 483 815

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

7 574

4 510

Skulder till koncernföretag

27 840

0

Aktuella skatteskulder

3 240

6 251

Övriga skulder

8 038

5 728

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

25

43 767

37 773

Summa kortfristiga skulder

90 459

54 262

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 996 853

1 994 411

2023061333348

S.J

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	0	414 462	414 512
Årets resultat			18 866	18 866
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	0	433 328	433 378
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	0	433 328	433 378
Årets resultat			16 123	16 123
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	0	449 451	449 501

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 001 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Reservfond

Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 380 000 000 kr (380 000 000).

SD

2023061333349

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01

2021-01-01

-2022-12-31

-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

55 722

35 847

Avskrivningar

72 298

76 787

Räntenetto

17 480

17 967

Erlagd ränta

-17 714

-17 989

Erhållen ränta

234

22

Betald skatt

-4 588

-1 795

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

123 432

110 839

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar

736

37

Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder

8 791

-16 838

Kassaflöde från den löpande verksamheten

132 959

94 038

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-28 302

-32 811

Förändring av fordringar hos koncernföretag

-44 656

-65 658

Jämkningsmoms

197

195

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-72 761

-98 274

Finansieringsverksamheten

26

Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag

0

-17 967

Förändring långfristiga skulder hos moderföretag

-65 658

17 967

Förändring övriga långfristiga skulder

5 462

4 241

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-60 196

4 241

Årets kassaflöde

2

5

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

10

5

Likvida medel vid årets slut

12

10

S. J.

Noter

Tkr

Not 1 Allmän information

Stam Arton Korvfabriken AB, org.nr 556918-4764, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Papperssvalan AB, org nr 556751-9854, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Stam Arton Korvfabriken AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är AMF Tjänstepension AB, org nr 502033-2259, med säte i Stockholm.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 27 mars 2023 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 13 april 2023.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Inga valutakursdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Hysesintäkter

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hysesintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 är en standard som samlar regler för Intäktsredovisning. Standarden baseras på att intäkt redovisas när kontroll över vara eller tjänst överförs till kunden, till skillnad från den tidigare principen att intäkter redovisas när risker och förmåner övergått till köparen. Bolagets huvudsakliga intäkter består av hyresintäkter samt intäkter vid försäljning av fastigheter. Hysesintäkter omfattas inte av denna standard utan kommer redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal.

Intäkter vid försäljning av fastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner övergår till köparen vilket bedöms sammanfalla med frånträdesdagen.

Lämnade hyresrabatter hänförliga till Corona-pandemin har inte periodiserats över berörda kontraktets löptid. Detta då rabatterna inte har bedömts utgöra en modifiering av gällande hyresavtal.

Statligt stöd

Bolaget tillämpar IAS 20 Redovisning av statligt bidrag och upplysningar om statligt stöd. Av standarden framgår att statligt stöd redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidragen och bidragen med rimlig säkerhet kommer att erhållas. Statligt stöd hänförligt till lämnade hyresrabatter har intäktsförts i samma period till vilken det avser.

Leasing

Bolaget tillämpar IFRS 16, Leasingavtal. Redovisningen för leasegivare (uthyrare) är i allt väsentligt oförändrad. För leasetagare innebär standarden att leaseavtal redovisas som finansiella leasing vilket innebär att en nyttjanderättstillgång och leasingsskuld redovisas i balansräkningen i resultaträkningen redovisas avskrivning på nyttjanderättstillgången och en räntekostnad kopplad till leasingsskulden. Bolaget har valt att tillämpa undantagsregeln i RFR2 som innebär att bolagets hyresavtal som leasetagare klassificeras som operationella leasingavtal.

Personal

Bolaget har varken under året eller föregående år haft någon anställd personal och ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del de innebär en ekonomisk fördel i framtiden. Andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	50 år
Hyresgästpassningar	7-10 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Finansiella Instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen innefattar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, där direkt hänförliga kostnader och intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av effektivräntan. Effektivränta är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden.

En finansiell tillgång och en 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.

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 är en standard för redovisning av finansiella instrument, vilken omfattar klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder. Effekten av denna standard bedöms avse värdering av kundfordringar/hyresfordringar samt värdering av interna fordringar, vilket avser långfristiga fordringar i dotterbolag. Utifrån en riskbaserad modell dras slutsatsen att risken är låg och därmed får standarden inte någon effekt på bolagets nuvarande redovisning.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens övriga kostnader.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Skulder

Skulder redovisas till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

57

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Företagsledningen och styrelsen gör uppskattningar och bedömningar för att fastställa redovisade värden på vissa tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter, uppskjuten skatt och hyresfordringar.

