


2024042609633

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 19 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 19 april 2024.


Christer Alteskog
Styrelseledamot

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Stadsrum Fastigheter Newco AB

559238-4639

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

Stadsrum Fastigheter Newco AB
559238-4639

ÅRSREDOVISNING FÖR STADSRUM FASTIGHETER NEWCO AB

Styrelsen och verkställande direktören för Stadsrum Fastigheter Newco AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar ägande, utveckling och förvaltning av fast och lös egenedom.

Bolaget äger andelar i Farsta Centrum HB, org nr. 916404-1361.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den svenska fastighetsmarknaden har under året präglats av hög inflation, snabbt stigande räntor, högre projektkostnader och en inbromsande konjunktur. Detta har påverkat koncernen negativt i form av stigande räntor och högre kostnader. Samtidigt har hyresmarknaden och efterfrågan på koncernens lokaler varit god under året. Det förändrade marknadsläget skapar både möjligheter och utmaningar för koncernen och utsikterna för 2024 är således tudelade.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2021/2020
Nettoomsättning	19 133	17 854	18 955	19 710
Resultat efter finansiella poster	91 852	118 260	101 081	64 487
Balansomslutning	2 140 789	2 049 313	1 952 367	1 958 673

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

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

Stadsrum Fastigheter Newco AB
559238-4639

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	1 923 664 198
årets vinst	13 271 783
	<u>1 936 935 981</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	110 000 000
i ny räkning balanseras	1 826 935 981
	<u>1 936 935 981</u>

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 90 procent vilket är betryggande mot bakgrund av att verksamheten sedan utgången av räkenskapsåret bedrivits med lönsamhet. Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

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

Stadsrum Fästigheter Newco AB
559238-4639

RESULTATRÄKNING	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Belopp i tkr			
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		19 133	17 854
Summa rörelsens intäkter		19 133	17 854
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	4	-19 154	-17 875
Summa rörelsens kostnader		-19 154	-17 875
Rörelseresultat		-21	-21
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	91 873	118 283
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-	-2
Summa finansiella poster		91 873	118 281
Resultat efter finansiella poster		91 852	118 260
Bokslutsdispositioner	7	-68 456	-60 534
Resultat före skatt		23 396	57 726
Skatt på årets resultat	8, 9	-10 124	-11 236
ÅRETS RESULTAT		13 272	46 490

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Belopp i tkr			
Årets resultat		13 272	46 490
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		13 272	46 490

Stadsrum Fastigheter Newco AB
559238-4639

2024042609635

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10, 11	2 135 867	2 043 994
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 135 867	2 043 994
Summa anläggningstillgångar		2 135 867	2 043 994
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		4 921	5 319
Övriga fordringar		1	-
Summa kortfristiga fordringar		4 922	5 319
Summa omsättningstillgångar		4 922	5 319
SUMMA TILLGÅNGAR		2 140 789	2 049 313

Stadsrum Fastigheter Newco AB
559238-4639

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
Belopp i tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 923 664	1 877 174
Årets resultat		13 272	46 490
Summa fritt eget kapital		1 936 936	1 923 664
Summa eget kapital		1 936 986	1 923 714
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	12, 13	39 764	29 640
Summa avsättningar		39 764	29 640
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		164 039	95 959
Summa kortfristiga skulder		164 039	95 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 140 789	2 049 313

Stadsrum Fastigheter Newco AB
559238-4639

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	-	1 898 172	1 898 222
Utdelning			-20 998	-20 998
Årets resultat			46 490	46 490
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	0	1 923 664	1 923 714
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	-	1 923 664	1 923 714
Årets resultat			13 272	13 272
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	0	1 936 936	1 936 986

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Reservfond

Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Stadsrum Fastigheter Newco AB
559238-4639

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-21	-21
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		-21	-21
Erlagd ränta		-	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-21	-24
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		397	208
Minskning av rörelseskulder		-398	-30 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-22	-30 233
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-	-20 998
Uttag handelsbolag		-	20 998
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		-22	-30 233
Likvida medel vid årets början		-30 101	132
Likvida medel vid årets slut	14	-30 123	-30 101

Stadsrum Fastigheter Newco AB
559238-4639

NOTER

Not 1. Allmän information

Stadsrum Fastigheter Newco AB, org nr 559238-4639, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Stadsrum Fastigheter KC 6 AB, org nr 559238-4621, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Stadsrum Fastigheter Newco AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Stadsrum Fastigheter AB, org nr 559028-9624, med säte i Stockholm.

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

Not 2. Väsentliga redovisningsprinciper

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

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

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

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Stadsrum Fastigheter Newco AB
559238-4639

Intäkter

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

Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker. Anticiperad utdelning från dotterbolag redovisas per balansdagen.

Personal

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

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot kommandit/handelsbolag varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i kommandit/handelsbolag. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot kommandit/handelsbolag hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt kommandit/handelsbolag.

Stadsrum Fastigheter Newco AB
559238-4639

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuell nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

Likvida medel

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

Stadsrum Fastigheter Newco AB
559238-4639

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

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

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

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

Stadsrum Fastigheter Newco AB
559238-4639

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent.

Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Centraladministration	-19 154	-17 875
Summa	-19 154	-17 875

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Resultat från andelar i handels-/kommanditbolag	91 873	118 283
Summa	91 873	118 283

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga finansiella kostnader	-	-2
Summa	0	-2

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-68 456	-60 534
Summa	-68 456	-60 534

Stadsrum Fastigheter Newco AB
559238-4639

Not 8 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Uppskjuten skatt - avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader i HB/KB	-10 124	-11 236
Summa	-10 124	-11 236

Not 9 Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		23 396		57 726
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-4 820	20,6%	-11 892
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0,0%	-	0,0%	21
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	43,3%	-10 124	0,0%	-
Skatt hänförlig till skattereduktion inventarier	0,0%	-	-1,1%	635
Effekt resultatandel i kommanditbolag	-20,6%	4 820	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	43,3%	-10 124	19,5%	-11 236

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 043 994	1 946 708
Resultatandel i handels/kommanditbolag	91 873	118 284
Uttag handels/kommanditbolag	-	-20 998
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 135 867	2 043 994
Utgående redovisat värde	2 135 867	2 043 994

Not 11 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Namn	Andel i procent *	Redovisat värde
Farsta Centrum Handelsbolag	99,99%	2 135 867
		2 135 867

* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
Farsta Centrum Handelsbolag	916404-1361	Stockholm

Stadsrum Fastigheter Newco AB
559238-4639

Not 12 Uppskjuten skatt

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter i HB/KB	-	39 764	39 764
Netto uppskjuten skatteskuld	0	39 764	39 764

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter i HB/KB	-	29 640	29 640
Netto uppskjuten skatteskuld	0	29 640	29 640

Not 13 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2023	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter i HB/KB	-29 640	-10 124	-39 764
Summa	-29 640	-10 124	-39 764

2022	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter i HB/KB	-18 404	-11 236	-29 640
Summa	-18 404	-11 236	-29 640

Stadsrum Fastigheter Newco AB
559238-4639

Not 14 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Koncernkonto hos moderföretag	-30 123	-30 101
Summa	-30 123	-30 101

Not 15 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser för bolaget:		
Ansvar för handels- och kommanditbolags skulder	2 075 185	2 022 805
Summa eventualförpliktelser för bolaget	2 075 185	2 022 805
Summa eventualförpliktelser	2 075 185	2 022 805

