

STUSAB Lotshamn Norrköping 1 AB
Org.nr 559256-4123

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022–31 december 2022

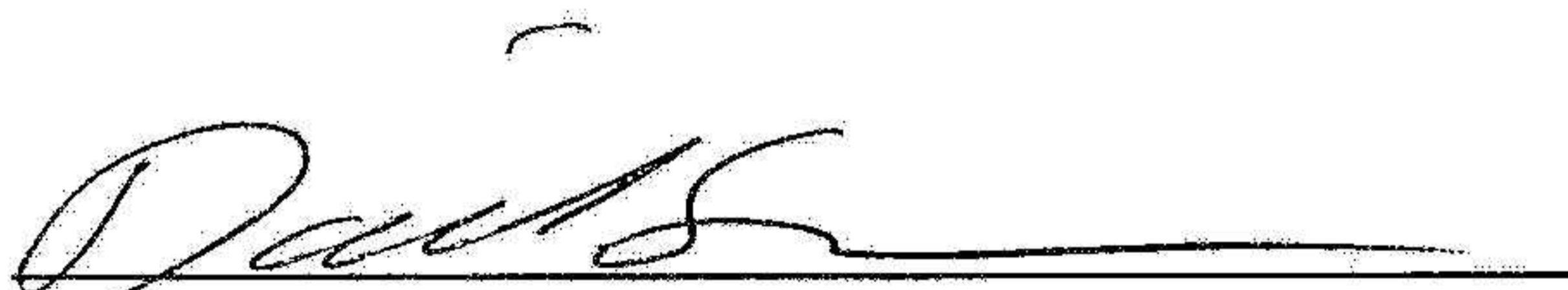
Styrelsen för STUSAB Lotshamn Norrköping 1 AB avger härmed följande årsredovisning.

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i STUSAB Lotshamn Norrköping 1 AB intyg härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 26 juni 2023. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Uppsala den 30 juni 2023



David Svensson

STUSAB Lotshamn Norrköping 1 AB
Org.nr 559256-4123

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022–31 december 2022.

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändring i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	5
Tilläggsupplysningar	7

STUSAB Lotshamn Norrköping 1 AB
Org.nr 559256-4123

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolaget ägs av Stusab Norrköping AB (org nr. 559309-6703) i Norrköping. Projekt med att uppföra nya studentlägenheter har byggstartats under 2022. Rörelseresultatet uppgick till -6 515 tkr (0 tkr). Årets resultat efter skatt uppgick till -6 515 tkr (-2). De externa räntebärande skulderna uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 107 902 tkr (-). Snitträntan för året är 5,52%.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Kriget i Ukraina har haft inverkan på omvärlden och oroliga finansmarknader kan påverka framtida lånefinansieringar.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021
Rörelseintäkter	-	-
Resultat efter finansiella poster	-15	-2
Balansomslutning	169 350	9 864
Soliditet (%)	0,3%	0,2%

Soliditet: Eget kapital i förhållande till balansomslutning

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	-2
Aktieägartillskott	7 000
Årets resultat	-6 515
	<hr/>
	484
disponeras så att	
i ny räkning överföres	484
	<hr/>
	484

STUSAB Lotshamn Norrköping 1 AB
Org.nr 559256-4123

Resultaträkning

Tkr	Not	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022	1 jan. 2021 – 31 dec. 2021
Fastighetskostnader	5	-4	-
Summa rörelsekostnader		-4	-
Rörelseresultat		-4	-
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-11	-2
Summa resultat från finansiella poster		-11	-2
Resultat efter finansiella poster		-15	-2
Bokslutsdispositioner			
Lämnat koncernbidrag		-6 500	-
Summa bokslutsdispositioner		-6 500	-
Resultat före skatt		-6 515	-2
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		-6 515	-2
Rapport över totalresultat			
Årets resultat enligt resultaträkning		-6 515	-2
Årets totalresultat efter skatt		-6 515	-2

