

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Stenhaga Fastigheter AB**

556769-9524

Räkenskapsåret

2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Stenhaga Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-16. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Vara, 2023-06-21



Svante Andersson

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Stenhaga Fastigheter AB**  
556769-9524  
Räkenskapsåret  
2022

Styrelsen för Stenhaga Fastigheter AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta värdepapper, bedriva utbildnings- och konsultverksamhet inom fastighetsbranschen samt därmed förenlig verksamhet. Kärnverksamheten i bolaget är att via dotterbolag förvärva, utveckla och förvalta fastigheter.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenhaga Invest AB, org.nr 556323-6966. Säte är Vara.

Avskrivningar på fastigheter, maskiner och inventarier samt goodwill har under året belastat koncernens resultat med 12 884 tkr (16 117 tkr).

En extern värdering av koncernens fastigheter har gjorts av Newsec. Denna värdering visar på ett sammanlagt värde av koncernens fastighetsinnehav om knappt 309 miljoner kronor (312 miljoner kronor).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under december månad undertecknades ett aktieöverlåtelseavtal gällande förvärv av bolaget Tierp Arena AB.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

2023-03-01 tillträdde aktierna i Tierp Arena AB.

**Flerårsöversikt (Tkr)**

<b>Koncernen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	41 519	53 088	70 972	61 805
Resultat efter finansiella poster	-2 319	76 122	7 954	-1 259
Balansomslutning	357 740	380 575	680 109	599 394
Soliditet (%)	56,1	69,7	27,9	20,5
Avkastning på totalt kap. (%)	0,5	21,1	2,4	0,7
Avkastning på eget kap. (%)	neg	28,7	4,2	neg

<b>Moderbolaget</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	86	584	746	3 134
Resultat efter finansiella poster	1 351	62 645	3 580	6 797
Balansomslutning	78 792	91 027	128 042	140 908
Soliditet (%)	38,1	98,8	25,4	21,3
Avkastning på totalt kap. (%)	1,7	68,8	2,8	4,9
Avkastning på eget kap. (%)	4,5	69,6	11,0	22,7

**Förändringar i eget kapital**

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Minoritets- intresse</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	10 000	165 347	90 038	<b>265 385</b>
Förändring i koncernens sammansättning				
Utdelning		-60 000	-2 500	<b>-62 500</b>
Förändringar i koncernens sammansättning		299		<b>299</b>
Årets resultat		-3 677	1 084	<b>-2 593</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 000</b>	<b>101 969</b>	<b>88 622</b>	<b>200 591</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	10 000	20 023	59 945	<b>89 968</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-60 000		<b>-60 000</b>
Balanseras i ny räkning		59 945	-59 945	<b>0</b>
Årets resultat			51	<b>51</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 000</b>	<b>19 968</b>	<b>51</b>	<b>30 019</b>

Aktiekapitalet består av 100 000 st aktier.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	19 968 050
årets vinst	50 891
	<b>20 018 941</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	10 000 000
i ny räkning överföres	10 018 941
	<b>20 018 941</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med noter.

## Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		41 519	53 088
Övriga rörelseintäkter		2 838	1 073
		<b>44 357</b>	<b>54 161</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-7 943	-9 025
Handelsvaror		-2 095	-1 033
Övriga externa kostnader	3, 4	-12 884	-16 221
Personalkostnader	5	-9 825	-7 935
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-9 999	-16 117
		<b>-42 746</b>	<b>-50 331</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 611</b>	<b>3 830</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	-2 901	13 831
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	343	62 172
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	233
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 404	-3 944
		<b>-3 931</b>	<b>72 292</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 319</b>	<b>76 122</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 319</b>	<b>76 122</b>
Skatt på årets resultat		-889	-664
Uppskjuten skatt		616	1 181
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 593</b>	<b>76 639</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		-3 677	75 511
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		1 084	1 129

2023062921005

## Koncernens Balansräkning

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

8	73	146
	<b>73</b>	<b>146</b>

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

10	298 656	280 638
----	---------	---------

Inventarier, verktyg och installationer

11, 12	19 154	19 206
--------	--------	--------

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	0	17 511
	<b>317 810</b>	<b>317 355</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

13	19 206	21 766
----	--------	--------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

14	1 900	1 900
----	-------	-------

Andra långfristiga fordringar

	5 020	20
	<b>26 126</b>	<b>23 686</b>

#### Summa anläggningstillgångar

	<b>344 009</b>	<b>341 187</b>
--	----------------	----------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Råvaror och förnödenheter

	257	124
	<b>257</b>	<b>124</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

	6 596	6 341
--	-------	-------

Fordringar hos koncernföretag

	0	23 267
--	---	--------

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	0	638
--	---	-----

Övriga fordringar

	1 025	1 855
--	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	1 521	1 895
	<b>9 142</b>	<b>33 995</b>