Not 16 Finansiella instrument

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

Not 17 Transaktioner med närstående

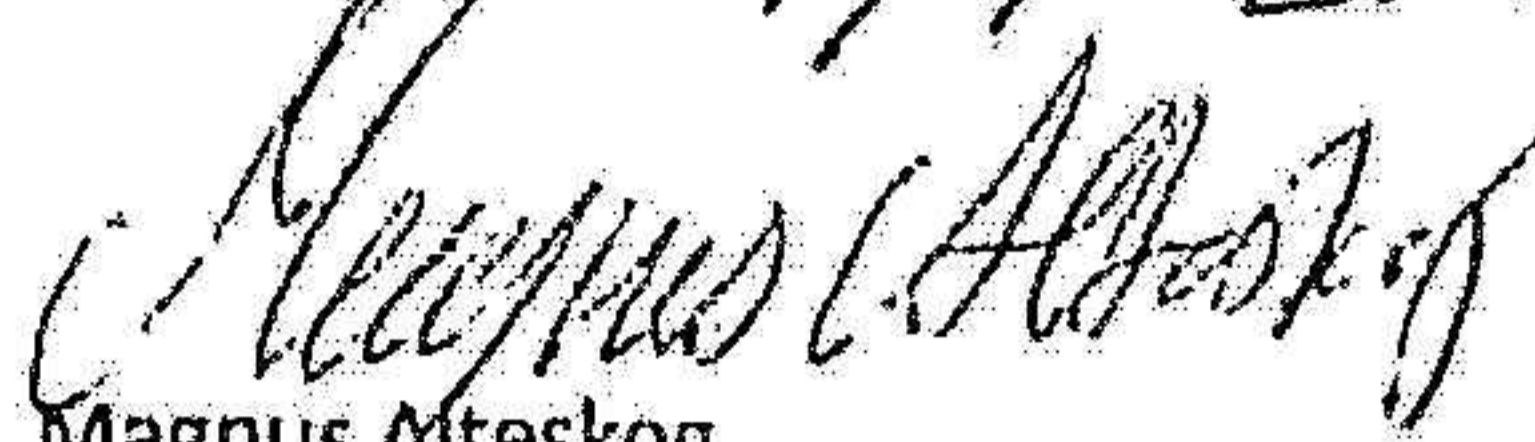
Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 100 % (100) av försäljningen och 100 % (100) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

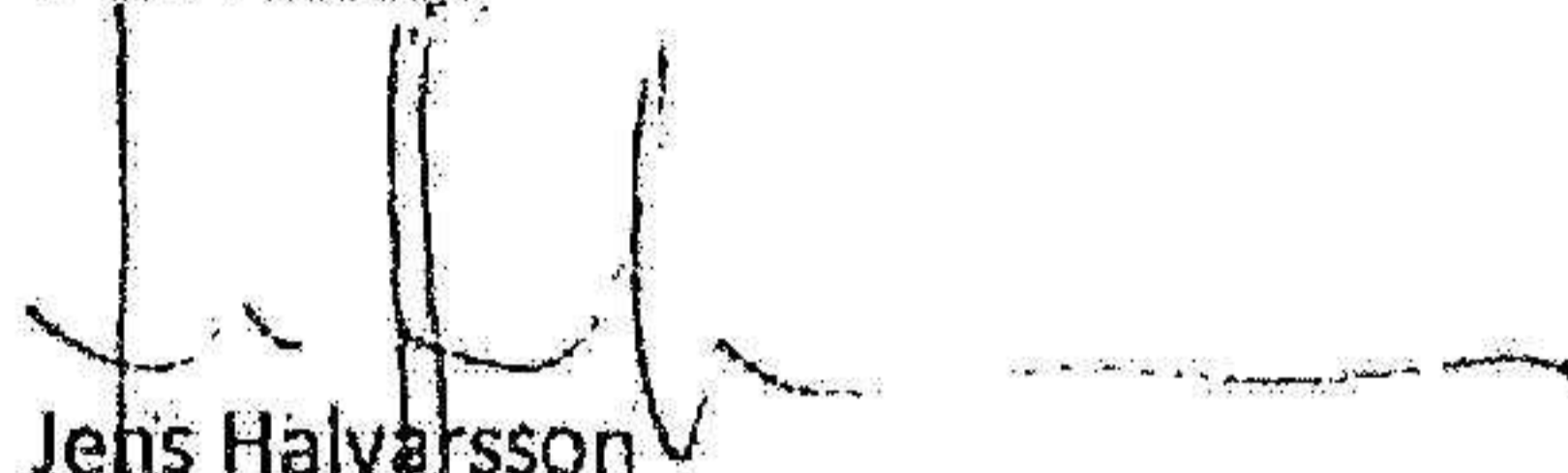
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stadsrum Fastigheter Newco AB
559238-4639

Stockholm den 19/4-2024



Magnus Alteskog
Ordförande


Christer Alteskog


Jens Halvarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/4-2024

Ernst & Young AB


Camilla Nörell
Auktoriserad revisor

2024042609641



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stadsrum Fastigheter Newco AB, org.nr 559238-4639

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stadsrum Fastigheter Newco AB för år 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stadsrum Fastigheter Newco ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Stadsrum Fastigheter Newco AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
Working World

2024042609642

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stadsrum Fastigheter Newco AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Stadsrum Fastigheter Newco AB enligt god revisions 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 förlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 19/4-2024

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	6
Koncernens balansräkning	8
Förändringar i koncernens eget kapital	10
Koncernens kassaflödesanalys	11
Moderbolagets resultaträkning	12
Moderbolagets balansräkning	13
Förändringar i moderbolagets eget kapital	15
Moderbolagets kassaflödesanalys	16
Noter	17

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR STADSRUM FASTIGHETER AB

Styrelsen och verkställande direktör för Stadsrum Fastigheter AB ("Stadsrum") org.nr. 559028-9624, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2023. Bolaget har sitt säte och huvudkontor beläget i Stockholm på Kungsgatan 17. Denna årsredovisning kommer föreslås att fastställas på årsstämman.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Stadsrum är ett svenskt noterat fastighetsbolag som ägs av Keva, Alecta Tjänstepension Ömsesidigt och HEA Property Holding. Stadsrum äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Sverige på attraktiva tillväxtplatser, främst i stadskärnor och stadsdelscentrum, från Östersund i norr till Lund i söder. Stadsrum drivs genom ett långsiktigt ägarperspektiv. Värde tillväxt skapas genom att kontinuerligt utveckla och förädla platser i nära samverkan med kommuner, hyresgäster och det lokala näringslivet.

Vårt fastighetsbestånd består av 37 fastigheter och har ett brett och blandat utbud. Naturliga mötesplatser som innehåller det mesta för människors dagliga behov. Handel, bostäder, arbetsplatser, kultur, service, hotell, vård med mera.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den svenska fastighetsmarknaden har under året 2023 präglats av rekordhög inflation, snabbt stigande räntor, högre projektkostnader och en konjunkturinbromsning. Detta har påverkat koncernen i form av stigande räntekostnader och ökade investeringskostnader. Samtidigt har hyresmarknaden och efterfrågan på koncernens lokaler varit god. Det förändrade marknadsläget skapar både möjligheter och utmaningar för koncernen och utsikterna för 2024 är således tudelade.

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

	2023	2022	2021	2020
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Nettoomsättning	823 714	725 192	649 025	501 312
Förvaltningsresultat	288 627	255 799	260 596	211 436
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Eget kapital	5 949 145	6 196 537	5 328 432	4 663 628
Balansomslutning	12 843 965	12 871 961	11 282 412	10 294 346
Räntetäckningsgrad, ggr *	2,36	3,39	4,23	4,47
Belåningsgrad, % **	42%	41%	42%	45%

* Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto i förhållande till räntenetto.

** Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av totala tillgångar.



Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Koncernens resultat

Nettoomsättning

Under året uppgick den totala nettoomsättningen till 823 714 tkr (725 192). Förändringen förklaras till stora delar av en fortsatt stark ny uthyrning, framgångsrika omförhandlingar, indexering på hyresavtalen samt erhållna statliga stöd om 13 617 tkr. I det jämförbara beståndet ökade hyresintäkterna med 11,2 % (7,3) mot föregående år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår per balansdagen till 93,2 % (91,7).

Kostnader

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader uppgick till 248 847 tkr (266 490). Förändringen i det jämförbara beståndet av förvaltningsfastigheter uppgick till -7,8 % (2,1). Minskningen i fastighetskostnader beror främst på prisutvecklingen på el och värme men även reducering av kostnader för fastighetskatt efter nya taxeringsvärden på flertalet av fastigheterna under 2023. Merparten av dessa kostnader vidarefaktureras till hyresgäster varför resultateffekten är begränsad.

Central administration

Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner som exempelvis ekonomisk administration och IT. Under året uppgick dessa kostnader till 60 626 tkr (84 019). Minskningen är hänförlig till en temporär kostnadsökning föregående år.

Finansnetto

Finansnettot uppgår till -212 299 tkr (-107 162). Ökningen är en följd av högre lånevolym samt högre genomsnittlig ränta på skuldportföljen. Den genomsnittliga räntan under året uppgick till 4,42% (2,1).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för fastighetsförvaltningen uppgick till 288 627 tkr (255 799) justerat för de tillfälligt ökade kostnaderna för central administration så hade förvaltningsresultatet föregående år uppgått till 283 504 tkr således en ökning med 1,8 % (8,8). För jämförbart bestånd uppgår förändringen till 11,5 % (6,6). Ökningen förklaras främst av ökade intäkter till följd av nyuthyrning, färdigställda hyresgäst Anpassningar samt indexering på hyra.

Värdeförändringar

Fastigheter

Under 2023 har det varit få avslut på fastighetstransaktioner och de stigande räntorna och kreditmarginalerna har påverkat avkastningskraven negativt, särskilt det sista kvartalet. De högre avkastningskraven har till viss del motverkats av förbättrade kassaflöden, främst kopplat till nyuthyrningar och högt indexutfall. För Stadsrum uppgår den orealiserade värdeförändringen till -473 851 tkr (386 113) motsvarande -3,9 % (3,6).

Finansiella instrument

Stadsrum har räntederivat för att räntesäkra underliggande lån som löper med rörliga räntor. Per balansdagen uppgick nominellt belopp för räntederivat till 4 126 mkr (5 130) med förfall mellan 2024 och 2028. Den orealiserade värdeförändringen på derivaten uppgick till -102 545 tkr (91 333), ökningen drivs av en utveckling av högre prognostiserade marknadsräntor.

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Skatt

Aktuell skatt uppgick under året till 632 tkr (-153) och uppskjuten skatt till 37 491 tkr (-164 987). Den uppskjutnas skatten förklaras främst av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

Finansiering

Stadsrum följer en av styrelsen upprättad och godkänd finanspolicy, varvid den finansiella varsamheten ska bedrivas utefter. Detta inkluderar att säkerställa likviditetsbehov på lång och kort sikt samt eftersträva ett långt och stabilt räntenetto. Stadsrum följer upp och övervakar framtida finansieringsbehov baserat på intjäningsförmåga, investeringsvolym och skuldportföljens förfallostruktur. Vidare bevakas utrymmen för covenant i kreditavtal och ränteexponeringen där även känslighetsanalyser utförs för att förstå hur förändringar påverkar fastighetsportföljen.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Värdeförändringar på fastigheter

Värdeförändringarna påverkas av ett stort antal faktorer som exempelvis beståndets geografiska och produktmässiga sammansättning, mixen av hyresgäster och hur väl Stadsrum lyckas förvalta och förädla fastigheterna. Denna förvaltning och förädling återspeglas i hyresnivåer, uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Omvärldsförändringar i till exempel konjunkturläge, ränteläge, lokal utbuds och efterfrågebalans, hyrestillväxt, lånefinansiering samt avkastningskrav påverkar också. Avkastningskravet styrs i hög grad av den riskfria räntan och fastigheternas unika risk.

För att hantera denna värderingsrisken har Stadsrum en lokal och kundnära organisation, där avsikten är att skapa långsiktiga relationer med hyresgästerna och därigenom minskas risken för nya vakanser. Kundstrukturen är väl diversifierad med en spridning mellan privata bolag, publika bolag och företag inom offentlig sektor.

Projektverksamhet

Utvecklings- och nybyggnationsprojekt är förknippade med risker i samtliga faser och riskerna varierar beroende på projektens komplexitet i fråga om projektgenomförande, leverantörsrisker och risken för att uthyrning av lokaler inte sker enligt plan. Riskhanteringen sker genom att Stadsrum Fastigheter arbetat upp en hög kompetens genom ett stort antal genomförda projekt som kombineras med en dedikerad projektstyrning och systematisk uppföljning. Därutöver finns tydliga processer för kvalitetssäkring av genomförda projekt.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsrapportering upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade räntekostnader. För att hantera den risken finns i finanspolicyn regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på outnyttjade låneramar och placeringar.

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Ränterisk

Ränterisk är per definition risken för negativ påverkan i resultat- och balansräkningen utifrån ett förändrat ränteläge i marknaden. För att begränsa stora svängningar i räntekostnader säkrar Stadsrum sina lån med räntederivat. När upphandling av räntederivat sker ska hänsyn tas till koncernens affärsplan samt kommande kassaflöden. De finansiella kostnaderna är en av de största kostnadsposterna och påverkar således förvaltningsresultatet väsentligt. Stadsrums finansiella kostnader påverkas till stor del av förändring i marknadsräntan och den marginal som kreditgivare kräver i ersättning för att låna ut pengar. Den korta marknadsräntan styrs främst av centralbanker medan de långa marknadsräntorna främst påverkas av andra faktorer, såsom förväntningar om framtida tillväxt och inflation. För att säkerställa ett långt och stabilt räntenetto arbetar Stadsrum efter den internt framtagna finanspolicyn.

Vid bokslutsdagen är 74,46 % (94,14) av Stadsrums skuldvolym om 5 541 mkr (5 449) säkrade med räntederivat. Skulle räntan således förändras med en procent skulle de finansiella kostnaderna öka eller minska med 14 mkr (3). Således, på grund av den höga andelen räntederivat, skulle koncernens finansiella kostnader inte påverkas väsentligt.

Kreditrisk

Kreditrisken är risken för att Stadsrums motparter inte fullgör sina förpliktelser och att eventuella säkerheter inte kan täcka Stadsrums fordringar. Stadsrums kunder betalar normalt hyran i förskott, vanligtvis med en till tre månader. Stadsrum utför även en kreditkontroll på samtliga nya kunder samt löpande bevakar och utvärderar kundernas kreditvärdighet under hyresavtalens längd. Vidare så kräver Stadsrum att nya hyresavtal ska ha säkerheter i form av depositioner och bankgarantier. Genom detta förfarande så minimerar Stadsrum sin risk för kreditförluster kopplat till kund- och hyresfordringar.