STUSAB Lotshamn Norrköping 1 AB
Org.nr 559256-4123

Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2022	31 dec. 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Pågående nyanläggningar och förskott	7	157 155	9 839
Summa anläggningstillgångar		157 155	9 839
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	8	11 948	-
Övriga fordringar		123	-
Summa kortfristiga fordringar		12 071	-
Kassa och bank	14	123	25
Summa omsättningstillgångar		12 194	25
SUMMA TILLGÅNGAR		169 350	9 864
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	9	25	25
Summa bundet eget kapital		25	25
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-2	-
Årets resultat		-6 515	-2
Aktieägartillskott		7 000	-
Summa fritt eget kapital		484	-2
Summa eget kapital		509	23
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	11,13	50 000	-
Summa långfristiga skulder		50 000	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10,13	107 902	-
Leverantörsskulder		437	-
Skulder till koncernföretag	13	10 256	194
Aktuell skatteskuld		108	-
Övriga skulder		138	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	-	9 647
Summa kortfristiga skulder		118 841	9 841
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 350	9 864

STUSAB Lotshamn Norrköping 1 AB
Org.nr 559256-4123

Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2021-01-01	25	-	25
Årets resultat	-	-2	-2
Utgående eget kapital, 2021-12-31	25	-2	23
Ingående eget kapital, 2022-01-01	25	-2	23
Årets resultat	-	-6 515	-6 515
Aktieägartillskott	-	7 000	7 000
Utgående eget kapital, 2022-12-31	25	484	509

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022	1 jan. 2021 – 31 dec. 2021
Löpande verksamhet			
Resultat efter finansiella poster		-15	-2
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-	-
		-15	-2
Betald skatt		108	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		93	-2
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-123	-
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-9 072	-167
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-9 102	-169
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-147 316	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-147 316	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13		
Upptagna lån		107 902	-
Koncernintern utlåning		-4 948	-
Koncernintern inlåning		53 562	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		156 516	-
Årets kassaflöde		98	25
Likvida medel i början av året		25	-
Likvida medel vid årets slut	14	123	25
Erhållen ränta		-	-
Erlagd ränta		-11	-2

STUSAB Lotshamn Norrköping 1 AB
Org.nr 559256-4123

Not 1 **Företagsinformation**

Namn: STUSAB Norrköping Lotshamn AB, säte i Uppsala
Org nummer: 5569256-4123
Huvudsaklig verksamhet: Fastighetsförvaltning

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till STUSAB Norrköping AB (org.nr. 559309-6703) 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.

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.

STUSAB Lotshamn Norrköping 1 AB
Org.nr 559256-4123

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 saldona genom nettobetalingar.

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 hänförliga 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:

	<i>Antal år</i>
Maskiner och inventarier	5

STUSAB Lotshamn Norrköping 1 AB

Org.nr 559256-4123

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 eventualtillgångar.

STUSAB Lotshamn Norrköping 1 AB

Org.nr 559256-4123

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.

STUSAB Lotshamn Norrköping 1 AB

Org.nr 559256-4123

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	Fastighetskostnader	
Tkr	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022	1 jan. 2021 – 31 dec. 2021
Drift	-4	-
Summa fastighetskostnader	-4	-

Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Tkr	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022	1 jan. 2021 – 31 dec. 2021
Räntekostnader, koncernföretag	-3 202	-
Dröjsmålsränta lev skuld	0	2
Aktiverad ej avdragsgill ränta	3 191	-
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-11	2

Not 7	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	
Tkr	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 839	-
Under året nedlagda kostnader	147 316	9 839
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 155	9 839

Not 8	Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	
Tkr	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Fordringar hos koncernföretag	11 948	-
Summa	11 948	-

Not 9

Eget kapital

<i>Aktiekapital</i>				
Kr	31 dec. 2022	31 dec. 2021	31 dec. 2022	31 dec. 2021
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	100	100	250	250
			250	250

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 10

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 räntebärande skulder på Byggekreditiv uppgick per balansdagen till 107 902 tkr. Den genomsnittliga räntebindingstiden uppgick till 90 dagar och viktad genomsnittlig ränta uppgick till 5,52 procent.

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.

STUSAB Lotshamn Norrköping 1 AB
Org.nr 559256-4123

Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets externa räntebärande lån.

