


Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 21/4-2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 28/4-2023.


Christer Alteskog
Styrelseledamot

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Stadsrum Fastigheter Norrköping AB
556802-5711

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8

Stadsrum Fastigheter Norrköping AB
556802-5711

ÅRSREDOVISNING FÖR STADSRUM FASTIGHETER NORRKÖPING AB

Styrelsen och verkställande direktören för Stadsrum Fastigheter Norrköping AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Johannes 21 i Norrköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	37 538	36 554	32 659	37 035
Rörelseresultat	4 262	10 132	11 455	16 702
Balansomslutning	347 964	365 365	361 998	326 808

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Fastigheten kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Stadsrum Fastigheter AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Stadsrum Fastigheter Norrköping AB
556802-5711

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	27 601 714
årets vinst	<u>1 134 968</u>
	<u>28 736 682</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att i ny räkning balanseras

28 736 682

28 736 682

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Stadsrum Fastigheter Norrköping AB
556802-5711

RESULTATRÄKNING	Not	2022-01-01	2021-01-01
Belopp i tkr		2022-12-31	2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	4, 5	37 538	36 554
Övriga rörelseintäkter		343	1 473
Summa rörelsens intäkter		37 881	38 027
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	6	-19 269	-15 607
Övriga externa kostnader		-	-2 646
Avskrivningar	7	-14 350	-9 642
Summa rörelsens kostnader		-33 619	-27 895
Rörelseresultat		4 262	10 132
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-7 136	-4 075
Summa finansiella poster		-7 134	-4 075
Resultat efter finansiella poster		-2 872	6 057
Bokslutsdispositioner	10	4 631	-1 313
Resultat före skatt		1 759	4 744
Skatt på årets resultat	11, 12	-624	-824
ÅRETS RESULTAT		1 135	3 920
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2022-01-01	2021-01-01
Belopp i tkr		2022-12-31	2021-12-31
Årets resultat		1 135	3 920
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		1 135	3 920

Stadsrum Fastigheter Norrköping AB
556802-5711

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	331 185	342 356
Inventarier, verktyg och installationer	14	40	51
Pågående nyanläggningar	15	7 411	107
Summa materiella anläggningstillgångar		338 636	342 514
Summa anläggningstillgångar		338 636	342 514
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	16	624	41
Fordringar hos koncernföretag		3 395	3
Aktuella skattefordringar		2 840	1 869
Övriga fordringar		40	355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 429	2 394
Summa kortfristiga fordringar		9 328	4 662
Kassa och bank		-	18 189
Summa omsättningstillgångar		9 328	22 851
SUMMA TILLGÅNGAR		347 964	365 365

Stadsrum Fastigheter Norrköping AB
556802-5711

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		27 602	35 682
Årets resultat		1 135	3 920
Summa fritt eget kapital		28 737	39 602
Summa eget kapital		28 837	39 702
Obeskattade reserver	17	632	6 297
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	18, 19	16 208	14 973
Summa avsättningar		16 208	14 973
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	20	290 000	290 000
Summa långfristiga skulder		290 000	290 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		871	2
Skulder till koncernföretag		2 813	3 160
Övriga skulder		227	175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 376	11 056
Summa kortfristiga skulder		12 287	14 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		347 964	365 365

Stadsrum Fastigheter Norrköping AB
556802-5711

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	-	42 326	42 426
Utdelning			-6 644	-6 644
Årets resultat			3 920	3 920
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	0	39 602	39 702
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	-	39 602	39 702
Utdelning			-12 000	-12 000
Årets resultat			1 135	1 135
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	0	28 737	28 837

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

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.

Stadsrum Fastigheter Norrköping AB
556802-5711

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Belopp i tkr			
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		4 262	10 132
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		14 350	9 642
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		18 612	19 774
Erhållen ränta		2	-
Erlagd ränta		-6 094	-4 075
Betald inkomstskatt		-360	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		12 160	15 699
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-135	18 826
Minskning av rörelseskulder		-3 148	-26 046
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 877	8 479
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-10 472	-20 150
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 472	-20 150
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-12 000	-6 644
Upptagna aktieägarlån		-	30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-12 000	23 356
Årets kassaflöde		-13 595	11 685
Likvida medel vid årets början		18 189	6 504
Likvida medel vid årets slut	21	4 594	18 189

Stadsrum Fastigheter Norrköping AB
556802-5711

NOTER

Not 1 Allmän information

Stadsrum Fastigheter Norrköping AB, org nr 556802-5711, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Stadsrum Fastigheter KC I AB, org nr 559079-9036, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Stadsrum Fastigheter Norrköping AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Stadsrum Fastigheter KC I AB, org nr 559079-9036, med säte i Stockholm.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Inga nya, ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalanden från IFRIC har trätt i kraft under 2021 som har påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Övriga nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte få någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

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. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Stadsrum Fastigheter Norrköping AB
556802-5711**Intäkter**

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter 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.

