

ÅRSREDOVISNING

för

Studentbo i Norrköping AB

Org.nr. 556543-3744

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	14

Undertecknad styrelseledamot i Studentbo i Norrköping AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 19 april 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Norrköping den 2023-04-19


Gunnar Boquist

ÅRSREDOVISNING

för

Studentbo i Norrköping AB

Org.nr. 556543-3744

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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



Studentbo i Norrköping AB

Org.nr. 556543-3744

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

Verksamheten

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

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

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

Fastighetsbestånd

Studentbo äger och förvaltar 7 (7) fastigheter innehållande 657 (658) lägenheter och 4 (4) lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 14 302 kvm (14 267 kvm) och den totala ytan för lokaler uppgår till 1 331 kvm (1 331 kvm).

Studentbo hyr dessutom ut åt andra fastighetsägare samt har hand om den administrativa förvaltningen. Under 2022 har avtalet med Heimstaden sagts upp.

Fastighetsägare	Fastighet	Antal lgh	Antal kvm
Riksbyggen	Norr Tull	25	496
HSB	Vattentornet	62	1 580
Hyresbostäder	Kopparhusen	122	3 443

Marknad

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

Under 2022 har antalet bostadssökande och antagna vid Campus Norrköping samt Yrkeshögskolan i Norrköping minskat något jämfört med 2021.

Vid slutet av året har vi ett antal vakanser. Vakanserna beror delvis på minskning av antalet studenter på Campus Norrköping, något färre utländska studenter samt att vårt bestånd inte matchar efterfrågan. Flera studenter söker egen lägenhet och korridorsboenden minskar i attraktivitet. Merparten av vakanserna gäller korridorsrum. Vakansgraden beräknat som antalet vakanta rum och lägenheter i förhållande till totalt antal rum och lägenheter uppgick per 2022-12-31 till 6,5% (5,1%).

De marknadsföringsåtgärder som genomförts under året har i huvudsak riktats mot studenter som sökt eller antagits vid Campus Norrköping.

Hyresnivå

Efter förhandlingar höjdes hyrorna med 2,1% fr o m 1 juli 2022, med undantag för rum som förvaltas av HSB. Hyreshöjningen för dessa blev 1,8% p.g.a. missnöje med kvalitén på förvaltningen.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

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

Information om icke finansiella resultatindikationer

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

Företagets säte är Norrköping.



Studentbo i Norrköping AB

Org.nr: 556543-3744

Flerårsjämförelse*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	30 778	29 526	30 164	29 872	29 740
Res. efter finansiella poster	7 039	4 642	3 470	1 882	2 954
Balansomslutning	298 837	296 595	296 480	292 850	306 394
Soliditet (%)	7,96	7,16	7,01	7,33	7,70

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Investeringar

Investeringar uppgick för året till totalt 7 447 tkr (7 136 tkr) och avser främst åtgärder på befintligt fastighetsinnehav.

Framtida utveckling

En ökad konkurrens tillkommer på marknaden under 2023. Den privata aktören Studentbostäder i Norden AB bygger 196st studentlägenheter centralt i Norrköping. Hyresnivåerna är inte kända ännu, men bolaget har beviljats investeringsstöd som innebär att en rimlig hyresnivå förväntas. Studentbo har inlett ett samarbete med Norrköpings kommun och LiU för att återigen införa en bostadsgaranti. Garantin används främst som marknadsföringsverktyg för att locka flera att söka Norrköping som studieort. Under 2023 kommer Studentbo att avsluta sitt avtal med Riksbyggen. Studentbo kommer även att fortsätta ombyggnation av ett antal korridorsrum till lägenheter för att bättre matcha utbudet till efterfrågan.

Miljöpåverkan

Ingen verksamhet för vilka tillstånd eller anmälan krävs enligt Förordningen (1998:99) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd bedrevs under 2022.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	10 000	380	10 413	457	10 870
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			457	-457	0
Årets vinst				2 561	2 561
Belopp vid årets utgång	10 000	380	10 870	2 561	13 431

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står balanserad vinst	10 869 156
årets vinst	2 560 561
	<u>13 429 717</u>
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	13 429 717
	<u>13 429 717</u>

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

Studentbo i Norrköping AB

Org.nr. 556543-3744

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2, 3	30 777	29 526
Övriga förvaltningsintäkter		831	857
Bruttoresultat		31 608	30 383
Rörelsens kostnader	4, 8, 9		
Underhållskostnader		-1 541	-2 135
Driftkostnader	5, 6, 7	-14 691	-13 898
Fastighetsavgift/fastighetskatt		-920	-861
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-5 268	-6 501
		<u>-22 420</u>	<u>-23 395</u>
Rörelseresultat		9 188	6 988
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-0	-0
Räntekostnader till Norrköpings kommun		-2 173	-2 360
		<u>-2 149</u>	<u>-2 346</u>
Resultat efter finansiella poster		7 039	4 642
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-4 045	-4 050
		<u>-4 045</u>	<u>-4 050</u>
Resultat före skatt		2 994	592
Skatt på årets resultat	10	-433	-135
Årets resultat		<u>2 561</u>	<u>457</u>



