20230503111161

Fastställelseintyg

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

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

Stockholm den 28/4-2023.

Christer Alteskog
Styrelseledamot

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Stadsrum Fastigheter 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 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget skall genom dotterbolag äga, förvalta och utveckla fastigheter. Bolaget äger inga egna fastigheter. Bolaget har inte haft några anställda.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

	2022	2021	2021/2020
Nettoomsättning	17 854	18 955	19 710
Resultat efter finansiella poster	118 260	101 081	64 487
Balansomslutning	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 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.

20230503111162

Stadsrum Fastigheter Newco AB
559238-4639

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	1 877 174 169
årets vinst	46 490 029
	1 923 664 198

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

i ny räkning balanseras	1 923 664 198
	1 923 664 198

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

Stadsrum Fastigheter Newco AB
559238-4639

RESULTATRÄKNING Belopp i tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		17 854	18 955
Summa rörelsens intäkter		**17 854**	**18 955**
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	4	-17 875	-18 973
Summa rörelsens kostnader		**-17 875**	**-18 973**
Rörelseresultat		**-21**	**-18**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	118 283	101 099
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2	-
Summa finansiella poster		**118 281**	**101 099**
Resultat efter finansiella poster		**118 260**	**101 081**
Bokslutsdispositioner	7	-60 534	-30 209
Resultat före skatt		**57 726**	**70 872**
Skatt på årets resultat	8, 9	-11 236	-14 097
ÅRETS RESULTAT		**46 490**	**56 775**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT Belopp i tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat		46 490	56 775
Övrigt totalresultat		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		**46 490**	**56 775**

20230503111163

Stadsrum Fastigheter Newco AB
559238-4639

BALANSRÄKNING **Belopp i tkr**	**Not**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10, 11	2 043 994	1 946 708
Fordringar hos koncernföretag	12	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 043 994**	**1 946 708**
Summa anläggningstillgångar		**2 043 994**	**1 946 708**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		5 319	5 525
Övriga fordringar		-	2
Summa kortfristiga fordringar		**5 319**	**5 527**
Kassa och bank		-	132
Summa omsättningstillgångar		**5 319**	**5 659**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 049 313**	**1 952 367**

Stadsrum Fastigheter Newco AB
559238-4639

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 877 174	1 841 397
Årets resultat		46 490	56 775
Summa fritt eget kapital		**1 923 664**	**1 898 172**
Summa eget kapital		**1 923 714**	**1 898 222**
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	13, 14	29 640	18 404
Summa avsättningar		**29 640**	**18 404**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		95 959	35 741
Summa kortfristiga skulder		**95 959**	**35 741**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 049 313**	**1 952 367**

20230503111643

Stadsrum Fastigheter Newco AB
559238-4639

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**50**	**-**	**1 902 168**	**1 902 218**
Utdelning			-60 771	**-60 771**
Årets resultat			56 775	**56 775**
Övrigt totalresultat			0	**0**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**50**	**0**	**1 898 172**	**1 898 222**
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	**0**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**50**	**0**	**1 923 664**	**1 923 714**

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**	**2022-01-01** **2022-12-31**	**2021-01-01** **2021-12-31**
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-21	-18
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		**-21**	**-18**
Erlagd ränta		-3	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-24**	**-18**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		208	-4 940
Minskning av rörelseskulder		-30 417	-46 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-30 233**	**-51 574**
Investeringsverksamheten			
Investering i aktier och andelar		0	-2 024
Förändring av fordringar hos koncernföretag		0	28 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**25 976**
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-20 998	-60 771
Uttag handelsbolag		20 998	86 435
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**0**	**25 664**
Årets kassaflöde		**-30 233**	**66**
Likvida medel vid årets början		**132**	**66**
Likvida medel vid årets slut	15	**-30 101**	**132**

20230503111165

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.

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 tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker. Anteciperad 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 eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

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

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

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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.

20230503111165

Stadsrum Fastigheter Newco AB
559238-4639

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.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

Likvida medel

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

Avsättningar

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

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Finansiella instrument

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

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

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

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

Stadsrum Fastigheter Newco AB
559238-4639

Kassaflödesanalys

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

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

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

Not 4 Administrationskostnader

	2022	2021
Centraladministration	-17 875	-18 973
Summa	**-17 875**	**-18 973**

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Resultat från andelar i handelsbolag	118 283	101 099
Summa	**118 283**	**101 099**

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga finansiella kostnader	-2	-
Summa	**-2**	**0**

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-60 534	-30 209
Summa	**-60 534**	**-30 209**

20230503111167

Stadsrum Fastigheter Newco AB
559238-4639

Not 8 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader i HB	-11 236	-14 097
Summa	**-11 236**	**-14 097**