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad

	2022	2021
Nettoomsättning per verksamhetsgren		
Kontor	185 876	171 048
Handel/retail	15 460	10 080
Summa	201 337	181 127

All omsättning är hänförlig till fastigheter belägna i Stockholm.

Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

	2022-12-31	2021-12-31
Avtalade framtida hyresintäkter		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	22 519	8 888
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	183 822	137 466
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	15 280	59 733
Tillsvidarekontrakt	212	190
Summa	221 833	206 278

Not 6 Fastighetskostnader

	2022	2021
Taxebundna kostnader	-6 986	-6 589
Reparation och underhåll	-6 830	-7 263
Förvaltningsadministration	-7 674	-9 050
Fastighetsskatt	-22 250	-17 070
Övriga driftkostnader	-7 919	-6 424
Summa	-51 660	-46 396

S.S

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Avskrivningar byggnader	-37 740	-37 945
Avskrivningar byggnadsinventarier	-34 421	-38 717
Avskrivningar markanläggningar	-107	-107
Avskrivningar maskiner och inventarier	-30	-18
Summa	-72 298	-76 787

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisor

Revisionskostnader har belastat AMF Fastigheter AB, org nr 556552-7420.

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	185	0
Ränteintäkter, övriga	49	22
Summa	234	22

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-17 710	-17 989
Räntekostnader, övriga	-4	0
Summa	-17 714	-17 989

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-27 840	0
Avsättning till periodiseringsfond	-10 318	-12 093
Summa	-38 158	-12 093

2023061333352

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-4 154	-7 474
Uppskjuten skatt		
-avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	2 713	2 585
Totalt redovisad skatt	-1 441	-4 888

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		17 564		23 754
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 618	20,60	-4 893
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0,13	-22	0,03	-7
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0,00	0	-0,10	23
Skatteeffekt av temporära skillnader på fastigheter	-10,05	1 765	0,00	0
Skatteeffekt på schablonintäkt periodiseringsfond	0,13	-24	0,05	-11
Skatteeffekt reduktion inventarieförvärv	-2,61	458	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	8,21	-1 441	20,58	-4 888

Not 13 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 533 494	1 510 639
Överfört från pågående nyanläggningar	18 762	23 050
Omklassificeringar	-197	-195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 552 059	1 533 494
Ingående avskrivningar	-253 501	-215 556
Årets avskrivningar	-37 740	-37 945
Utgående ackumulerade avskrivningar	-291 240	-253 501
Utgående redovisat värde	1 260 819	1 279 993
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	4 910 000	4 860 000

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 värderingshandledningen upprättad av MSCI (föredetta IPD Svenskt Fastighetsindex). Värderingshandledningen baseras på tillämpning av International Valuation Standard (IVS).

S-J

Marknadsvärderingen genomförs av externa värderingsföretag och vid värdebedömningen tillämpas normalt en kombination av ortsprismetod genom avstämningar mot genomförda transaktioner av likartade objekt och avkastningsbaserad metod (kassaflödesmetod). Den enskilt största värdepåverkande faktorn vid värderingen är direktavkastningskravet.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja fastigheten/erna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 14 Mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	505 062	505 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	505 062	505 062
Utgående redovisat värde	505 062	505 062

Not 15 Markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 139	2 139
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 139	2 139
Ingående avskrivningar	-464	-357
Årets avskrivningar	-107	-107
Utgående ackumulerade avskrivningar	-571	-464
Utgående redovisat värde	1 568	1 675

Not 16 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	308 824	241 923
Överfört från pågående nyanläggningar	10 194	66 901
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	319 019	308 824
Ingående avskrivningar	-223 552	-184 834
Årets avskrivningar	-34 421	-38 717
Utgående ackumulerade avskrivningar	-257 973	-223 552
Utgående redovisat värde	61 046	85 273

2023061333353

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 775	1 775
Överfört från pågående nyanläggningar	66	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 841	1 775
Ingående avskrivningar	-1 730	-1 713
Årets avskrivningar	-30	-18
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 760	-1 730
Utgående redovisat värde	81	44

Not 18 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	35 863	93 004
Överfört till övriga anläggningstillgångar	-29 023	-89 952
Investeringar	28 302	32 811
Utgående redovisat värde	35 141	35 863

Not 19 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 658	0
Tillkommande fordringar	110 314	65 658
Avgående fordringar	-65 658	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 314	65 658
Utgående redovisat värde	110 314	65 658