För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- som bolagsavyttring, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

Statliga stöd

I samband med Covid-19 pandemin har Stadsrum tillämpat IAS 20 Redovisning av statliga bidrag och upplysning om statliga stöd för första gången. Lämnade hyresrabatter hänförliga till pandemin redovisas i den period den rabatterade hyran avser, då dessa inte har bedömts utgöra en modifiering av avtalet. Tillämpningen avser framförallt stöd i form av ersättning för nedsatta hyror. Detta stöd utbetalas av staten i form av statliga bidrag och därmed bedöms stöden möta kriterierna för IAS 20. Statligt stöd redovisas när det föreligger en rimlig säkerhet att företaget kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidragen och att de med rimlig säkerhet kommer att erhållas. Stöd avseende hyresrabatter redovisas inom raden Övriga rörelseintäkter i resultaträkningen i samma period som hyresrabatten.

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

Stadsrum Fastigheter Norrköping AB
556802-5711

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.

Uppskjuten skatt värderas till 20,6% vilket motsvarar den skattesats till vilken majoriteten av de temporära skillnaderna bedöms realiseras till.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

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 tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Stadsrum Fastigheter Norrköping AB
556802-5711

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Hyresgästanspassningar	Kontraktstiden
Byggnadsinventarier	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

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 intäkter.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

Likvida medel

Bolaget har inga tillgängliga banktillgodohavanden då bolaget finansieras genom cashpool via koncernkopplat konto.

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.

Skulder

Skulder är redovisade 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.

Stadsrum Fastigheter Norrköping AB
556802-5711

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 realiseras, 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 inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

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.

Kassaflödesanalys

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

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 13 Förvaltningsfastigheter.

Stadsrum Fastigheter Norrköping AB
556802-5711

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad

<i>Nettoomsättning per verksamhetsgren</i>	2022	2021
Handel/retail	37 538	36 554
Summa	37 538	36 554
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>	2022	2021
Norrköping	37 538	36 554
Summa	37 538	36 554

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 hyresintäkter inom ett år	31 881	27 904
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	81 492	57 406
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	60 201	66 201
Summa	173 574	151 511

Not 6 Fastighetskostnader

	2022	2021
Drift- och underhållskostnader	-13 071	-12 971
Fastighets skatt	-2 700	-2 636
Förvaltningsadministration	-3 498	-
Summa	-19 269	-15 607

Not 7 Avskrivningar

	2022	2021
Avskrivningar byggnader	-14 339	-9 639
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	-11	-3
Summa	-14 350	-9 642

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-
Ränteintäkter, övriga	2	-
Summa	2	0

Stadsrum Fastigheter Norrköping AB
556802-5711

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-7 131	-4 062
Räntekostnader, övriga	-	-
Övriga finansiella kostnader	-5	-13
Summa	-7 136	-4 075

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Förändring av periodiseringsfond	5 665	-
Lämnade koncernbidrag	-1 034	-1 313
Summa	4 631	-1 313

Not 11 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	611	-
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-1 235	-824
Summa	-624	-824

Not 12 Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		1 759		4 744
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-362	20,6%	-977
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	41,9%	-737	0,4%	-17
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	7,7%	-136	-3,6%	170
Skatt hänförlig till skattereduktion inventarier	-34,7%	611	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	35,5%	-624	17,4%	-824

Stadsrum Fastigheter Norrköping AB
556802-5711

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	465 062	417 812
Överfört från pågående nyanläggningar	3 168	47 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	468 230	465 062
Ingående avskrivningar enligt plan	-122 706	-113 067
Årets avskrivningar enligt plan	-14 339	-9 639
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-137 045	-122 706
Utgående redovisat värde	331 185	342 356

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 593 000 tkr (610 000). Värderingen har genomförts av externa oberoende värderingsmän och vid värdebedömningen tillämpas normalt en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden. Den avkastningsbaserade metoden kombineras med en ortsprismetod genom avstämningar mot genomförda transaktioner av likartade objekt.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	183	129
Inköp	-	54
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183	183
Ingående avskrivningar enligt plan	-132	-129
Årets avskrivningar enligt plan	-11	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-143	-132
Utgående redovisat värde	40	51

Not 15 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	107	27 261
Aktiveringar	-3 168	-47 250
Investeringar	10 472	20 096
Utgående redovisat värde	7 411	107