Lånevillkor och risktagande

Koncernens finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtalen med banker och kreditinstitut finns det ofta fastlagda åtaganden, s k covenants, för de två sistnämnda nyckeltalen. Utfärdade åtagande kopplat till låneavtalen mot banker innebär primärt att belåningsgraden inte får överstiga 70 % samt att räntetäckningsgraden inte får understiga 2,0 gånger på koncernnivå. Koncernens egna mål i enlighet med den fastställda finanspolicyn stämmer väl med åtaganden mot bankerna. För 2023 uppfyller koncernen samtliga mål och krav.

Skatterisk

Ibland råder en otydlighet kring tolkningen av regelverket inom skatteområdet. För att minimera risker kopplat till detta anlitar Stadsrum skatteexperter när det bedöms lämpligt.

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Hållbarhet

För Stadsrum Fastigheter avser hållbarhet att skapa bestående värden för koncernens intressenter. Stadsrum Fastigheter arbetar aktivt med hållbarhetsarbete genom att:

- Reducera klimatavtryck avseende koldioxidutsläpp (samt övergå till förnyelsebara energi-källor där det är möjligt), öka resurseffektiviteten, förbättra kvaliteten på sina investeringar och styra dessa mot en mer hållbar riktning
- BREEAM certifiera 75 % av uthyrbar area med minst nivån "very good"
- Utveckla långsiktiga relationer med interna och externa intressenter
- Skapa en hållbar leverantörskedja för att säkerhetsställa att hänsyn tas till miljö, socialt ansvar och affärsetik
- Ständigt bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt och transparant sätt för att garantera en god affärsetik och regelefterlevnad.

Framtida utveckling och utsikter för 2024

Den svenska fastighetsmarknaden har under 2023 påverkats av hög inflation, snabbt stigande marknadsräntor, höga energikostnader och en inbromsande konjunktur. Stadsrum har dock gått starkt under samma period med god resultatutveckling, främst genom lyckade projekt och nyuthyrningar. Det osäkra läget på marknaden påverkar Stadsrum med högre kapitalkostnader och bolaget utvärderar kontinuerligt sina finansiella åtaganden för att agera om marknadsräntorna skulle bli väsentligt mer negativa. Stadsrum följer de upprättade affärsplanerna och avser att framåt bedriva verksamheten i oförändrad riktning men med en större tillförsikt för att hantera riskerna i rådande läge, dock samtidigt, utnyttja potentiella möjligheter som kan uppstå.

Händelser efter balansdagen

I februari 2024 fick Stadsrum ett tillskott av ägarna om 100 mkr för att fortsatt kunna investera i fastigheterna och skapa ett långsiktigt värde för ägarna.

Utöver ovan har inga händelser av väsentlig karaktär skett efter räkenskapsårets slut.

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (i kronor)

Balanserat resultat	4 316 406 013
Årets resultat	-16 968 717
	4 299 437 296

Styrelsen föreslår att
i ny räkning balanseras

4 299 437 296
4 299 437 296

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	3	823 714	725 192
Fastighetskostnader	4	-248 847	-266 490
Driftöverskott		574 867	458 702
Central administration	4, 5	-60 626	-84 019
Rörelseresultat		514 241	374 683
Finansiella intäkter	6	74 453	28
Finansiella kostnader	7	-286 752	-107 190
Kostnader tomträttsavgälder	8	-13 315	-11 722
Förvaltningsresultat		288 627	255 799
Värdeförändring fastigheter	11	-473 851	386 113
Värdeförändring finansiella instrument	14	-102 545	91 333
Resultat före skatt		-287 769	733 245
Skatt	9	40 377	-165 140
ÅRETS RESULTAT		-247 392	568 105
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-247 392	568 105
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Resultat per aktie i kr	10		
Före utspädningseffekter		-990	2 272
Efter utspädningseffekter		-990	2 272



Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

KONCERNENS RAPPORT

ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		-247 392	568 105
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat		0	0
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-	-
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-247 392	568 105



Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

KONCERNENS BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	12 104 300	12 184 000
Tillgångar med nyttjanderätt	8	443 795	388 361
Maskiner och inventarier	12	424	974
Derivat	14	13 577	93 016
Summa anläggningstillgångar		12 562 096	12 666 351
Omsättningstillgångar			
Derivat	14	14 200	-
Hysesfordringar	15	12 740	5 687
Skattefordran		25 776	11 786
Övriga fordringar	16	2 368	22 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	73 984	35 368
Likvida medel	18	152 801	130 292
Summa omsättningstillgångar		281 869	205 610
SUMMA TILLGÅNGAR		12 843 965	12 871 961



Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		83	83
Övrigt tillskjutet kapital		4 222 507	4 222 507
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 726 555	1 973 947
Summa eget kapital		5 949 145	6 196 537
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	19	589 222	628 968
Övriga avsättningar	20	1 500	19 786
Räntebärande skulder	21	3 972 390	2 315 627
Leasingskulder	8	443 795	388 361
Derivat	14	36 407	-
Summa långfristiga skulder		5 043 314	3 352 742
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21	1 558 759	3 126 151
Derivat	13	899	-
Leverantörsskulder		40 944	15 666
Skatteskulder		-	551
Övriga kortfristiga skulder		45 208	31 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	205 696	149 313
Summa kortfristiga skulder	23	1 851 506	3 322 682
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 843 965	12 871 961



Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	83	3 922 507	1 405 842	5 328 432
Erhållet aktieägartillskott		300 000		300 000
Årets resultat			568 105	568 105
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	83	4 222 507	1 973 947	6 196 537
Ingående eget kapital 2023-01-01	83	4 222 507	1 973 947	6 196 537
Erhållet aktieägartillskott				0
Årets resultat			-247 392	-247 392
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	83	4 222 507	1 726 555	5 949 145

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 250 000 st och kvotvärdet är 0,33 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

I posten ingår kapital som tillskjutits av ägarna, såsom överkursfond vid nyemission och erhållna aktieägartillskott.

Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond samt utdelningar.

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

KONCERNENS**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i tkr

2023-01-01

2022-01-01

2023-12-31

2022-12-31

Löpande verksamheten

Rörelseresultat	514 241	374 683
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Av- och nedskrivningar	550	647
Erhållen ränta	60 933	28
Betald ränta	-241 332	-103 826
Betald inkomstskatt	632	-153

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	335 024	271 379
--	----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar	-26 581	-11 573
Förändring av rörelseskulder	43 973	20 433

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	352 416	280 239
--	----------------	----------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i befintliga fastigheter	-405 437	-360 014
Tillgångsförvärv av fastigheter	-7 000	-804 264

Kassaflöde från investeringsverksamheten

	-412 437	-1 164 278
--	-----------------	-------------------

Finansieringsverksamheten

24

Erhållna aktieägartillskott	-	300 000
Upptagna räntebärande skulder	82 530	507 663

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

	82 530	807 663
--	---------------	----------------

Årets kassaflöde

	22 509	-76 376
--	---------------	----------------

Likvida medel vid årets början

	130 292	206 668
--	----------------	----------------

Likvida medel vid årets slut

18

	152 801	130 292
--	----------------	----------------



Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

2024052813667

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	3	58 906	93 211
Bruttoresultat		58 906	93 211
Central administration	4, 5	-59 338	-93 559
Rörelseresultat		-432	-348
Resultat från andelar i koncernföretag	27	-40 994	62 000
Finansiella intäkter	6	610	-
Finansiella kostnader	7	-	-7
Resultat efter finansiella poster		-40 816	61 645
Bokslutsdispositioner	28	29 924	-73 471
Resultat före skatt		-10 892	-11 826
Skatt på årets resultat	9	-6 077	15 205
ÅRETS RESULTAT		-16 969	3 379

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		-16 969	3 379
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-16 969	3 379



Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	29	4 373 204	4 414 198
Uppskjutna skattefordringar	13	21 181	27 258
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 394 385	4 441 456
Summa anläggningstillgångar		4 394 385	4 441 456
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		218 037	104 387
Skattefordran		3	0
Övriga fordringar	16	41	310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 366	2 162
Summa kortfristiga fordringar		220 447	106 859
Summa omsättningstillgångar		220 447	106 859
SUMMA TILLGÅNGAR		4 614 832	4 548 315



Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		83	83
Summa bundet eget kapital		83	83
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 316 406	4 313 027
Årets resultat		-16 969	3 379
Summa fritt eget kapital		4 299 437	4 316 406
Summa eget kapital		4 299 520	4 316 489
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	50 967	74 380
Leverantörsskulder		15 076	311
Skulder till koncernföretag		247 729	155 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 540	1 500
Summa kortfristiga skulder		315 312	231 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 614 832	4 548 315

2024052813668



Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	83	-	4 013 027	4 013 110
Erhållet aktieägartillskott			300 000	300 000
Årets resultat			3 379	3 379
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	83	0	4 316 406	4 316 489
Ingående eget kapital 2023-01-01	83	0	4 316 406	4 316 489
Årets resultat			-16 969	-16 969
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	83	0	4 299 437	4 299 520

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 250 000 st och kvotvärdet är 0,33 kr per aktie.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.



Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

2024052813669

MODERBOLAGETS**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i tkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-432	-348
Erhållen utdelning	610	62 000
Betald ränta	-3	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	175	61 645
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	9 079	92 922
Förändring av rörelseskulder	14 159	-201 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 413	-46 644
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-	-50
Lämnade aktieägartillskott	-	-402 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-402 450
Finansieringsverksamheten	24	
Erhållna aktieägartillskott	-	300 000
Förändring av övriga långfristiga skulder	-	74 380
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	374 380
Årets kassaflöde	23 413	-74 714
Likvida medel vid årets början	-74 380	334
Likvida medel vid årets slut	-50 967	-74 380



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

Stadsrum Fastigheter AB, org nr 559028-9624, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not nedan.

Stadsrum Fastigheter AB ägs till 49,40% av KEVA, org nr 0119343-0, till 49,40% av Alecta Tjänstepension Ömsesidigt, org nr 502014-6865, och till 1,2% av HEA Property Holding AB, org nr 556935-3096.

Stadsrum Fastigheter AB:s kontor är beläget på Kungsgatan 17, Stockholm.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar, skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40.

Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

De finansiella rapporterna har upprättats med antagande om fortsatt drift.

Nya, ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRIC som trätt i kraft 2023

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

Ändringar i IAS 1 som innebär att kravet på upplysning om betydande redovisningsprinciper ersätts med ett krav på upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper. Ändringarna ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2023 eller senare. Tidigare tillämpning är tillåten. EU har godkänt ändringarna. Koncernen har analyserat effekterna av ändringarna och omarbetat Koncernens finansiella rapporter.

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

2024052813670

Standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av Koncernen

Inga standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av Koncernen bedöms påverka resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden.

Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Klassificering av förvärv

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier; förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Stor förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförvärv aktiveras transaktionskostnaderna på de förvärvade tillgångarna och vid rörelseförvärv kostnadsförs de. Koncernens samtliga förvärv har klassificerats som tillgångsförvärv.

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt över kontraktperioden.

Ersättningar för de åtaganden som Stadsrum ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med till exempel värme, kyla, snöskottning & sophämtning är en integrerad del av hyran. I de fastigheter Stadsrum äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande. Därutöver faller delar av dessa åtaganden in i ett fastighetsägaransvar. Hyresavtalen omfattar därför endast hyra, lease, vilken inte omfattas av IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder utan av IFRS 16 Leasing.

Redovisning av segment

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig.

Koncernledningen följer upp driftresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheterna och investeringar. Finansieringen görs centralt och fördelas inte på segment.

Till följd av att bolaget och koncernen endast har en verksamhetsgren och att uppföljning sker per tillgång och inte per geografisk marknad upprättas ingen segmentsredovisning.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte: för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Per bokslutsdatumet värderas uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till fastigheter och överavskrivningar till 20,6%, uppskjuten skatt avseende derivat till 20,6 % och uppskjuten skatt avseende periodiseringsfonder till 22% om avsättning skett före räkenskapsåret 2019 och till 21,4 % om avsättning skett under räkenskapsåren 2019 och 2020. Skattesatsen motsvarar den skattesats som majoriteten av de temporära skillnader för respektive kategori beräknas realiseras till.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter.

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som koncernen, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Förvärvade fastigheter inkluderas i koncernen på tillträdesdagen.

Tillgångar med nyttjanderätt

Tomrättsavtal som uppfyller definitionen av leasing enligt IFRS 16 evighetskapitaliseras och redovisas som leasingtillgångar i rapporten över finansiell ställning. Kostnaden för tomrättsavgälder redovisas i sin helhet som kostnader tomrättsavgälder i koncernens resultaträkning. Leasingavtal med underliggande tillgångar till mindre värde klassificeras som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet.

Stadsrum Fastigheter AB

559028-9624

Lånekostnader

Lånekostnader aktiveras och skrivs av under lånens löptid. Ej avskrivna lånekostnader netto redovisas som en minskning av den räntebärande skulden den är hänförlig till.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel och hyresfordringar. På skuldsidan återfinns räntebärande skulder, leverantörsskulder, övriga skulder, derivat samt upplupna räntekostnader. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar och hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet.

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Följande derivatinstrument förekommer; ränteswappar.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i Not 22 Finansiella risker och finanspolicy

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för hyresfordringar och avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

Värderingen av förväntade kreditförluster för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Hyresfordringar

Hyresfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även av Rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS.

IFRS 9 – Moderbolaget

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotterföretag i enlighet med reglerna i IFRS 9, utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

IFRS 16 – Moderbolaget

Moderbolaget tillämpar det frivilliga undantaget enligt RFR 2 att inte tillämpa IFRS 16 i juridisk person. Det innebär att moderbolaget som leasetagare vid redovisning av leasingavtal redovisar leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger mot substansvärdet av dotterbolagets eget kapital plus eventuella övervärden på fastigheter med avdrag för latent skatt. Nedskrivningar återförs om det skäl som låg till grund för nedskrivningen inte längre föreligger.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 11.

Not 3 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Avtalade hyresintäkter visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller inom respektive intervall. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens värde på årsbasis.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Avtalade hyresintäkter inom ett år	657 826	583 907	-	-
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	1 590 268	1 300 906	-	-
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	549 552	413 667	-	-
Summa	2 797 646	2 298 480	0	0

Not 4 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag

Fastighetskostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Drifts- och underhållskostnader	-175 419	-184 514	-	-
Fastighetsskatt	-44 852	-49 172	-	-
Administrationskostnader	-28 576	-32 804	-	-
Summa	-248 847	-266 490	0	0



Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 5 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ernst & Young AB				
revisionsuppdrag	-1 668	-1 403	-1 671	-1 393
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-75	-	-35
skatterådgivning	-	-	-	-
övriga uppdrag	-	-	-	-
Summa	1 668	1 478	1 671	1 428

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen 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 6 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	1 296	28	610	-
Ränteintäkter derivat	73 157	0	0	0
Summa	74 453	28	610	0

Not 7 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader, lån	-279 524	-100 207	-	-
Periodisering av lånekostnader	-6 842	-6 529	-	-
Övriga finansiella kostnader	-386	-454	-	-7
Summa	-286 752	-107 190	0	-7

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 8 Leasing

Tillgångar med nyttjanderätt	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Tomträttsavgälder	443 795	388 361	-	-
Summa	443 795	388 361	0	0

Tillgångar med nyttjanderätt	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	388 361	388 361	-	-
Förvärv	55 434	0	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	443 795	388 361	0	0
Utgående planenligt restvärde	443 795	388 361	0	0

Leasingskulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig del	443 795	388 361	-	-
Summa	443 795	388 361	0	0

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	-	-
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	443 795	388 361
Summa	443 795	388 361

Leasingskulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	-13 315	-11 722	-	-
Summa	-13 315	-11 722	0	0

Kassaflödespåverkan av leasingavgifter uppgick under året till -13 315 tkr (-11 722 tkr).