Not 9 Avstämning av effektiv skatt

		2022		2021
	Procent	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		57 726		70 872
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-11 892	20,6%	-14 600
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter i HB	19,5%	-11 236	19,9%	-14 097
Effekt resultatandel i handelsbolag	-19,5%	11 257	-20,6%	14 600
Skatt hänförlig till skattereduktion inventarier	-1,1%	635	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	**19,5%**	**-11 236**	**19,9%**	**-14 097**

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 946 708	1 930 020
Förvärv	-	2 024
Resultatandel i handelsbolag	118 284	101 099
Uttag i handelsbolag	-20 998	-86 435
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 043 994**	**1 946 708**
Utgående redovisat värde	**2 043 994**	**1 946 708**

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

Namn	Andel i procent *	Redovisat värde
Farsta Centrum HB	99,99%	2 043 994
		2 043 994

* Avser både kapital- och ägarandel.

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

Stadsrum Fastigheter Newco AB
559238-4639

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	-	28 000
Avgående poster	-	-28 000
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 13 Uppskjuten skatt

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

2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter i HB	-	18 404	18 404
Netto uppskjuten skatteskuld	**0**	**18 404**	**18 404**

Not 14 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

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

2021	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter i HB	-4 307	-14 097	-18 404
Summa	**-4 307**	**-14 097**	**-18 404**

Not 15 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	-	132
Koncernkonto hos moderföretag	-30 101	-
Summa	**-30 101**	**132**

20230503111168

Stadsrum Fastigheter Newco AB
559238-4639

Not 16 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser för bolaget:		
Ansvar för handelsbolags skulder	2 022 805	2 007 680
Summa eventualförpliktelser för bolaget	**2 022 805**	**2 007 680**
Summa eventualförpliktelser	**2 022 805**	**2 007 680**

Not 17 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.

Not 18 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 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningen undertecknades av samtliga i Stockholm den 21 april 2023

Magnus Alteskog
Ordförande

Christer Alteskog

Jens Halvarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/4-2023

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

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 2022-01-01 – 2022-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Stadsrum Fastigheter 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

20230503111169

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av Stadsrum Fastigheter Newco AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Stadsrum Fastigheter 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 som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrel-sens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgär-der som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska full-göras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvalt-ningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 21 april 2023

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm

20230609093024

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

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

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

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 2022. 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 onoterat fastighetsbolag som ägs av Keva, Alecta Tjänstepension Ömsesidigt och HEA Property Holding. Stadsrum äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Sverige på attraktiva tillväxtsplatser, främst i stadskärnor och stadsdelscentrum, från Östersund i norr till Lund i söder. Stadsrum drivs genom ett långsiktigt ägarperspektiv. Värdetillväxt 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 2022 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 2023 är således tudelade.

Koncernen har under året tillträtt fastigheten Uppsala Kvarngärdet 25:3 samt tecknat avtal om förvärv av nio fastigheter i Lund som även har tillträtts. Förvärven har finansierats genom egna likvida medel samt banklån. Förvärvet i Lund innebär att Stadsrum nu har fastigheter i ett nytt geografiskt område.

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

	2022	2021	2020	2019
Resultaträkning i tkr				
Nettoomsättning	725 192	649 025	501 312	309 355
Förvaltningsresultat	255 799	260 596	211 436	138 278
Balansräkning i tkr				
Eget kapital	6 196 537	5 328 432	4 663 628	2 321 033
Balansomslutning	12 871 961	11 282 412	10 294 346	4 841 299
Räntetäckningsgrad *	3,39	4,23	4,47	5,04
Belåningsgrad **	41%	42%	45%	44%

* Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto i procent av räntenetto.
** Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av totala tillgångar.

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20230309309025

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Koncernens resultat

Nettoomsättning

Under året uppgick den totala nettoomsättningen till 725 192 tkr (649 025). Förändringen förklaras till stora delar av en fortsatt stark ny uthyrning, framgångsrika omförhandlingar, indexering på hyresavtalen samt de förvärv som har skett under året. I det jämförbara beståndet ökade hyresintäkterna med 7,3 % (-1,1) mot föregående år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår per balansdagen till 91,7 % (90,6).

Kostnader

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader uppgick till 266 490 tkr (248 350). Förändringen i det jämförbara beståndet av förvaltningsfastigheter uppgick till 2,1 % (5,0). Ökningen i fastighetskostnader beror främst på prisutvecklingen på el och värme men även ökade kostnader för fastighetskatt efter nya taxeringsvärden på flertalet av fastigheterna under 2022. 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 84 019 tkr (47 521). Kostnadsökningen under året är temporär.