Studentbo i Norrköping AB

Org.nr: 556543-3744

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	11	297 394	296 140
Inventarier, verktyg och installationer	12	578	250
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	597	0
Summa materiella anläggningstillgångar		298 569	296 390

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Andra långfristiga fordringar		27	12
Summa finansiella anläggningstillgångar		67	52

Summa anläggningstillgångar		298 636	296 442
------------------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		60	70
Övriga fordringar		141	83
Summa kortfristiga fordringar		201	153

Kassa och bank

Kassa och bank	18	0	0
Summa kassa och bank		0	0

Summa omsättningstillgångar		201	153
------------------------------------	--	------------	------------

SUMMA TILLGÅNGAR		298 837	296 595
-------------------------	--	----------------	----------------

2023052509824



BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	15	10 000	10 000
Reservfond		380	380
Summa bundet eget kapital		10 380	10 380
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 869	10 413
Årets resultat		2 561	457
Summa fritt eget kapital		13 430	10 870
Summa eget kapital		23 810	21 250
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	3 625	3 194
Summa avsättningar		3 625	3 194
Långfristiga skulder			
Skulder till Norrköpings kommun	17	248 947	253 949
Summa långfristiga skulder		248 947	253 949
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 899	1 028
Skulder till koncernföretag		16 260	12 173
Aktuell skatteskuld		86	24
Övriga skulder		617	558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 593	4 419
Summa kortfristiga skulder		22 455	18 202
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		298 837	296 595



NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Inkomstskatt

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

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

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

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Aktivering av låneutgifter

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

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

NOTER*Avsättningar*

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

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Hysesintäkter	2022	2021
	<i>Hysesintäkter uppdelade per rörelsegren</i>		
	Bostäder	30 571	29 927
	Lokaler	1 619	1 157
	Övrigt	429	428
		<u>32 619</u>	<u>31 512</u>
	<i>Hysesbortfall uppdelade per rörelsegren</i>		
	Bostäder	-1 769	-1 925
	Övrigt	-72	-62
		<u>-1 841</u>	<u>-1 987</u>
Not 3	Inköp och försäljning inom koncernen	2022	2021
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	144	161
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	1 235	1 158
Not 4	Leasingavtal - Operationell leasing leasegivare	2022	2021
	Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
	Inom 1 år	30 669	30 218
	Mellan 2 till 5 år	1 756	1 437
		<u>32 425</u>	<u>31 655</u>
	Avtalen avser till största delen hyresavtal för bostäder samt även en liten del lokaler.		
Not 5	Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare	2022	2021
	Under året har företagets leasingavgifter uppgått till	16	16

Leasingavtalen avser hyresavtal med Aimo Park AB som motpart.



Studentbo i Norrköping AB

Org.nr. 556543-3744

NOTER

Not 6	Ersättning till revisorer	2022	2021
	<i>Ernst & Young AB</i>		
	Revisionsuppdrag	69	0
		<u>69</u>	<u>0</u>

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

Not 7	Driftskostnader	2022	2021
	Fastighetsskötsel	6 950	7 140
	Reparationer	2 004	1 224
	Värme	1 953	2 004
	El	1 467	1 239
	Vatten	740	878
	Avfallshantering	660	519
	Kabel-TV och bredband	819	811
	Hysesgästföreningen	1	0
	Övrigt	97	81
		<u>14 691</u>	<u>13 896</u>

Not 8	Personal	2022	2021
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	5	5
	varav kvinnor	2	2
	varav män	3	3

Löner, ersättningar m.m.

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

Styrelsen och VD:

Löner och ersättningar	0	0
Pensionskostnader	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Övriga anställda:

Löner och ersättningar	2 071	2 037
Pensionskostnader	156	140
	<u>2 227</u>	<u>2 177</u>

Sociala kostnader	810	819
-------------------	-----	-----

Summa styrelse och övriga	<u>3 037</u>	<u>2 996</u>
---------------------------	--------------	--------------

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

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



Studentbo i Norrköping AB

Org.nr. 556543-3744

NOTER

Not 9	Avskrivningar m.m. på materiella och immateriella anläggningstillgångar	2022	2021
	Förvaltningsfastigheter	6 278	6 095
	Markanläggningar	259	259
	Inventarier	123	147
	Återförda nedskrivningar förv.fast och markanl.	-1 392	0
		<u>5 268</u>	<u>6 501</u>
Not 10	Skatt på årets resultat	2022	2021
	Aktuell skatt	-2	-1
	Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-431	-134
		<u>-433</u>	<u>-135</u>
	 <i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
	Resultat före skatt	2 994	592
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-617	-122
	 Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-2	-1
	Ej skattepliktiga intäkter	287	0
	Skattemässiga justeringar	-101	-12
	Summa	<u>-433</u>	<u>-135</u>
Not 11	Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	368 965	361 829
	Omklassificeringar	6 399	7 136
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>375 364</u>	<u>368 965</u>
	Ingående avskrivningar	-71 433	-65 079
	Årets avskrivningar	-6 537	-6 354
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-77 970</u>	<u>-71 433</u>
	Ingående nedskrivningar	-1 392	-1 392
	Återförd nedskrivning	1 392	0
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>-1 392</u>
	Utgående redovisat värde	297 394	296 140
	 Verkligt värde	621 137	650 055

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

Avkastningskraven för bostäder i denna värdering ligger mellan 2,90 % och 3,50 % (2,60 % - 3,20 %).