Tkr	31 dec. 2022	31 dec. 2021
<i>Kortfristiga:</i>		
Banklån	107 902	-
Summa kortfristiga skulder	107 902	-
Lånebelopp	107 902	-

Företagets lån har följande räntefallostruktur:

Tkr	< 6 mån	6-12 mån	1 till 5 år	Mer än 5 år	Summa
31 december 2022					
Lånebelopp	107 902	-	-	-	107 902

Not 11 Skulder till koncernföretag

Tkr	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Reverslån, Studentbostäder i Norden AB	50 000	-
Summa	50 000	-

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Upplupna projektkostnader	-	9 647
Summa	-	9 647

Not 13 Förändringar i skulder hänförliga finansieringsverksamheten

Tkr	1 jan. 2022	Kassaflödes- Ei kassaflödespåverkande poster			31 dec. 2022
		påverkande	Förvärv/avyttring	Övrigt	
<i>Långfristiga:</i>					
Räntebärande skulder, koncernföretag	-	50 000	-	-	50 000
<i>Kortfristiga:</i>					
Räntebärande skulder, kreditinstitut	-	107 902	-	-	107 902
Räntebärande skulder, koncernföretag	194	3 562	-	6 500	10 256
Summa	194	161 464	-	6 500	168 158

Not 14 Likvida medel

Tkr	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Banktillgodohavanden	123	25
Summa	123	25

STUSAB Lotshamn Norrköping 1 AB
Org.nr 559256-4123

Not 15	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	
Tkr	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Ställda säkerheter för moerbolagets skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	200 300	-
Summa	200 300	-

Bolagets upplåning är säkerställd med borgen i Studentbostäder i Norden AB.

Not 16 **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

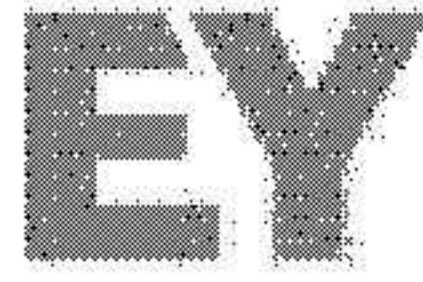
Samira McHalter
Styrelseledamot

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 Lotshamn Norrköping 1 AB, org.nr 559256-4123

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för STUSAB Lotshamn Norrköping 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 Lotshamn Norrköping 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till STUSAB Lotshamn Norrköping 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 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

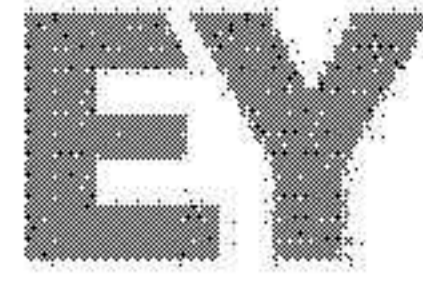
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 STUSAB Lotshamn Norrköping 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till STUSAB Lotshamn Norrköping 1 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 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.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.05.2023 17:11

SENT BY OWNER:

Karin Joakimsen • 31.05.2023 11:02

DOCUMENT ID:

BycM6KV83

ENVELOPE ID:

ryYGatV8n-BycM6KV83

DOCUMENT NAME:

6230 STUSAB Lotshamn Norrköping 1 AB.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIME (UTC)	METHOD	DETAILS
1. HAMPUS KARLSSON hampus.karlsson@se.ey.com	Approved Authenticated	31.05.2023 12:54 31.05.2023 12:48	Email High	IP: 145.62.64.33 Swedish BankID (SSN: 199106051015)
2. DAVID SVENSSON david.svensson@sbsstudent.se	Signed Authenticated	31.05.2023 13:40 31.05.2023 13:39	eID High	Swedish BankID (DOB: 1989/09/23) Swedish BankID (SSN: 198909232939)
3. REBECCA EIDENERT rebecka.eidenert@sbsstudent.se	Signed Authenticated	31.05.2023 14:33 31.05.2023 14:33	eID High	Swedish BankID (DOB: 1984/01/26) Swedish BankID (SSN: 198401261501)
4. SAMIRA MCHAITER samira.mchaiter@sbsstudent.se	Signed Authenticated	31.05.2023 14:39 31.05.2023 14:39	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 15:32 31.05.2023 15:26	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 17:11 31.05.2023 17:10	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