Not 20 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	3 639	0	3 639
Netto uppskjuten skatt	3 639	0	3 639

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	926	0	926
Netto uppskjuten skatt	926	0	926

S-7

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	926	2 713	3 639
Summa	926	2 713	3 639

Not 21 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar brutto	98	589
Utgående redovisat värde	98	589
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	0	-111
Återvunna kundfordringar	0	111
Avsättning vid årets slut	0	0
Ej förfallna kundfordringar	28	-3
Förfallna <30 dagar	70	6
Förfallna 31-90 dagar	0	0
Förfallna >90 dagar	0	586
Summa ej nedskrivna kundfordringar	98	589
Summa kundfordringar	98	589

Bolaget har redovisat förluster på 0 tkr (0) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	84	157
Upplupna intäkter	16 936	18 481
Summa	17 020	18 638

Not 23 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond 2019	1 669	1 669
Periodiseringsfond 2020	9 194	9 194
Periodiseringsfond 2021	12 093	12 093
Periodiseringsfond 2022	10 318	0
Summa	33 274	22 956

2023061333354

Not 24 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	10 796	5 333
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	1 412 823	1 478 482
Summa	1 423 619	1 483 815

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	43 127	37 118
Upplupna kostnader	640	655
Summa	43 767	37 773

Not 26 Förändring i finansieringsverksamheten

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	1 483 815	1 479 574
Kassaflödespåverkande förändringar	-60 196	4 241
Ej kassaflödespåverkande förändringar	0	0
Utgående redovisat värde	1 423 619	1 483 815

Not 27 Finansiella instrument

	2022-12-31	2021-12-31
Finansiella tillgångar		
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	110 314	65 658
Kundfordringar	98	589
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	1 971	594
Övriga kortfristiga fordringar	82	86
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 020	18 638
Kassa och bank	12	10
Summa finansiella tillgångar	129 498	85 576
Procent av balansomslutningen	6,5%	4,3%

Finansiella skulder	Värdering		
Långfristiga skulder till moderföretag	Upplupet anskaffningsvärde	1 412 823	1 478 482
Övriga långfristiga skulder	Upplupet anskaffningsvärde	10 796	5 333
Leverantörsskulder	Upplupet anskaffningsvärde	7 574	4 510
Kortfristiga skulder koncernföretag	Upplupet anskaffningsvärde	27 840	0
Övriga kortfristiga skulder	Upplupet anskaffningsvärde	8 038	5 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Upplupet anskaffningsvärde	43 767	37 773
Summa finansiella skulder		1 510 839	1 531 827
Procent av balansomslutningen		75,7%	76,8%

För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Skulder till koncernbolag utgörs av lån från Papperssvalan AB. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till AMF Tjänstepension AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Not 28 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 28,1 % (32,7) av inköpen och 0,3 % (0,3) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

SJ

Not 30 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	433 327 759
årets vinst	16 122 927
	<hr/>
	449 450 686
disponeras så att	
i ny räkning överföres	449 450 686
	<hr/>
	449 450 686

Stockholm den 27 mars 2023


Thomas Erséus
Ordförande


Marie Barkman


Magnus Behrenfeldt


Fredrik Ronvall

Vår revisionsberättelse har lämnats *30 mars 2023*

Ernst & Young AB


Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stam Arton Korvfabriken AB, org.nr 556918-4764

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stam Arton Korvfabriken AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

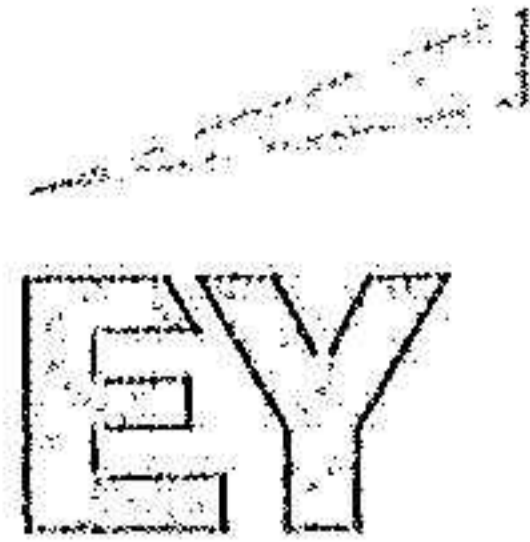
Revisorns ansvar

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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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

2023061333356

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Stam Arton Korvfabriken AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Stam Arton Korvfabriken AB 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 ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Stockholm den 30 mars 2023

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktöriserad revisor