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt				
- skatt på årets resultat	632	-153	-	-
Uppskjuten skatt				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	24 331	-166 130	-	-
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-6 083	15 211	-6 077	15 205
- avseende finansiella derivat	21 124	-18 814	-	-
- avseende obeskattade reserver	373	4 746	-	-
Summa	40 377	-165 140	-6 077	15 205

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

2024052813674

Avstämning av redovisad skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-287 769	733 245	-10 892	-11 826
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	59 280	-151 048	2 244	2 436
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-17 005	-5 346	-8 447	-3
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	893	-255	126	12 772
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	-1 087	-10 906	-	-
Skatteeffekt underskottsavdrag	-1	-	-	-
Skattereduktion inventarier	-	2 415	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-1 703	-	-	-
Redovisad effektiv skatt	40 377	-165 140	-6 077	15 205

Not 10 Resultat per aktie

	Koncernen	
	2023	2022
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-247 392	568 105
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier i tusental	250	250
Antal utestående aktier på balansdagen i tusental	250	250
Resultat per aktie före utspädningseffekter i kr	-990	2 272
Resultat per aktie efter utspädningseffekter i kr	-990	2 272

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	12 184 000	10 632 000
Förvärv av fastigheter (inkl förvärvskostn och skatterabatt)	-9 447	805 873
Investeringar i fastigheter	403 598	360 014
Värdeförändringar	-473 851	386 113
Summa	12 104 300	12 184 000

Värdering av fastighetsinnehav

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden och samtliga har värderats enligt värderingshierarki 3. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, det vill säga prognoser baserade på framtida kassaflöden. Fastigheternas avkastningsnivå har bestämts utifrån deras unika risk samt gjorda transaktioner på respektive stad enligt ortsprismetoden. För värdering 2023 har extern värdering av samtliga fastigheter genomförts av Forum Fastighetsekonomi.

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Sammanfattning värderingsantaganden	2023-12-31
Kalkylperiod	5 - 25 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde	Mellan 2,8 och 6,9 %
Kalkyl-/ diskonteringsränta	Mellan 4,8 och 9,0 %
Långsiktig vakans	Mellan 0,0 och 5,2 %
Inflation	2,0% (Riksbankens inflationsmål)

Värderingsmodell

Hyresinbetalningar (+)
Driftutbetalningar (-)
Driftöverskott (Σ)
Investeringar (-)
Fastighetens kassaflöde (Σ)

Beräkning av fastighetens verkliga värde

- Fastighetens kassaflöde diskonteras till nuvärde varje år med kalkylräntan/diskonteringsräntan.
- Fastighetens restvärde bedöms genom evighetskapitalisering varvid direktavkastningskravet används. Därefter diskonteras restvärdet till nuvärde med kalkylräntan.
- Värdet av eventuella byggrätter och obebyggd mark adderas till nuvärdet.

Värderingsunderlag

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån det material som finns tillgängligt på fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Värderingarna har beaktat den bästa och maximala användningen av fastigheterna.

Hyresinbetalningar

De aktuella hyreskontrakten, samt kända uthyrningar och avflyttningar, utgör grunden för en bedömning av fastighetens hyresinbetalningar. Bolaget har gjort en individuell bedömning av marknadshyran för dels de vakanta ytorna, dels de uthyrda ytorna vid kontraktstidens utgång.

Driftutbetalningarna

Driftutbetalningarna består av utbetalningar för fastighetens normala drift inklusive fastighetsskatt, reparation och underhåll, tomträttsavgälder samt fastighetsadministration. Bedömningen av driftutbetalningar är baserad på fastigheternas budgetar och utfall under de år som Bolaget har ägt fastigheterna samt erfarenheter från jämförbara objekt. Fastighetens underhållsnivå bedöms utifrån aktuellt skick, pågående och budgeterade underhållsåtgärder samt en bedömning av framtida underhållsbehov.

Investeringsbehov

Fastighetens investeringsbehov bedöms utifrån fastighetens skick. Vid stora vakanser i fastigheten ökar oftast behovet av investeringar.

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Direktavkastningskrav och kalkylränta

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

Restvärde

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Byggrätter och tomtmark

På de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden alternativt ett nuvärde från det uppskattade marknadsvärdet vid exploateringen av byggrätterna och tomtmarken.

Avtalsenliga förpliktelser

Koncernen har inga åtaganden av väsentlig karaktär avseende avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera en förvaltningsfastighet eller för att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar.

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5–10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Koncernens fastighetsvärde med +/- 609 200 tkr.

Tabellen nedan visar hur olika parametrar påverkar fastighetsvärdet. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

	Förändring +/-	Resultateffekt i tkr
Vakansgrad	5,0%	+/- 910 666
Hysesintäkt	5,0%	+/- 548 488
Kalkylränta och direktavkastning vid kalkylslut	0,5%	+79 923/-64 286

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 12 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	9 630	9 630	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 630	9 630	0	0
Ingående avskrivningar enligt plan	-8 656	-8 008	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-550	-648	-	-
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-9 206	-8 656	0	0
Utgående planenligt restvärde	424	974	0	0

I posten för koncernen ingår konst med 120 tkr (120) som ej skrivs av. I posten för moderbolaget ingår konst med 0 tkr (0) som ej skrivs av.

Not 13 Uppskjuten skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran				
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-	-	21 181	27 258
Summa	0	0	21 181	27 258

Totala skattemässiga underskott i koncernen per räkenskapsårets utgång uppgår till 105 372 tkr (134 897), varav ej redovisade 2 551 tkr (2 574) som avser koncernbidragsspärrade och fusionsspärrade underskott.

Not 14 Derivat

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	93 016	1 683
Värdeförändringar	-102 545	91 333
Summa	-9 529	93 016

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

2024052813676

Not 15 Kundfordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar brutto	26 603	17 301	-	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-13 863	-11 614	-	-
Utgående redovisat värde	12 740	5 687	0	0
Avsättning för osäkra kundfordringar				
Avsättning vid årets början	-11 614	-9 863	-	-
Konstaterade förluster	4 623	1 363	-	-
Återvunna kundfordringar	0	1	-	-
Årets förändring/reservering	-6 872	-3 115	-	-
Avsättning vid årets slut	-13 863	-11 614	0	0
Åldersfördelade kundfordringar				
Ej förfallna kundfordringar	1 827	1 661	-	-
Förfallna < 30 dagar	4 711	1 283	-	-
Förfallna 31 - 90 dagar	2 555	2 109	-	-
Förfallna > 90 dagar	3 647	634	-	-
Summa ej nedskrivna kundfordringar	12 740	5 687	0	0
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	13 863	11 614	-	-
Summa kundfordringar	26 603	17 301	0	0

Koncernen har redovisat förluster på 4 623 tkr (1 363) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 16 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Moms	0	5 253	41	310
Övriga poster	2 368	17 224	-	0
Summa	2 368	22 477	41	310

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresrabatter	46 718	20 051	-	-
Upplupna ränteintäkter	15 873	-	-	-
Övriga poster	11 393	15 317	2 366	2 162
Summa	73 984	35 368	2 366	2 162

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 18 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Koncernkonto	-	-	-50 967	-74 380
Kassa och bank	152 801	130 292	-	-
Summa	152 801	130 292	-50 967	-74 380

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-21 181	-27 264	-	-
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	612 366	636 698	-	-
- avseende finansiella derivat	-1 963	19 161	-	-
- avseende obeskattade reserver	-	373	-	-
Summa	589 222	628 968	0	0

Koncernen				
	Ingående balans	Redovisat i resultatet	Förvärvad uppskjuten skatt	Utgående balans
2023				
Underskottsavdrag	-27 264	6 083	-	-21 181
Förvaltningsfastigheter	636 698	-24 331	-	612 366
Derivat	19 161	-21 124	-	-1 963
Obeskattade reserver	373	-373	-	0
Summa	628 968	-39 745	0	589 222

	Ingående balans	Redovisat i resultatet	Förvärvad uppskjuten skatt	Utgående balans
2022				
Underskottsavdrag	-	-15 211	-	-27 264
Förvaltningsfastigheter	468 974	166 130	1 594	636 698
Derivat	347	18 814	-	19 161
Obeskattade reserver	5 105	-4 746	14	373
Summa	462 373	164 987	1 608	628 968

Skattemässiga underskott per den 31 december 2023 uppgår till 105 372 tkr (134 860), varav ej redovisade skattemässiga underskott uppgår till 2 551 tkr (2 538).

Uppskjuten skatt på leasingtillgångar med nyttjanderätt uppgår till 91 423 tkr (80 002) och uppskjuten skatt på leasingkulder uppgår till -91 423 tkr (-80 002). Uppskjuten skattefordran på leasingtillgångar med nyttjanderätt har i sin helhet kvittats mot motsvarande uppskjuten skatteskuld på koncernens leasingkulder.

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 20 Övriga avsättningar

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Avsättning rörande reglering av framtida tilläggsköpeskillning	1 500	19 786
Summa	1 500	19 786
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående saldo	19 786	19 786
lanspråktaget belopp	-18 286	0
Summa	1 500	19 786

Not 21 Räntebärande skulder

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	3 972 390	2 315 627
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 558 759	3 126 151
Summa	5 531 149	5 441 778
	2023-12-31	2022-12-31
Lån från kreditinstitut	5 541 327	5 449 503
Avgår uppläggningskostnader för upptagande av låneskuld	-10 178	-7 725
Summa	5 531 149	5 441 778

Kapitalförfallostruktur

Tabellen nedan speglar kapitalförfallostrukturen för koncernens banklån.

Förfalloår	Kapitalförfall, tkr	Andel, %
2024	1 558 759	28,2%
2025	1 142 571	20,7%
2026	2 829 819	51,2%
2027	-	0,0%
Summa	5 531 149	100%



Stadsrum Fastigheter AB

559028-9624

Ränteförfallostruktur

Tabellen nedan speglar ränteförfallostrukturen för koncernens banklån.

Förfalloår	Ränteförfall, tkr	Andel, %
Rörligt	5 541 327	100%
2024	-	0%
2025	-	0%
2026	-	0%
2027	-	0%
Summa	5 541 327	100%

Förfallostruktur swappar

Koncernens banklån är räntesäkrade med hjälp av swappar vars förfallostruktur framgår enligt nedan.

Förfalloår	Nominellt belopp
2024	2 552 000
2025	446 000
2026	0
2027	135 000
2028	993 000
Summa	4 126 000

Not 22 Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Bolaget utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsrapportering upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade räntekostnader. För att hantera den risken finns i finanspolicyn regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på outnyttjade låneramar och placeringar.

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Ränterisk

Ränterisk är per definition risken för negativ påverkan i resultat- och balansräkningen utifrån ett förändrat ränteläge i marknaden. För att begränsa stora svängningar i räntekostnader säkrar Stadsrum sina lån med räntederivat. När upphandling av räntederivat sker ska hänsyn tas till koncernens affärsplan samt kommande kassaflöden. De finansiella kostnaderna är en av de största kostnadsposterna och påverkar således förvaltningsresultatet väsentligt. Stadsrums finansiella kostnader påverkas till stor del av förändring i marknadsräntan och den marginal som kreditgivare kräver i ersättning för att låna ut pengar. Den korta marknadsräntan styrs främst av centralbanker medan de långa marknadsräntorna främst påverkas av andra faktorer, såsom förväntningar om framtida tillväxt och inflation. För att säkerställa ett långt och stabilt räntenetto arbetar Stadsrum efter den internt framtagna finanspolicyn.

Vid bokslutsdagen är 74,46 % (94,14) av Stadsrums skuldvolym om 5 541 mkr (5 449) säkrade med räntederivat. Skulle räntan således förändras med en procent skulle de finansiella kostnaderna öka eller minska med 14 mkr (3). Således, på grund av den höga andelen räntederivat, skulle koncernens finansiella kostnader inte påverkas väsentligt.

Kreditrisk

Kreditrisken är risken för att Stadsrums motparter inte fullgör sina förpliktelser och att eventuella säkerheter inte kan täcka Stadsrums fordringar. Stadsrums kunder betalar normalt hyran i förskott, vanligtvis med en till tre månader. Stadsrum utför även en kreditkontroll på samtliga nya kunder samt löpande bevakar och utvärderar kundernas kreditvärdighet under hyresavtalens längd. Vidare så kräver Stadsrum att nya hyresavtal ska ha säkerheter i form av depositioner och bankgarantier. Genom detta förfarande så minimerar Stadsrum sin risk för kreditförluster kopplat till kund- och hyresfordringar.

Lånevillkor och risktagande

Koncernens finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtalen med banker och kreditinstitut finns det ofta fastlagda åtaganden, så kallade covenants, för de två sistnämnda nyckeltalen. Utfärdade åtaganden kopplat till låneavtalen mot banker innebär primärt att belåningsgraden inte får överstiga 70 % samt att räntetäckningsgraden inte får understiga 2,0 gånger på koncernnivå. Koncernens egna mål i enlighet med den fastställda finanspolicyn stämmer väl med åtaganden mot bankerna. För 2023 uppfyller koncernen samtliga mål och krav.

Värdeförändringar finansiella instrument

Koncernen	2023		Värdeförändringar	Summa
	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader		
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Derivat	-	-	-102 545	-102 545
Summa	0	0	-102 545	-102 545
Koncernen	2022		Värdeförändringar	Summa
	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader		
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Derivat	-	-	91 333	91 333
Summa	0	0	91 333	91 333

Verkligt värde på derivat beräknas av företagens banker med ledning av rådande räntevillkor och marknadsränta. Indata är baserat på observerade marknadsvärden vilket innebär att de är hänförliga till nivå 2.

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Finansiella instrument per kategori

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Koncernen	2023		Totalt
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	
Finansiella tillgångar			
Derivat	-	27 777	27 777
Hysesfordringar	12 740	-	12 740
Övriga fordringar	2 368	-	2 368
Likvida medel	152 801	-	152 801
Summa	167 909	27 777	195 686
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	3 972 390	-	3 972 390
Derivat	-	37 306	37 306
Kortfristiga räntebärande skulder	1 558 759	-	1 558 759
Leverantörsskulder	40 944	-	40 944
Övriga skulder	23 895	-	23 895
Upplupna kostnader	86 186	-	86 186
Summa	5 682 174	37 306	5 719 480
2022			
Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Totalt
Finansiella tillgångar			
Derivat	-	93 016	93 016
Hysesfordringar	5 687	-	5 687
Övriga fordringar	17 224	-	17 224
Likvida medel	130 292	-	130 292
Summa	153 203	93 016	246 219
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	2 323 352	-	2 323 352
Kortfristiga räntebärande skulder	3 126 151	-	3 126 151
Leverantörsskulder	15 666	-	15 666
Övriga skulder	20 984	-	20 984
Upplupna kostnader	32 085	-	32 085
Summa	5 518 238	0	5 518 238

För samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms det verkliga värdet ej väsentligt avvika från det redovisade värdet.

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

2024052813679

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	119 493	117 214	-	-
Upplupna räntekostnader	68 960	14 712	-	-
Övriga poster	17 243	17 387	1 540	1 500
Summa	205 696	149 313	1 540	1 500

Not 24 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	5 441 777	4 927 585	-	0
Kassaflödespåverkande förändringar	82 530	507 663	-	0
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Periodisering av aktiverade lånekostnader	6 842	6 529	-	-
Utgående redovisat värde räntebärande skulder	5 531 149	5 441 777	0	0

Not 25 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 733 712	5 449 503	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	6 022 828	6 294 245	4 373 204	4 414 198
Summa	11 756 540	11 743 748	4 373 204	4 414 198

Not 26 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	5 283 744	5 187 919
Summa	0	0	5 283 744	5 187 919

Not 27 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2023	2022
Utdelning på andelar i koncernföretag	-	62 000
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-40 994	-
Summa	-40 994	62 000



Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 28 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	122 664	87 219
Lämnade koncernbidrag	-92 740	-160 690
Summa	29 924	-73 471

Not 29 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 414 198	4 011 748
Förvärv	0	50
Ovillkorade aktieägartillskott	0	402 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 414 198	4 414 198
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-40 994	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-40 994	0
Utgående redovisat värde	4 373 204	4 414 198

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *	Redovisat värde
Stadsrum Fastigheter KC 1 AB	559079-9036	Stockholm	100,0%	1 102 359
Stadsrum Fastigheter KC 2 AB	559079-8855	Stockholm	100,0%	205 450
Stadsrum Fastigheter KC 3 AB	559176-9848	Stockholm	100,0%	452 331
Stadsrum Fastigheter KC 4 AB	559176-5747	Stockholm	100,0%	553 772
Stadsrum Fastigheter KC 5 AB	559224-4031	Stockholm	100,0%	130 186
Stadsrum Fastigheter KC 6 AB	559238-4621	Stockholm	100,0%	1 670 050
Stadsrum Fastigheter KC 7 AB	559371-9957	Stockholm	100,0%	259 056
				4 373 204

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Not 30 Transaktioner med närstående

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
HEA Property Partner AB				
Köpta tjänster, exkl. moms	59 653	93 265	44 526	39 981

Av moderbolagets försäljning och inköp avser 100% (100%) av försäljningen och 0% (0%) av inköpen andra företag inom den koncern som bolaget tillhör.

Transaktioner med närstående avser koncerninterna tjänster vilket utgörs av alla de tjänster avseende exempelvis ledning och support, strategisk och finansiell planering, marknadsföring, bokföring, redovisning, juridisk och finansiell rådgivning, upphandling, IT-stöd, tekniska tjänster och fakuteringstjänster samt andra former av tjänster som bolaget är i behov av för att kunna bedriva sin verksamhet.

Köpta tjänster från HEA Property Partner AB avser huvudsakligen förvaltnings-, uthyrnings-, och transaktionsarvoden.

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

2024052813680

Not 31 Könsfördelning styrelse

Könsfördelning i styrelse, andel män (%)	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Styrelsen	83%	83%	83%	83%

Not 32 Händelser efter balansdagen

I februari 2024 fick Stadsrum ett tillskott av ägarna om 100 mkr för att fortsatt kunna investera i fastigheterna och skapa ett långsiktigt värde för ägarna.

Utöver ovan har inga händelser av väsentlig karaktär skett efter räkenskapsårets slut.

Not 33 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (i kronor)

Balanserat resultat	4 316 406 013
Årets resultat	-16 968 717
	4 299 437 296
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	4 299 437 296
	4 299 437 296

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Sami Kesonen
Ordförande

Christer Alteskog

Christofer Salmén

Magnus Alteskog
Verkställande direktör

Carl-Henrik Roselius

Lena Boberg

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction 09222115557513637016

Document

372 ÅR Stadsrum Fastigheter AB 2023 vFinal
Main document
39 pages
Initiated on 2024-03-25 10:48:59 CET (+0100) by Hugo Bernell (HB)
Finalised on 2024-03-25 17:08:15 CET (+0100)

Initiator

Hugo Bernell (HB)
Stadsrum Fastigheter AB
hugo.bernell@stadsrumfastigheter.se
+46725844359

Signatories

Christer Alteskog (CA)
christer.alteskog@stadsrumfastigheter.se



The name returned by Swedish BankID was "Ulf Christer Alteskog"
Signed 2024-03-25 10:53:10 CET (+0100)

Sami Kesonen (SK)
sami.kesonen@keva.fi



The name returned by Finnish FTN was "SAMI TAPANI KESONEN"
Signed 2024-03-25 16:37:28 CET (+0100)

Carl-Henrik Roselius (CR)
Carl-Henrik.Roselius@keva.fi



The name returned by Finnish FTN was "CARL-HENRIK ROSELIUS"
Signed 2024-03-25 13:13:09 CET (+0100)

Christofer Salmen (CS)
Christofer@dreamtiles.co



The name returned by Swedish BankID was "Leif Philip Christofer Salmén"
Signed 2024-03-25 13:06:35 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557513637016

2024052813691

Lena Boberg (LB)
lena.boberg@alecta.se



The name returned by Swedish BankID was "LENA BOBERG"
Signed 2024-03-25 13:07:00 CET (+0100)

Magnus Alteskog (MA)
Magnus.alteskog@stadsrumfastigheter.se



The name returned by Swedish BankID was "Lars Magnus Alteskog"
Signed 2024-03-25 10:53:53 CET (+0100)

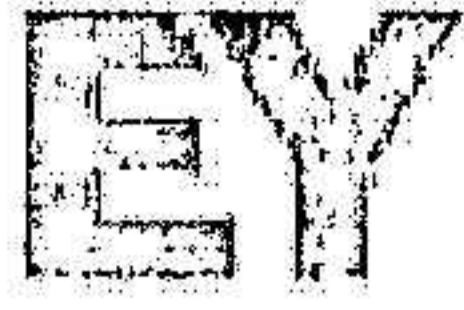
Camilla Norell (CN)
camilla.norell@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "CAMILLA NORELL"
Signed 2024-03-25 17:08:15 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Building a better
working world

2024052813682

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stadsrum Fastigheter AB, org.nr 559028-9624

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stadsrum Fastigheter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder), såsom de antagits av EU, och 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 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen 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 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stadsrum Fastigheter AB för år 2023 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 moderbolaget och koncernen 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.



Building a better
working world

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 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. 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.

Revisorans ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

CAMILLA NORELL

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19720608xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-25 16:09:31 UTC



2024052813683

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 låst 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>