Jämfört med föregående år har samtliga fastigheter fått höjt avkastningskrav.

Sänkningen av marknadsvärdena på ca 4,4% beror i huvudsak på höjda avkastningskrav.



Studentbo i Norrköping AB

Org.nr. 556543-3744

NOTER

Not 12 Inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 597	1 597
Inköp	451	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 048	1 597
Ingående avskrivningar	-1 347	-1 200
Årets avskrivningar	-123	-147
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 470	-1 347
Utgående redovisat värde	578	250

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	6 996	7 136
Omklassificeringar	-6 399	-7 136
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	597	0
Utgående redovisat värde	597	0

Not 14 Uppskjuten skatt	2022-12-31		
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	17 598	0	3 625
		0	3 625

	2021-12-31		
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	15 503	0	3 194
		0	3 194

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

Not 16 Avsättningar	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld	3 625	3 194
	3 625	3 194

Not 17 Långfristiga skulder till Norrköpings kommun	2022-12-31	2021-12-31
Amortering efter 5 år	248 947	253 949

Studentbo i Norrköping AB

Org.nr. 556543-3744

NOTER

Not 18	Checkräkningskredit	2022-12-31	2021-12-31
	Beviljad kreditlimit uppgår till:	300 000	300 000

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

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	359	379
	Förutbetalda hyresintäkter	2 787	3 052
	Övrigt	<u>447</u>	<u>988</u>
		3 593	4 419

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	10 869
årets vinst	<u>2 561</u>
	13 430
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>13 430</u>
	13 430

Not 21	Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
	Borgensåtagande Fastigo	<u>41</u>	<u>41</u>
		41	41

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

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 23 Koncernförhållanden

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

Not 24 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Studentbo i Norrköping AB

Org.nr. 556543-3744

NOTER

2025052509828

Norrköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Gunnar Boquist
Verkställande direktör

Niklas Selander

Roger Glemhorn

Nicola Westerberg

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

Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557489257010

Dokument

ÅR Studentbo i Norrköping AB 2022

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2023-03-20 10:52:41 CET (+0100) av Jimmy Tholin (JT)

Färdigställt 2023-03-30 17:13:19 CEST (+0200)

Initierare

Jimmy Tholin (JT)

Hyresbostäder i Norrköping AB

jimmy.tholin@hyresbostader.se

+46725285694

Signerande parter

Gunnar Boquist (GB)

Personnummer 580114-2018

gunnar.boquist@hyresbostader.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kari Gunnar Valdemar Boquist"

Signerade 2023-03-20 14:42:42 CET (+0100)

Roger Glemhorn (RG)

Personnummer 680924-2974

roger.glemhorn@hyresbostader.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Roger Stig Torngny Glemhorn"

Signerade 2023-03-23 20:44:36 CET (+0100)

Peter von Knorring (PvK)

Personnummer 791021-1692

peter.von.knorring@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER VON KNORRING"

Signerade 2023-03-30 17:13:19 CEST (+0200)

Nicola Westerberg (NW)

Personnummer 710803-1001

nicola.westerberg@hyresbostader.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nicola Jane Westerberg"

Signerade 2023-03-20 16:00:54 CET (+0100)

Niklas Selander (NS)



Verifikat

Transaktion 09222115557489257010

Personnummer 710921-0695
niklas.selander@liu.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIKLAS SELANDER"
Signerade 2023-03-21 12:30:55 CET (+0100)

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





2023062921279

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uppdraget

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Studentbo i Norrköping Aktiebolag för räkenskapsåret 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 Studentbo i Norrköping Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Studentbo i Norrköping Aktiebolag enligt god revisionssed 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.

Styrelsen 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.

Rimlig säkerhet

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. Risker 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.

Vidimeas
JTH
JIMMY THOLIN
072-5285694

Penneo dokumentnyckel: 1QQA6-XZJTK-SIFX6-4KE04-1QDJU-6A0GP



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Översikt

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Studentbo i Norrköping Aktiebolag för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Studentbo i Norrköping Aktiebolag enligt god revisionssed 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.

Revisionsmålet

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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Peter Von Knorring

Peter Von Knorring
Auktoriserad revisor

Vidimeas:
Jimmy Tholin
072-528 5694

PENNEO

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

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

PETER VON KNORRING (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: 19791021xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-30 15:23:01 UTC



Vidmeas:
J. T.
JIMMY THOLIN
072-5285694

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>