Finansnetto

Finansnettot uppgår till -107 162 tkr (-80 638). Ökningen är en följd av högre lånevolym samt högre genomsnittlig ränta på skuldportföljen. Den genomsnittliga räntan under året uppgick till 2,1 % (1,6).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för fastighetsförvaltningen uppgick till 255 799 tkr (260 596) justerat för de tillfälligt ökade kostnaderna för central administration så hade förvaltningsresultatet uppgått till 283 504 tkr (260 596) således en ökning med 8,8 % (34,1). För jämförbart bestånd uppgår förändringen till 6,6 % (-5,2). Ökningen förklaras främst av ökade intäkter till följd av nyuthyrning, färdigställda hyresgästanpassningar samt indexering på hyra.

Värdeförändringar

Fastigheter

Under andra halvåret av 2022 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 indexsutfall. För Stadsrum uppgår den orealiserade värdeförändringen till 386 113 tkr (672 891) motsvarande 3,6 % (6,9).

Finansiella instrument

Stadsrum har räntederivat för att räntesäkra underliggande lån som löper med rörliga räntor. Per balansdagen uppgick nominellt belopp för räntederivat till 5 130 mkr (4 863) med förfall mellan 2023 och 2027. Den orealiserade värdeförändringen på derivaten uppgick till 91 333 tkr (15 599), ökningen drivs till stor del av de kraftigt ökade marknadsräntorna under året.

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Skatt

Aktuell skatt uppgick under året till -153 tkr (0) och uppskjuten skatt till -164 987 tkr (-224 282). 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 covenanter i kreditavtal och ränteexponeringen där även känslighetsanalyser utförs för att förstå hur förändringar påverkar fastighetssportföljen.

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.

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20230609093926

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 påverkan 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 94,14 % (98,53) av Stadsrums skuldvolym om 5 449 mkr (4 953) säkrade med räntederivat. Skulle räntan således förändras med en procent skulle de finansiella kostnaderna öka eller minska med 3 mkr (0,7). Således, på grund av den höga andelen räntederivat, skulle koncernens finansiella kostnader inte påverkas väsentligt.

Kreditrisker

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot koncernen. Koncernen är exponerad för kreditrisk i den mån överskottslikviditet ska placeras och genom sitt innehav av derivatinstrument i form av ränteswappar. I syfte att begränsa kreditrisken vid placeringar innehåller finanspolicyn ett särskilt motpartsreglemente där maximal kreditexponering för olika motparter anges.

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 60 % samt att ränteteckningsgraden inte får understiga 2,5 gånger på koncernnivå. Koncernens egna mål i enlighet med den fastställda finanspolicyn stämmer väl med åtaganden mot bankerna. För 2022 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.

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Hållbarhet

För Stadsrum Fastigheter avser hållbarhet att skapa bestående värden för koncernens intressenter. Stadsrum Fastigheter arbetar aktivt med hållsbarhetsarbete 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 samtliga fastigheter 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 2023

Den svenska fastighetsmarknaden har under 2022 påverkats kraftigt 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 nyuthyrnignar. 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 affärsplaner 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

Efter årets utgång har dotterbolagen Stadsrum Fastigheter KC 6 AB refinansierat den befintliga bankfaciliteten med ett belopp om 2 200 mkr vilket skedde den 20 mars 2023. Dotterbolaget Stadsrum Fastigheter KC 4 AB har ingått ett nytt låneavtal om 80 mkr vilket betalades ut till bolaget den 14 mars 2023. Utöver detta har inga händelser av väsentlig karaktär skett efter räkenskapsårets slut.

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (i kronor)

Balanserat resultat	4 313 026 898
Årets resultat	3 379 115
	4 316 406 013

Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	4 316 406 013
	4 316 406 013

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20230609130927

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	3	725 192	649 025
Fastighetskostnader	4	-266 490	-247 651
Driftöverskott		**458 702**	**401 374**
Central administration	4, 5	-84 019	-48 220
Finansiella intäkter	6	28	5
Finansiella kostnader	7	-107 190	-80 643
Kostnader tomträttsavgälder	8	-11 722	-11 920
Förvaltningsresultat		**255 799**	**260 596**
Värdeförändring fastigheter	11	386 113	672 891
Värdeförändring finansiella instrument	14	91 333	15 599
Resultat före skatt		**733 245**	**949 086**
Skatt	9	-165 140	-224 282
ÅRETS RESULTAT		**568 105**	**724 804**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		568 105	724 804
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Resultat per aktie i kr	10		
Före utspädningseffekter		2 272	2 899
Efter utspädningseffekter		2 272	2 899

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat		568 105	724 804
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat		**0**	**0**
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-	-
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**568 105**	**724 804**

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20230609309928

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	12 184 000	10 632 000
Tillgångar med nyttjanderätt	8	388 361	388 361
Maskiner och inventarier	12	974	1 622
Derivat	14	93 016	1 802
Summa anläggningstillgångar		**12 666 351**	**11 023 785**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	15	5 687	8 177
Skattefordran		11 786	14 707
Övriga fordringar	16	22 477	3 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	35 368	25 963
Likvida medel	18	130 292	206 668
Summa omsättningstillgångar		**205 610**	**258 627**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 871 961**	**11 282 412**

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		83	83
Övrigt tillskjutet kapital		4 222 507	3 922 507
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 973 947	1 405 842
Summa eget kapital		**6 196 537**	**5 328 432**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	19	628 968	462 373
Övriga avsättningar	20	19 786	19 786
Räntebärande skulder	21	2 315 627	3 137 351
Leasingskulder	8	388 361	388 361
Summa långfristiga skulder		**3 352 742**	**4 007 871**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21	3 126 151	1 790 234
Derivat	13	-	119
Leverantörsskulder		15 666	7 508
Skatteskulder		551	-
Övriga kortfristiga skulder		31 001	24 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	149 313	124 023
Summa kortfristiga skulder	23	**3 322 682**	**1 946 109**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**12 871 961**	**11 282 412**

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20230609306929

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 2021-01-01	83	3 922 507	741 038	**4 663 628**
Utdelning			-60 000	**-60 000**
Årets resultat			724 804	**724 804**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**83**	**3 922 507**	**1 405 842**	**5 328 432**
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**

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.

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.

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		374 683	353 154
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Av- och nedskrivningar		647	824
Erhållen ränta		28	5
Betald ränta		-103 826	-88 304
Betald inkomstskatt		-153	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**271 379**	**265 679**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-11 573	-7 921
Förändring av rörelseskulder		20 433	-15 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**280 239**	**242 551**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-360 014	-293 587
Tillgångsförvärv av fastigheter		-804 264	-873
Förvärv av maskiner och inventarier		-	-54
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 164 278**	**-294 514**
Finansieringsverksamheten	24		
Erhållna aktieägartillskott		300 000	-
Utbetald utdelning		-	-60 000
Upptagna räntebärande skulder		507 663	135 452
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**807 663**	**75 452**
Årets kassaflöde		**-76 376**	**23 489**
Likvida medel vid årets början		**206 668**	**183 179**
Likvida medel vid årets slut	18	**130 292**	**206 668**

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

20230609309330

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	3	93 211	49 903
Bruttoresultat		**93 211**	**49 903**
Central administration	4, 5	-93 559	-50 751
Rörelseresultat		**-348**	**-848**
Resultat från andelar i koncernföretag	27	62 000	196 489
Finansiella kostnader	7	-7	-14
Resultat efter finansiella poster		**61 645**	**195 627**
Bokslutsdispositioner	28	-73 471	-57 650
Resultat före skatt		**-11 826**	**137 977**
Skatt på årets resultat	9	15 205	12 053
ÅRETS RESULTAT		**3 379**	**150 030**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat		3 379	150 030
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**3 379**	**150 030**

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	29	4 414 198	4 011 748
Uppskjutna skattefordringar	13	27 258	12 053
Summa finansiella anläggningstillgångar		**4 441 456**	**4 023 801**
Summa anläggningstillgångar		**4 441 456**	**4 023 801**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	15	-	979
Fordringar hos koncernföretag		104 387	79 951
Övriga fordringar	16	310	3 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 162	27 726
Summa kortfristiga fordringar		**106 859**	**112 563**
Kassa och bank	18	-	334
Summa omsättningstillgångar		**106 859**	**112 897**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 548 315**	**4 136 698**

20230609093931

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		83	83
Summa bundet eget kapital		**83**	**83**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 313 027	3 862 997
Årets resultat		3 379	150 030
Summa fritt eget kapital		**4 316 406**	**4 013 027**
Summa eget kapital		**4 316 489**	**4 013 110**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		74 380	-
Leverantörsskulder		311	-
Skulder till koncernföretag		155 635	122 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 500	613
Summa kortfristiga skulder		**231 826**	**123 588**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 548 315**	**4 136 698**

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

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 2021-01-01	**83**	**-**	**3 922 996**	**3 923 079**
Utdelning			-60 000	**-60 000**
Årets resultat			150 030	**150 030**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**83**	**0**	**4 013 027**	**4 013 110**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**83**	**0**	**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**

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.

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20230609030932

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-348	-848
Erhållen utdelning		62 000	196 489
Betald ränta		-7	-14
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**61 645**	**195 627**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		92 922	106 293
Förändring av rörelseskulder		-201 211	-99 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-46 644**	**202 273**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-50	-
Lämnade aktieägartillskott		-402 400	-77 776
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-402 450**	**-77 776**
Finansieringsverksamheten	24		
Utbetald utdelning		-	-60 000
Erhållna aktieägartillskott		300 000	-
Förändring av övriga långfristiga skulder		74 380	-
Amortering lån hos koncernföretag		-	-68 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**374 380**	**-128 000**
Årets kassaflöde		**-74 714**	**-3 503**
Likvida medel vid årets början		**334**	**3 837**
Likvida medel vid årets slut		**-74 380**	**334**

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

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.

Ändrade och kommande förändringar av redovisningsprinciper

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

IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Stadsrums resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

20230609309333

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Indata för värdering till verkligt värde

Nivå 1 – Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som Bolaget har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2 – Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

Nivå 3 – Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

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. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser.

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

Klassificering av förvärv och goodwill

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 förvärv under räkenskapsåret har samtliga klassificerats som tillgångsförvärv.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Hyresintäkter

Hyresintäkter 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 kontraktsperioden.

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.

Statliga stöd

Statligt stöd redovisas när det föreligger en rimlig säkerhet att företaget kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidragen och att de med rimlig säkerhet kommer att erhållas. Stöd avseende hyresrabatter redovisas inom raden Övriga rörelseintäkter i resultaträkningen i samma period som hyresrabatten.

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.

Ersättning till anställda och styrelse

Koncernen har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Inga arvoden har utgått till styrelsen under räkenskapsåret eller föregående räkenskapsår.

20230309090934

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 hänförbara 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.

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

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.

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.

Tillgångar med nyttjanderätt

Tomrättsavtal som uppfyller definitionen av leasing enligt IFRS 16 evighetskapitaliseras och redovisas som leasingtillgångar i rapporten över finansiell ställning. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som kostnader tomträttsavgälder 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.

Lånekostnader

Lånekostnader aktiveras och skrivs av under lånens löptid. Ej avskrivna lånekostnader nettoredovisas 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.

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20230609090935

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 realiseras, 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.

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

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

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 objektivt, 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.

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.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Kassaflödesanalys

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

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20230609093936

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, eventualförpliktelser 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.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln villket 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.

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.

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

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	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Avtalade hyresintäkter inom ett år	583 907	518 890	-	-
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	1 300 906	1 070 007	-	-
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	413 667	372 772	-	-
Summa	**2 298 480**	**1 961 669**	**0**	**0**

Not 4 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
Fastighetskostnader	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Drifts- och underhållskostnader	-184 514	-172 968	-	-
Fastighetsskatt	-49 172	-40 908	-	-
Administrationskostnader	-32 804	-33 650	-	-
Övriga fastighetskostnader	-	-125	-	-
Summa	**-266 490**	**-247 651**	**0**	**0**

Not 5 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ernst & Young AB				
revisionsuppdrag	-1 403	-1 902	-1 393	-100
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-75	-	-35	-
skatterådgivning	-	-	-	-
övriga uppdrag	-	-	-	-
	1 478	**1 902**	**1 428**	**100**

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 iakttagiser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 6 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ränteintäkter	28	5	-	-
Summa	**28**	**5**	**0**	**0**

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20230609230937

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 7 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Räntekostnader, lån	-100 207	-74 906	-	-
Periodisering av lånekostnader	-6 529	-5 261	-	-
Övriga finansiella kostnader	-454	-476	-7	-14
Summa	**-107 190**	**-80 643**	**-7**	**-14**

Not 8 Leasing

	Koncernen		Moderbolaget	
Tillgångar med nyttjanderätt	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Tomträttsavgälder	388 361	388 361	-	-
Summa	**388 361**	**388 361**	**0**	**0**

	Koncernen		Moderbolaget	
Tillgångar med nyttjanderätt	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	388 361	388 361	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	388 361	388 361	0	0
Utgående planenligt restvärde	**388 361**	**388 361**	**0**	**0**

	Koncernen		Moderbolaget	
Leasingskulder	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Långfristig del	388 361	388 361	-	-
Summa	**388 361**	**388 361**	**0**	**0**

	Koncernen	
	2022-12-31	**2021-12-31**
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	-	-
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	388 361	388 361
Summa	**388 361**	**388 361**

	Koncernen		Moderbolaget	
Leasingskulder	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Räntekostnader	-11 722	-11 920	-	-
Summa	**-11 722**	**-11 920**	**0**	**0**

Kassaflödespåverkan av leasingavgifter uppgick under året till -11 722 tkr (-11 920 tkr).

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Aktuell skatt				
- skatt på årets resultat	-153	-	-	-
Uppskjuten skatt				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-166 130	-233 561	-	-
- avseende aktiverade underskottsavdrag	15 211	12 053	15 205	12 053
- avseende finansiella derivat	-18 814	-3 213	-	-
- avseende obeskattade reserver	4 746	439	-	-
Summa	**-165 140**	**-224 282**	**15 205**	**12 053**

Avstämning av redovisad skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Resultat före skatt	733 245	949 086	-11 826	137 977
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-151 048	-195 512	2 436	-28 423
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-5 346	-13 339	-3	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	-255	51 510	12 772	40 476
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	-10 906	-66 941	-	-
Skattereduktion inventarier	2 415	0		
Redovisad effektiv skatt	**-165 140**	**-224 282**	**15 205**	**12 053**

Not 10 Resultat per aktie

	Koncernen	
	2022	**2021**
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	568 105	724 804
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	2 272	2 899
Resultat per aktie efter utspädningseffekter i kr	2 272	2 899

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20230609309938

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående verkligt värde	10 632 000	9 684 000
Förvärv av fastigheter (inkl förvärvskostn och skatterabatt)	805 873	873
Investeringar i fastigheter	360 014	274 236
Värdeförändringar	386 113	672 891
Summa	**12 184 000**	**10 632 000**

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 2022 har extern värdering av samtliga fastigheter genomförts av Forum Fastighetsekonomi.

Sammanfattning värderingsantaganden	**2022-12-31**
Kalkylperiod	5 - 20 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde	Mellan 2,3 och 6,5 %
Kalkyl-/ diskonteringsränta	Mellan 4,8 och 8,8 %
Långsiktig vakans	Mellan 0,0 och 5,9 %
Inflation	2,0% (Riksbankens inflationsmål)

Värderingsmodell

Hyresinbetalningar (+)
Driftsutbetalningar (-)
Driftsöverskott (∑)
Investeringar (-)
Fastighetens kassaflöde (∑)

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.

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

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.

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.

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%	+/- 936 132
Hyresintäkt	5,0%	+/- 576 209
Kalkylränta och direktavkastning vid kalkylslut	0,5%	+81 960/-65 876

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20230609030339

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 12 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	9 630	9 576	-	-
Anskaffningar genom förvärv av dotterbolag	-	54	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 630	9 630	0	0
Ingående avskrivningar enligt plan	-8 008	-7 184	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-648	-824	-	-
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-8 656	-8 008	0	0
Utgående planenligt restvärde	**974**	**1 622**	**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	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Uppskjuten skattefordran				
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-	-	27 258	12 053
Summa	**0**	**0**	**27 258**	**12 053**

Not 14 Derivat

	Koncernen	
	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående verkligt värde	1 683	-13 916
Värdeförändringar	91 333	15 599
Summa	**93 016**	**1 683**

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 15 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Kundfordringar brutto	17 301	18 040	-	979
Avsättning för osäkra kundfordringar	-11 614	-9 863	-	-
Utgående redovisat värde	**5 687**	**8 177**	**0**	**979**
Avsättning för osäkra kundfordringar				
Avsättning vid årets början	-9 863	-15 224	-	-
Konstaterade förluster	1 363	5 442	-	-
Återvunna kundfordringar	1	-	-	-
Årets förändring/reservering	-3 115	-81	-	-
Avsättning vid årets slut	**-11 614**	**-9 863**	**0**	**0**
Åldersfördelade kundfordringar				
Ej förfallna kundfordringar	1 661	4 733	-	-
Förfallna < 30 dagar	1 283	273	-	969
Förfallna 31 - 90 dagar	2 109	1 803	-	-
Förfallna > 90 dagar	634	1 368	-	10
Summa ej nedskrivna kundfordringar	**5 687**	**8 177**	**0**	**979**
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	11 614	9 863	-	-
Summa kundfordringar	**17 301**	**18 040**	**0**	**979**

Koncernen har redovisat förluster på 1 363 tkr (5 442) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 16 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Moms	5 253	-	310	3 411
Övriga poster	17 224	3 112	-	496
Summa	**22 477**	**3 112**	**310**	**3 907**

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Förutbetalda hyresrabatter	20 051	10 983	-	-
Övriga poster	15 317	14 980	2 162	27 726
Summa	**35 368**	**25 963**	**2 162**	**27 726**

Not 18 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Koncernkonto	-	-	-74 379	-
Kassa och bank	130 292	206 668	-	334
Summa	**130 292**	**206 668**	**-74 379**	**334**

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20230609309940

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-27 264	-12 053	-	-
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	636 698	468 974	-	-
- avseende finansiella derivat	19 161	347	-	-
- avseende obeskattade reserver	373	5 105	-	-
Summa	**628 968**	**462 373**	**0**	**0**

Koncernen

2022	Ingående balans	Redovisat i resultatet	Förvärvad uppskjuten skatt	Utgående balans
Underskottsavdrag	-12 053	-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**

2021	Ingående balans	Redovisat i resultatet	Förvärvad uppskjuten skatt	Utgående balans
Underskottsavdrag	-	-12 053	-	-12 053
Förvaltningsfastigheter	235 413	233 561	-	468 974
Derivat	-2 867	3 213	-	347
Obeskattade reserver	5 544	-439	-	5 105
Summa	**238 090**	**224 282**	**0**	**462 373**

Skattemässiga underskott per den 31 december 2022 uppgår till 134 860 tkr (60 929), varav ej redovisade skattemässiga underskott uppgår till 2 538 tkr (2 418).

Not 20 Övriga avsättningar

	Koncernen	
	2022-12-31	**2021-12-31**
Avsättning rörande reglering av framtida tilläggsköpeskilling	19 786	19 786
Summa	**19 786**	**19 786**

	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående saldo	19 786	39 137
Ianspråktaget belopp	-	-19 351
Summa	**19 786**	**19 786**

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 21 Räntebärande skulder

	Koncernen	
	2022-12-31	**2021-12-31**
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	2 315 627	3 137 351
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	3 126 151	1 790 234
Summa	**5 441 778**	**4 927 585**

	2022-12-31	**2021-12-31**
Lån från kreditinstitut	5 449 503	4 935 503
Avgår upplåggningskostnader för upptagande av låneskuld	-7 725	-7 918
Summa	**5 441 778**	**4 927 585**

Kapitalförfallostruktur

Tabellen nedan speglar kapitalförfallostrukturen för koncernens banklån.

Förfalloår	**Kapitalförfall, tkr**	**Andel, %**
2023	3 126 151	57,4%
2024	1 556 999	28,6%
2025	758 628	13,9%
2026	-	0,0%
Summa	**5 441 778**	**100%**

Ränteförfallostruktur

Tabellen nedan speglar ränteförfallostrukturen för koncernens banklån.

Förfalloår	**Ränteförfall, tkr**	**Andel, %**
Rörligt	5 449 503	100%
2022	-	0%
2023	-	0%
2024	-	0%
2025	-	0%
Summa	**5 449 503**	**100%**

Förfallostruktur swappar

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

Förfalloår	**Nominellt belopp**
2023	3 125 175
2024	1 559 000
2025	311 000
2026	-
2027	135 000
Summa	**5 130 175**

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

20230609309-1

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.

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 påverkan 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 94,14 % (98,53) av Stadsrums skuldvolym om 5 449 mkr (4 953) säkrade med räntederivat. Skulle räntan således förändras med en procent skulle de finansiella kostnaderna öka eller minska med 3 mkr (0,7). Således, på grund av den höga andelen räntederivat, skulle koncernens finansiella kostnader inte påverkas väsentligt.

Kreditrisker

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot koncernen. Koncernen är exponerad för kreditrisk i den mån överskottslikviditet ska placeras och genom sitt innehav av derivatinstrument i form av ränteswappar. I syfte att begränsa kreditrisken vid placeringar innehåller finanspolicyn ett särskilt motpartsreglemente där maximal kreditexponering för olika motparter anges.

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 60 % samt att ränteteckningsgraden inte får understiga 2,5 gånger på koncernnivå. Koncernens egna mål i enlighet med den fastställda finanspolicyn stämmer väl med åtaganden mot bankerna. För 2022 uppfyller koncernen samtliga mål och krav.

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Värdeförändringar finansiella instrument

Koncernen	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	2022 Värde-förändringar	Summa
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Derivat	-	-	91 333	**91 333**
Summa	**0**	**0**	**91 333**	**91 333**

Koncernen	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	2021 Värde-förändringar	Summa
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Derivat	-	-	15 599	**15 599**
Summa	**0**	**0**	**15 599**	**15 599**

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

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	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	2022 Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Totalt
Finansiella tillgångar			
Derivat	-	93 016	93 016
Hyresfordringar	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**

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20230609093942

	2021		
Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Totalt
Finansiella tillgångar			
Derivat	-	1 802	1 802
Hyresfordringar	8 177	-	8 177
Övriga fordringar	3 112	-	3 112
Likvida medel	206 668	-	206 668
Summa	**217 957**	**1 802**	**219 759**
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	3 144 503	-	3 144 503
Derivat	-	119	119
Kortfristiga räntebärande skulder	1 791 000	-	1 791 000
Leverantörsskulder	7 508	-	7 508
Upplupna kostnader	35 858	-	35 858
Summa	**4 978 869**	**119**	**4 978 988**

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

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	117 214	88 154	-	-
Upplupna räntekostnader	14 712	6 157	-	-
Övriga poster	17 387	29 712	1 500	613
Summa	**149 313**	**124 023**	**1 500**	**613**

Not 24 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	4 927 585	4 786 872	-	68 000
Kassaflödespåverkande förändringar	507 663	135 452	-	-68 000
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Periodisering av aktiverade lånekostnader	6 529	5 261	-	-
Utgående redovisat värde räntebärande skulder	**5 441 777**	**4 927 585**	**0**	**0**

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 25 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Fastighetsinteckningar	5 449 503	4 935 503	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	6 294 245	5 327 069	4 414 198	4 011 748
Summa	**11 743 748**	**10 262 572**	**4 414 198**	**4 011 748**

Not 26 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	5 187 919	4 673 919
Summa	**0**	**0**	**5 187 919**	**4 673 919**

Not 27 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022	**2021**
Utdelning på andelar i koncernföretag	62 000	196 489
Summa	**62 000**	**196 489**

Not 28 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2022	**2021**
Erhållna koncernbidrag	87 219	65 325
Lämnade koncernbidrag	-160 690	-122 975
Summa	**-73 471**	**-57 650**

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20230606093043

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 29 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	4 011 748	3 933 972
Förvärv	50	-
Ovillkorade aktieägartillskott	402 400	77 776
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 414 198	4 011 748
Utgående redovisat värde	**4 414 198**	**4 011 748**

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%	437 650
Stadsrum Fastigheter KC 4 AB	559176-5747	Stockholm	100,0%	568 453
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%	300 050
				4 414 198

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Not 30 Transaktioner med närstående

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
HEA Property Partner AB				
Köpta tjänster, exkl. moms	93 265	46 757	39 981	38 811

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

Not 31 Könsfördelning styrelse

Könsfördelning i styrelse, andel män (%)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Styrelsen	83%	83%	83%	83%

Not 32 Händelser efter balansdagen

Efter årets utgång har dotterbolagen Stadsrum Fastigheter KC 6 AB refinansierat den befintliga bankfaciliteten med ett belopp om 2 200 mkr vilket skedde den 20 mars 2023. Dotterbolaget Stadsrum Fastigheter KC 4 AB har ingått ett nytt låneavtal om 80 mkr vilket betalades ut till bolaget den 14 mars 2023. Utöver detta har inga händelser av väsentlig karaktär skett efter räkenskapsårets slut.

Transaction 09222115557489581509 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 33 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (i kronor)

Balanserat resultat	4 313 026 898
Årets resultat	3 379 115
	4 316 406 013

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	4 316 406 013
	4 316 406 013

Stockholm

Lena Boberg
Ordförande

Christer Alteskog

Christofer Salmén

Magnus Alteskog
Verkställande direktör

Carl-Henrik Roselius

Sami Kesonen

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

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction 09222115557489581509

Document

372 ÅR Stadsrum Fastigheter AB 2022 vF
Main document
40 pages
Initiated on 2023-03-24 08:19:38 CET (+0100) by Hugo Bernell (HB)
Finalised on 2023-03-24 12:42:47 CET (+0100)

Initiator

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

Signing parties

Christer Alteskog (CA)
ID number 197007268936
christer.alteskog@stadsrumfastigheter.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Ulf Christer Alteskog"
Signed 2023-03-24 08:36:06 CET (+0100)

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

FTN FINNISH TRUST NETWORK

The name returned by Finnish FTN was "SAMI TAPANI KESONEN"
Signed 2023-03-24 11:07:01 CET (+0100)

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

FTN FINNISH TRUST NETWORK

The name returned by Finnish FTN was "CARL-HENRIK ROSELIUS"
Signed 2023-03-24 11:08:13 CET (+0100)

Christofer Salmen (CS)
ID number 198105230117
Christofer@dreamtiles.co

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Leif Philip Christofer Salmén"
Signed 2023-03-24 11:26:19 CET (+0100)

Lena Boberg (LB)

Magnus Alteskog (MA)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verification

Transaction 09222115557489581509

ID number 197005110221
lena.boberg@alecta.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "LENA BOBERG"
Signed 2023-03-24 11:38:29 CET (+0100)

ID number 196505238995
Magnus.alteskog@stadsrumfastigheter.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Lars Magnus Alteskog"
Signed 2023-03-24 08:21:15 CET (+0100)

Camilla Norell (CN)
ID number 197206080561
camilla.norell@se.ey.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "CAMILLA NORELL"
Signed 2023-03-24 12:42:47 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

20230609130945

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 räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens 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. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehålle 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.

Penneo dokumentnyckel: VEVUY-SPXP0-CO0G1-1GIEO-3QDSI-JKQ8B

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 räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens 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.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 dokumentnyckel: VEVUY-SPXP0-CO0G1-1GIEO-3QDSI-JKQ8B

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: 145.62.xxx.xxx
2023-03-24 11:44:16 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: VEVU-SPXP0-CO0G1-1GIEO-3QDSI-JKQ8B

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**