##### *Kassa och bank*

	4 332	5 268
--	-------	-------

#### Summa omsättningstillgångar

	<b>13 731</b>	<b>39 387</b>
--	---------------	---------------

### SUMMA TILLGÅNGAR

	<b>357 740</b>	<b>380 575</b>
--	----------------	----------------

2023062921006

## Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital		10 000	10 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		101 969	165 347
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>111 969</b>	<b>175 347</b>

#### Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande		88 622	90 038
-------------------------------------	--	--------	--------

<b>Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset</b>		<b>88 622</b>	<b>90 038</b>
---	--	---------------	---------------

<b>Summa eget kapital</b>		<b>200 591</b>	<b>265 385</b>
---------------------------	--	----------------	----------------

#### Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt	15	39 616	40 314
		<b>39 616</b>	<b>40 314</b>

<b>Långfristiga skulder</b>	16		
Skulder till kreditinstitut	16	36 396	38 879
Skulder till koncernföretag		0	360
Övriga skulder		430	405
		<b>36 826</b>	<b>39 644</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16	10 412	4 679
Förskott från kunder		33	197
Leverantörsskulder		2 702	2 749
Skulder till koncernföretag		41 425	0
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		340	0
Aktuella skatteskulder		144	1 381
Övriga skulder		19 071	19 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 580	6 862
		<b>80 707</b>	<b>35 233</b>

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>357 740</b>	<b>380 576</b>
---------------------------------------	--	----------------	----------------

2023062921007

## Koncernens

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 319	76 122
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	17	9 225	19 116
Betald skatt		-889	-656
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>6 017</b>	<b>94 583</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-133	-1
Förändring kundfordringar		-255	-1 407
Förändring av kortfristiga fordringar		25 108	-20 143
Förändring leverantörsskulder		-47	-1 457
Förändring av kortfristiga skulder		39 788	-23 778
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>70 478</b>	<b>47 797</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-12 287	-23 924
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		397	296 535
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-2 439	-14 007
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	10 150
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-14 329</b>	<b>268 754</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		30 838	0
Amortering av lån		-27 923	-322 160
Utbetald utdelning		-60 000	-2 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-57 085</b>	<b>-324 660</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-936</b>	<b>-8 109</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		5 268	13 378
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 332</b>	<b>5 269</b>

2023062921008

## Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		86	584
Övriga rörelseintäkter		34	14
		<b>120</b>	<b>598</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-1 299	-358
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8	-8
Övriga rörelsekostnader		-2	-328
		<b>-1 308</b>	<b>-694</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 189</b>	<b>-96</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	18	2 500	2 500
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-340	-3 562
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	343	63 524
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	279
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17	0
		<b>2 539</b>	<b>62 740</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 351</b>	<b>62 645</b>
Bokslutsdispositioner	19	-1 300	-2 700
<b>Resultat före skatt</b>		<b>51</b>	<b>59 945</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>51</b>	<b>59 945</b>

2023062921009

## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier, verktyg och installationer

11	10	18
	<b>10</b>	<b>18</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

20, 21	24 650	24 650
--------	--------	--------

Andelar i intresseföretag

13	3 757	4 373
----	-------	-------

Andra långfristiga fordringar

5 000	0
-------	---

<b>33 407</b>	<b>29 023</b>
---------------	---------------

**Summa anläggningstillgångar**

<b>33 417</b>	<b>29 041</b>
---------------	---------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

44 953	60 998
--------	--------

Fordringar hos intresseföretag

50	0
----	---

Övriga kortfristiga fordringar

285	221
-----	-----

Aktuella skattefordringar

46	46
----	----

Övriga fordringar

0	438
---	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

26	5
----	---

<b>45 360</b>	<b>61 708</b>
---------------	---------------

##### *Kassa och bank*

15	278
----	-----

**Summa omsättningstillgångar**

<b>45 375</b>	<b>61 986</b>
---------------	---------------

**SUMMA TILLGÅNGAR**

<b>78 792</b>	<b>91 027</b>
---------------	---------------

2023062921010

## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

10 000	10 000
<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst

Årets resultat

19 968	20 023
51	59 945
<b>20 019</b>	<b>79 968</b>

**Summa eget kapital**

<b>30 019</b>	<b>89 968</b>
---------------	---------------

#### Långfristiga skulder

22

Skulder till kreditinstitut

**Summa långfristiga skulder**

0	1 000
<b>0</b>	<b>1 000</b>

#### Kortfristiga skulder

22

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Övriga kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder**

7 000	0
1 301	19
39 925	0
500	0
47	40
<b>48 773</b>	<b>59</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>78 792</b>	<b>91 027</b>
---------------	---------------

2023062921011

**Moderbolagets**  
**Kassaflödesanalys**

Tkr

Not                      2022-01-01                      2021-01-01  
                                 -2022-12-31                      -2021-12-31

**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

1 351

62 645

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

7

8

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**1 358**

**62 653**

**Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

16 348

-7 815

Förändring av leverantörsskulder

1 283

-16

Förändring av kortfristiga skulder

40 432

-93 944

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**59 421**

**-39 122**

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

-4 384

0

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

0

45 000

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-4 384**

**45 000**

**Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

6 500

0

Amortering av lån

-500

-500

Utbetald utdelning

-60 000

-2 500

Erhållna (lämnade) koncernbidrag

-1 300

-2 700

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-55 300**

**-5 700**

**Årets kassaflöde**

**-263**

**178**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

278

100

**Likvida medel vid årets slut**

**15**

**278**

2023062921012

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Under året förvärvade bolag inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende tiden efter förvärvet. Resultat från under året sålda bolag har inkluderats i koncernens resultaträkning för tiden fram till tidpunkten för avyttringen. Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet.

I koncernens resultaträkning redovisas minoritetens andel i årets resultat. Minoritetens andel i dotterbolags kapital redovisas i separat post i koncernens balansräkning. I moderbolagets bokslut redovisas andelar i dotterföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som utdelning från dotterföretag redovisas endast erhållen utdelning av vinstmedel som intjänats efter förvärvet.

#### Intäktsredovisning

Försäljning av tjänster redovisas vid leverans till kunden, i enlighet med försäljningsvillkoren. Försäljningen redovisas efter avdrag för moms. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år och skatt på koncernbidrag samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

### **Avsättningar**

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

### **Not 2 Uppgifter om moderföretag**

#### **Moderbolaget**

Moderföretag i den största koncern där Stenhaga Fastigheter AB är dotterbolag och koncernredovisning upprättas av Stenhaga Invest AB 556323-6966, Vara.

**Not 3 Inköp av varor och tjänster från närstående  
Koncernen**

Inköp och försäljning mellan koncernbolag motsvarar 0 % (2 %) av inköp.

**Not 4 Revisionsarvode mm  
Koncernen**

	2022	2021
Revisionsarvode PwC	117	90
Övriga konsultationer PwC	0	20
	<b>117</b>	<b>110</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
Revisionsarvode PwC	45	40
Övriga konsultationer	0	0
	<b>45</b>	<b>40</b>

**Not 5 Medelantalet anställda  
Koncernen**

	2022	2021
Medelantalet anställda	27	22

**Not 6 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Koncernen**

	2022	2021
Övrigt resultat från andelar i intresseföretag	-2 901	13 781
	<b>-2 901</b>	<b>13 781</b>

2023062921015

**Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2022	2021
Reavinst vid försäljning av West Sweden Property i Vara AB	343	62 222
	<b>343</b>	<b>62 222</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
Reavinst West Sweden Property i Vara AB	343	63 524
	<b>343</b>	<b>63 524</b>

**Not 8 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	603	603
Inköp	0	0
Ingående avskrivningar	-457	-326
Årets avskrivningar	-73	-131
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-530</b>	<b>-457</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>73</b>	<b>146</b>

**Not 9 Goodwill  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	18 423
Försäljningar/utrangeringar		-18 423
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	-3 669
Försäljningar/utrangeringar		3 669
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

2023062921016

**Not 10 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 949	319 690
Inköp	12 287	9 177
Försäljningar/utrangeringar	0	-241 184
Omklassificeringar	13 739	17 266
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>130 975</b>	<b>104 949</b>
Ingående avskrivningar	-16 024	-61 469
Försäljningar/utrangeringar	0	48 098
Omklassificeringar	0	284
Årets avskrivningar	-3 008	-2 836
Justering	2	-101
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 030</b>	<b>-16 024</b>
Ingående uppskrivningar	191 713	346 228
Försäljningar/utrangeringar	0	-252 310
Årets uppskrivningar	0	100 289
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-5 002	-2 494
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>186 711</b>	<b>191 713</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>298 656</b>	<b>280 638</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	298 656	280 739
Verkligt värde	308 915	313 950

Inkluderar "Förbättringsarbeten på annans fastighet" 17 204 832 kr.

2023062921017

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 646	11 566
Inköp	1 093	3 178
Försäljningar/utrangeringar	-397	-5 098
Omklassificeringar	771	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 113</b>	<b>9 646</b>
Ingående avskrivningar	-5 693	-8 219
Försäljningar/utrangeringar	389	3 506
Årets avskrivningar	-580	-980
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 884</b>	<b>-5 693</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 229</b>	<b>3 953</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	514	514
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>514</b>	<b>514</b>
Ingående avskrivningar	-495	-488
Årets avskrivningar	-8	-8
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-503</b>	<b>-496</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11</b>	<b>18</b>

**Not 12 Byggnadsinventarier  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 274	572
Försäljning	0	- 572
Inköp	0	11 688
Omklassificeringar	0	3 586
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 274</b>	<b>15 274</b>
Ingående avskrivningar	-21	-219
Försäljning	0	219
Årets avskrivningar	- 1 328	-21
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>- 1 349</b>	<b>-21</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 925</b>	<b>15 253</b>

2023062921018

**Not 13 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Koncernen**

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
V-Fast AB	50	2 500	1 105
Emtunga Fastigheter AB	47,48	2 374 006	234
VCL Fastigheter AB	43,75	3 000	17 664
Olofsbo Camping AB	34	340	153
Anbeko AB	33,33	500	50
			<b>19 206</b>

**Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
V- Fast AB	50	2 500	250
Emtunga Fastigheter AB	47,48	2 374 006	0
VCL Fastigheter AB	43,75	3 000	1 950
Olofsbo Camping AB	34	340	1 507
Anbeko AB	33	500	50
			<b>3 757</b>

	Org.nr	Säte
V- Fast AB	556796-5420	Värgårda
Emtunga Fastigheter AB	556960-0165	Vara
VCL Fastigheter AB	556814-2557	Skövde
Olofsbo Camping AB	556956-5772	Vara
Anbeko AB	559387-6260	Vara

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Utgående redovisat värde</b>	1 900	1 900
Avser andelar i bostadsrättsföreningar		

**Not 15 Uppskjuten skatteskuld  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	40 314	78 416
Årets avsättning	- 698	- 38 102
	<b>39 616</b>	<b>40 314</b>

**Not 16 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	18 445	9 890
	<b>18 445</b>	<b>9 890</b>

**Not 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	9 999	16 221
Övrigt	-774	2 895
	<b>9 225</b>	<b>19 116</b>

**Not 18 Resultat från andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2022	2021
Anteciperade utdelningar	2 500	2 500
	<b>2 500</b>	<b>2 500</b>

**Not 19 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-1 300	-2 700
	<b>-1 300</b>	<b>-2 700</b>

**Not 20 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 650	69 650
Försäljningar	0	-45 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>24 650</b>	<b>24 650</b>
Utgående redovisat värde	<b>24 650</b>	<b>24 650</b>

2023062921020

## Not 21 Specifikation andelar i koncernföretag

### Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Logistikfastigheter i Jung AB	50	50	4 999	500
Tråvadfast AB	50	50	250	235
Youmeet AB	60	85	3 260 000	22 750
AB Agnesvillan	100	100	1 000	1 165
				<b>24 650</b>

	Org.nr	Säte
Logistikfastigheter i Jung AB	556918-0879	Vara
Tråvadfast AB	556915-2183	Vara
Youmeet AB	556595-9516	Vara
AB Agnesvillan	559020-8558	Vara

## Not 22 Skulder som avser flera poster

### Moderbolaget

Företagets banklån om 7 000 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 000	0
	<b>7 000</b>	<b>0</b>

## Not 23 Eventualförpliktelser

### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Borgen	0	15 525
	<b>0</b>	<b>15 525</b>

**Not 24 Ställda säkerheter**  
**Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	0	150
Tillgångar med äganderättsförbehåll	36	69
	<b>36</b>	<b>219</b>
Fastighetsinteckning	50 044	48 420
	<b>50 044</b>	<b>48 420</b>

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
**Koncernen**

Händelser som inträffat efter balansdagen kopplat till Coronavirus, kriget i Ukraina eller osäkerhet i konjunktur/ränteläge/inflation och dess eventuella effekter på branschen bedöms inte ge upphov till några väsentliga risker kopplat till bolagets eller koncernens verksamhet.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman för fastställelse.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Svante Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Paul Schultz  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**LEIF ANDERSSON** Sverige

Granskare

Leif Andersson  
leif@stenhaga.com

Leveranskanal: E-post

**SVANTE ANDERSSON** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: SVANTE ANDERSSON  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196709125931

Svante Andersson  
svante@stenhaga.com

*2023-06-14 12:38:55 UTC*

---

Datum

Leveranskanal: E-post

**PAUL SCHULTZ** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: PAUL SCHULTZ  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196803215570

Paul Schultz  
paul.schultz@pwc.com

*2023-06-15 17:15:05 UTC*

---

Datum

Leveranskanal: E-post

2023062921023

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhaga Fastigheter AB, org.nr 556769-9524

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stenhaga Fastigheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 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 huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 revisions sed 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stenhaga Fastigheter 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 ledamot 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kungsbacka den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Paul Schultz  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-15 17:13:15 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PAUL SCHULTZ

Datum

Paul Schultz  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023062921026