Stadsrum Fastigheter Norrköping AB
556802-5711

Not 16 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar brutto	1 334	157
Avsättning för osäkra kundfordringar	-710	-116
Utgående redovisat värde	624	41
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	-116	-747
Konstaterade förluster	-319	-45
Återvunna kundfordringar	435	702
Årets reservering	-710	-26
Avsättning vid årets slut	-710	-116
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	624	41
Summa ej nedskrivna kundfordringar	624	41
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	710	116
Summa kundfordringar	1 334	157

Bolaget har redovisat förluster på 319 tkr (45) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 17 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond beskattningsår 2017	-	2 259
Periodiseringsfond beskattningsår 2018	-	3 100
Periodiseringsfond beskattningsår 2020	-	306
Avskrivningar utöver plan		
- avseende byggnader	632	632
Summa	632	6 297

Not 18 Uppskjuten skatt

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	16 208	16 208
Netto uppskjuten skatteskuld	0	16 208	16 208
2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	14 973	14 973
Netto uppskjuten skatteskuld	0	14 973	14 973

Stadsrum Fastigheter Norrköping AB
556802-5711

Not 19 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2022	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-14 973	-1 235	-16 208
Summa	-14 973	-1 235	-16 208

2021	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-14 149	-824	-14 973
Summa	-14 149	-824	-14 973

Not 20 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	290 000	290 000
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	290 000	290 000

Not 21 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	-	18 189
Koncernkonto hos moderföretag	4 594	-
Summa	4 594	18 189

Not 22 Finansiella instrument

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Not 23 Transaktioner med närstående

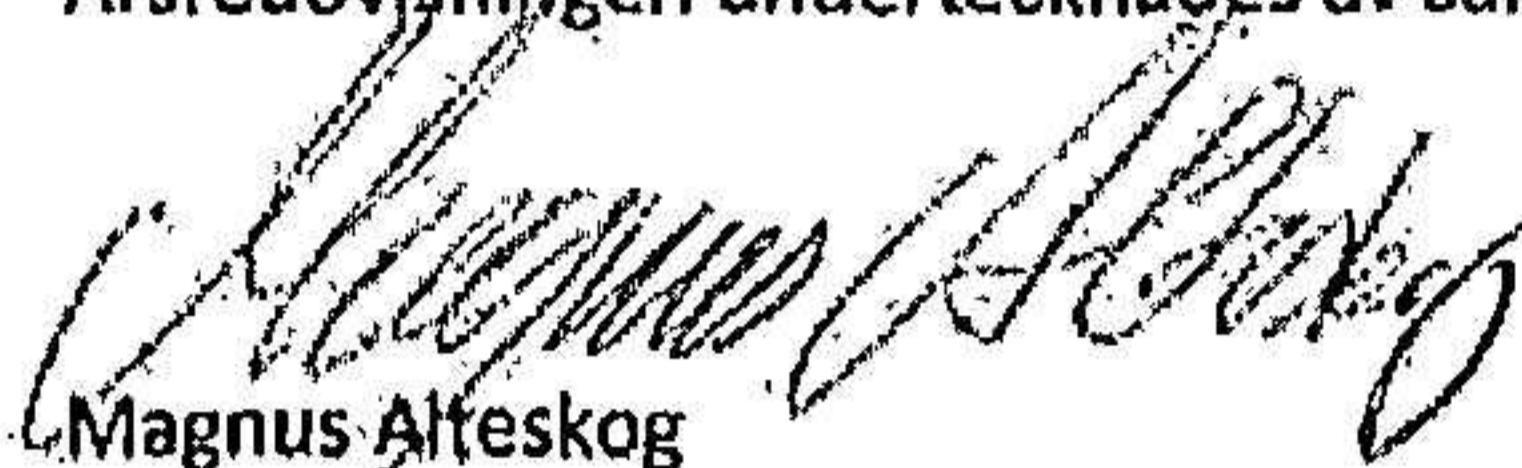
Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 0 % (0) av försäljningen och 16 % (20) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Stadsrum Fastigheter Norrköping AB
556802-5711

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte skett några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen undertecknades av samtliga i Stockholm den 21 april 2023



Magnus Alteskog
Ordförande


Christer Alteskog


Jens Halvarsson
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/4-2023

Ernst & Young AB


Camilla Norell
Auktoriserad revisor

2023050311214



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stadsrum Fastigheter Norrköping AB, org.nr 556802-5711

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stadsrum Fastigheter Norrköping 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 Stadsrum Fastigheter Norrköping 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 Stadsrum Fastigheter Norrköping AB enligt god revisionsmed 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 revisionsmed 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 direktören förvaltning av Stadsrum Fastigheter Norrköping 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 ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Stadsrum Fastigheter Norrköping AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 21 april 2023

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor