

Årsredovisning för
Fastighets AB Stettin
556018-2171

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Kassaflödesanalys	5
Noter	6-13

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Stettin intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-19. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-06-19


Sverker Eriksson
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Stettin, 556018-2171, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget äger och förvaltar komersiella fastigheter i Stockholms kommun. Bolaget handhar även förvaltningen av andra fastigheter i Stockholms kommun.

Bolaget har sitt kontor i kvarteret Stettin på Sandhamnsgatan 63, Stockholm.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	117 196 027	103 038 726	100 189 841	88 907 524	85 253 875
Rörelsemarginal %	3,7	2,3	2,9	4,2	1,6
Soliditet %	46,1	44,3	43,7	45,6	53,5

Definitioner: se not

Eget kapital

Bundet Eget kapital	Aktiekapital	Reservfond
Ingående balans	5 160 000	1 160 000
Vid årets utgång	5 160 000	1 160 000

Fritt eget kapital

	Övrigt fritt eget kapital
Ingående balans	271 032 462
Årets resultat	2 996 077
Vid årets utgång	274 028 539

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 274 028 539, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	271 032 462
Årets resultat	2 996 077
Balanseras i ny räkning	274 028 539
Summa	274 028 539

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning	4	117 196 027	104 920 642
Övriga rörelseintäkter		208 677	7 081
		<u>117 404 704</u>	<u>104 927 723</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	5	-27 074 010	-24 799 334
Underhållskostnader		-42 566 705	-26 940 147
Övriga externa kostnader	6	-3 988 703	-3 502 720
Personalkostnader	7	-8 257 828	-6 268 060
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-31 198 696	-41 047 057
		<u>4 318 762</u>	<u>2 370 405</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Utdelningar, övriga företag		2 068 695	617 461
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 536	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 557 474	-2 103 159
		<u>3 835 519</u>	<u>884 707</u>
Resultat efter finansiella poster			
		<u>3 835 519</u>	<u>884 707</u>
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	9	-839 442	-214 508
		<u>2 996 077</u>	<u>670 199</u>
Årets resultat			

2023062006680

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	562 260 859	589 494 967
Inventarier och installationer	11	2 170 174	5 147 105
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	12 079 317	2 843 919
		<u>576 510 350</u>	<u>597 485 991</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13	100 000	100 000
Andra långfristiga fordringar	14	6 702 660	4 296 572
		<u>6 802 660</u>	<u>4 396 572</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>583 313 010</u>	<u>601 882 563</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 632 589	1 174 594
Aktuell skattefordran		2 732 193	5 078 241
Övriga fordringar		4 112 578	4 204 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 308 170	473 302
		<u>10 785 530</u>	<u>10 930 229</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		13 614 886	12 018 986
		<u>13 614 886</u>	<u>12 018 986</u>
Kassa och bank		836 245	1 938 408
Summa omsättningstillgångar		<u>25 236 661</u>	<u>24 887 623</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>608 549 671</u>	<u>626 770 186</u>

2023062006681

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	17	5 160 000	5 160 000
Reservfond		1 160 000	1 160 000
		<u>6 320 000</u>	<u>6 320 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		271 032 462	270 362 263
Årets resultat		2 996 077	670 199
		<u>274 028 539</u>	<u>271 032 462</u>
Summa eget kapital		<u>280 348 539</u>	<u>277 352 462</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	18	174 505 721	176 005 721
		<u>174 505 721</u>	<u>176 005 721</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	19	110 429 734	137 802 006
Förskott från kunder		23 780 700	19 654 696
Leverantörsskulder		7 831 196	3 782 388
Skatteskulder		4 752 099	7 184 938
Övriga kortfristiga skulder		3 867 425	3 525 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 034 257	1 462 438
		<u>153 695 411</u>	<u>173 412 003</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>608 549 671</u>	<u>626 770 186</u>

2023062006682

42

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		3 835 519	884 707
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		31 198 696	40 726 198
		<u>35 034 215</u>	<u>41 610 905</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		35 034 215	41 610 905
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-2 201 350	1 877 064
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		9 162 288	-7 841 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten		41 995 153	35 646 427
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-10 223 055	-28 604 288
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 223 055	-28 604 288
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	-
Amortering av lån		-28 872 272	-4 601 893
Förändring långfristig fordran		-2 406 088	-1 861 412
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-31 278 360	-6 463 305
Årets kassaflöde		493 738	578 834
Likvida medel vid årets början		13 957 393	13 378 560
Likvida medel vid årets slut		14 451 131	13 957 394

Noter till kassaflödesanalysen

Not Betalda räntor och erhållen utdelning

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Erhållen utdelning	2 068 695	586 061
Erhållen ränta	5 536	-
Erlagd ränta	-2 557 474	-2 103 159
	<u>-483 243</u>	<u>-1 517 098</u>

Not Likvida medel

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavande	836 245	1 938 408
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	13 614 886	12 018 986
	<u>14 451 131</u>	<u>13 957 394</u>

Not Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Posten består av avskrivningar av materiella anläggningstillgångar.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

För byggnader, som är en del av de materiella anläggningstillgångarna, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier och installationer

År
5

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Tak 40 år
- Fasad 40 år
- Inre ytskikt (golv, väggar, innertak mm) 10 år
- Installationer (el, rör, vent, hiss mm) 20 år
- Hyresgästpassningar 10 år

Leasing

Leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Leasegivare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag med ägarintresse i

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde.

Ersättning till anställda

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Företaget betalar fastställda avgifter till andra juridiska personer avseende flera statliga planer och försäkringar för enskilda anställda. Företaget har inga legala eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter utöver betalningarna av den fastställda avgiften som redovisas som en kostnad i den period där den relevanta tjänsten utförs.

Övriga långfristiga ersättningar till anställda

Skuld avseende övriga långfristiga ersättningar till anställda redovisas till nuvärdet av förpliktelsen på balansdagen.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Eget kapital

Eget kapital i företaget består av följande poster:

Aktiekapital som representerar det nominella värdet för emitterade och registrerade aktier.

Reservfond som härrör från när det fanns ett krav enligt ABL att göra avsättning till reservfond.

Balanserad vinst och Årets resultat, dvs alla balanserade vinster/förluster och aktierelaterade ersättningar för innevarande och tidigare perioder samt förvärv av egna aktier. Här ingår också reserver för finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning och kassaflödesförsäkringar som innehåller vinster och förluster relaterade till dessa typer av finansiella instrument.

Transaktioner med företagets ägare, såsom aktieägartillskott och utdelningar, redovisas separat i eget kapital. Utdelningar som ska betalas ingår i posten *Övriga skulder* när utdelningarna har godkänts på en bolagsstämma före balansdagen.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen och den verkställande direktören i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för koncernen, och därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

Betydande bedömningar

Följande är betydande bedömningar som gjorts vid tillämpning av de av Företagets redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på de finansiella rapporterna.

Bedömning av osäkra fordringar

Kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed gös en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

Osäkerhet i uppskattningen

Nedan följer information om uppskattningar och antaganden som har den mest betydande effekten på redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Utfallet från dessa kan avvika väsentligt.

Nedskrivningar

För att bedöma nedskrivningsbehovet beräknas återvinningsvärdet för varje tillgång eller kassagenererande enhet baserat på förväntade framtida kassaflöde och med användning av en lämplig ränta för att kunna diskontera kassaflödet. Osäkerheten ligger i antaganden om framtida kassaflöde och fastställandet av en lämplig diskonteringsränta.

Nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar

Per varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar.

Not 3 Koncernuppgifter

Bolaget är moderbolag för dotterbolaget Hälsokällan på Gärdet AB, org.nummer 556764-7986. Bolaget upprätter enligt 7 kap 3a § ÅRL inte någon koncernredovisning.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % av inköpen och 0,1 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Not 4 Operationell leasing - leasegivare

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	115 696 816	99 655 749
Mellan ett och fem år	268 593 206	208 027 196
Senare än fem år	15 418 171	5 232 362
	<u>399 708 193</u>	<u>312 915 307</u>

Not 5 Operationell leasing - leasetagare

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	3 888 000	3 888 000
Mellan ett och fem år	15 552 000	15 552 000
Senare än fem år	7 776 000	11 664 000
	<u>27 216 000</u>	<u>31 104 000</u>

Posten avser tomträttsavgälder

Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Grant Thornton Sweden AB</i>		
Revisionsuppdrag	158 411	182 006
Skatterådgivning	8 194	43 890
Andra uppdrag	-	10 398

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 7 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män	2021-01-01- 2021-12-31	Varav män
Sverige	<u>9</u>	<u>7</u>	<u>8</u>	<u>6</u>
Totalt	9	7	8	6

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelse och VD	-	-
Övriga anställda	<u>4 938 543</u>	<u>3 962 858</u>
Summa	4 938 543	3 962 858
Sociala kostnader	2 555 826	2 116 266
(varav pensionskostnader) 1)	651 307	581 780

1) Av företagets pensionskostnader avser 0 (f.å. 0) företagets VD och styrelse. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 (f.å. 0).

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	27 234 108	25 853 188
Inventarier och installationer	3 964 588	15 193 869
	<u>31 198 696</u>	<u>41 047 057</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Uppskjuten skatt	2 406 088	1 861 412
Årets skatt	-3 245 530	-2 075 920
	<u>-839 442</u>	<u>-214 508</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2022-01-01- 2022-12-31		2021-01-01- 2021-12-31
Resultat före skatt	3 835 519	Procent	Belopp 884 707
Skatt enligt gällande skattesats	790 117	20,6	182 250
Ej avdragsgilla kostnader	5 374 998	20,6	4 943 487
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	20,6	-
Skattemässiga avskrivningar återläggning	-2 919 585	20,6	-3 049 817
Redovisad effektiv skatt	<u>-3 245 530</u>		<u>-2 075 920</u>
Differens	-		-

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	843 200 015	807 617 439
-Nyanskaffningar	-	35 582 576
-Avyttringar och utrangeringar	-	-
Vid årets slut	<u>843 200 015</u>	<u>843 200 015</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-253 705 048	-227 851 860
-Årets avskrivning	-27 234 108	-25 853 188
Vid årets slut	<u>-280 939 156</u>	<u>-253 705 048</u>
Redovisat värde vid årets slut	562 260 859	589 494 967

2023062006688

Not 11 Inventarier och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	87 588 636	86 955 286
-Nyanskaffningar	987 657	633 350
	<u>88 576 293</u>	<u>87 588 636</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-82 441 532	-67 568 522
-Årets avskrivning	-3 964 588	-14 873 010
	<u>-86 406 120</u>	<u>-82 441 532</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 170 173	5 147 104

Anskaffningsvärdet har minskats med ett offentligt bidrag från Transportstyrelsen på 53 766 kr som erhöles år 2022.

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	2 843 919	10 455 557
Omklassificeringar	-	-7 611 638
Investeringar	9 235 398	-
Redovisat värde vid årets slut	12 079 317	2 843 919

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	100 000	100 000
Redovisat värde vid årets slut	100 000	100 000

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Hälsokällan på Gärdet AB, 556764-7986, Stockholm	1 000	100	100 000
			100 000

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran		
-Vid årets början	4 296 572	2 435 160
-Tillkommande fordringar	2 406 088	1 861 412
Redovisat värde vid årets slut	6 702 660	4 296 572

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	100 261	215 323
Förvaltningskostnader	1 154 507	188 671
Övriga poster	53 402	69 308
	1 308 170	473 302

Not 16 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 274 028 539, disponeras enligt följande:

	2022-12-31
Balanserat resultat	271 032 462
Årets resultat	2 996 077
Balanseras i ny räkning	274 028 539
	274 028 539

Not 17 Antal aktier och kvotvärde

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Stamaktier</i>		
antal aktier	51 600	51 600
kvotvärde	100	100

Not 18 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	174 505 721	176 005 721

Not 19 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad kreditlimit	175 000 000	175 000 000
Outnyttjad del	-64 570 267	-37 197 994
Utnyttjat kreditbelopp	110 429 733	137 802 006

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlönekostnader	808 252	735 014
Upplupna kostnader drift och förvaltning	2 145 836	515 494
Övriga	80 170	211 929
	3 034 258	1 462 437

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	175 000 000	175 000 000
Summa ställda säkerheter	175 000 000	175 000 000

Not 22 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital:

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

Finansiella intäkter:

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

Sysselsatt kapital:

Totala tillgångar - räntefria skulder.

Räntefria skulder:

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 79 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

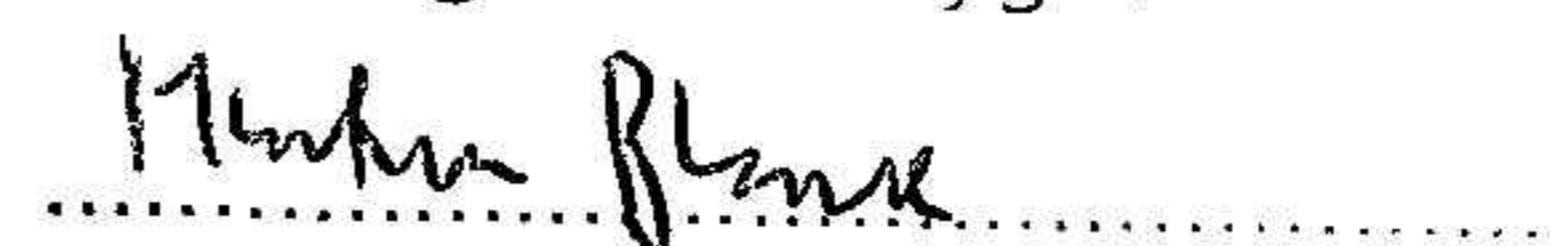
Underskrifter

Stockholm 2023-06-19

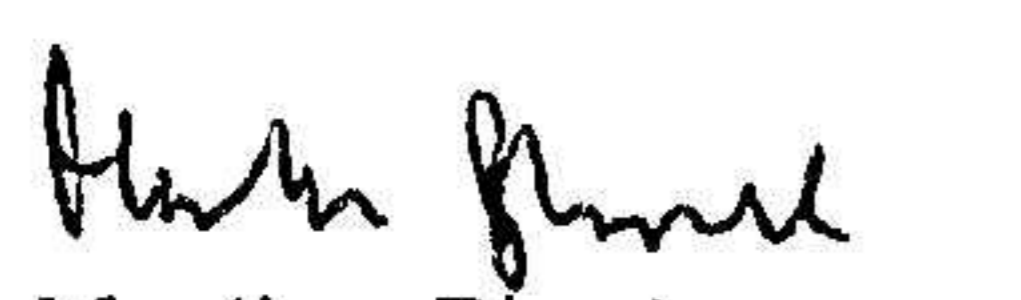


Sverker Eriksson
Verkställande direktör

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


.....

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 juni 2023
Grant Thornton Sweden AB



Martina Blank
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Stettin

Org.nr. 556018 - 2171

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Stettin för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Stettin 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 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Stettin 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Stettin enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för

att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

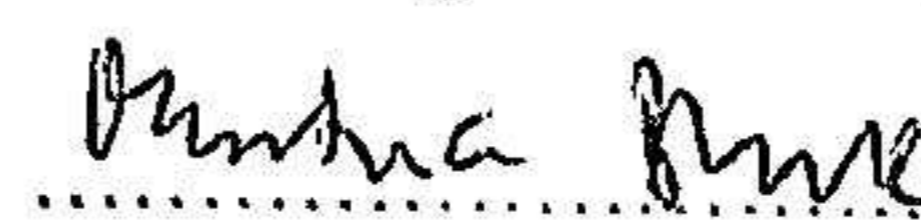
Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 19 juni 2023,
Grant Thornton Sweden AB


Martina Blank
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


.....