

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Sturestadens Fastighets AB**

556167-2063

Räkenskapsåret

2022



Styrelsen och verkställande direktören för Sturestadens Fastighets AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget har till ändamål att äga och förvalta fastigheter inom Arboga Kommun för kommunikationsändamål och företagsetableringar samt idka därmed förenlig verksamhet. Bolaget skall aktivt medverka till utvecklingen av Arboga Kommun som attraktiv och efterfrågad etableringsort genom att vara ett strategiskt verktyg inom fastighetsområdet.

Bolaget äger både kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter.

Företaget har sitt säte i Arboga.

### Ägarförhållanden

Koncernen består av 5 st aktiebolag. Förutom moderbolaget Sturestadens Fastighets AB, består koncernen av Seniorbostäder i Arboga AB org nr 556677-9434, Norra Skogen i Arboga Fastighets AB org nr 556845-6494, Marieborgs Lagerfastigheter i Arboga AB org nr 556730-4869 och Gropgården Fastigheter i Arboga AB org nr 559211-5108.

### Historik och omfattning

Sturestadens Fastighets AB bildades 1991 genom samarbete mellan Byggnadsfirman Lund AB och Arboga kommun för att tillsammans äga och förvalta fastigheter inom Arboga kommun för företagsetableringar, kommunikationer och utbildning. Fastighetsbeståndet har genom åren utvecklats vidare och innehåller idag även industri, handel, kontor och lager/logistik och har därmed utvecklat företaget till en ledande hyresvärd i Arboga.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bostadsbeståndet är fullt uthyrt och efterfrågan är hög och vi förutspår ingen markant ändring där. Lokalbeståndet är till största del uthyrd även om marknaden är svårare att förutse och mer föränderlig, vi har dock flera nya hyresgäster som vi förhandlar med.

Företagets största risker är ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för fastighetsskador. Vi möter dessa risker genom efterlevnad av finanspolicy, systematisk kreditbedömning samt fullvärdesförsäkring av fastighetsbeståndet. Risker för fastighetsskador arbetar företaget kontinuerligt mot med olika verktyg, där vår Fastighetsplan och digitala larm som tidigare kan upptäcka brister, är två av våra effektivaste skydd.

### Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Koncernen bedriver annan miljöpåverkande verksamhet enligt miljöbalken. Anmälningsplikt och tillståndsplikt föreligger enligt miljöbalken för kyl och värmepumpsanläggningar och OVK. Egenkontroller utförs och dokumenteras via Fastighetsägarnas molntjänst.

### **Hållbarhetsupplysningar**

I koncernen arbetar vi långsiktigt med etik och moral i våra relationer med våra anställda, kunder, leverantörer myndigheter, långgivare, branschorganisationer, och övriga kontakter.

Vi arbetar efter vår policy mot diskriminering. Vi arbetar mot särskiljning vad gäller etisk tillhörighet, religion, ålder, funktionshinder eller sexuell läggning vilket innebär att det inte är tillåtet att diskriminera hyresgäster, leverantörer eller anställda. Sturestaden respekterar mänskliga rättigheter och motverkar korruption vid upphandlingar och beställningar.

Våra medarbetare känner ett stort engagemang och visar stort ansvar i sin verksamhetsutövning. De besitter stora kunskaper och erfarenhet av fastighetsförvaltning och fastighetsförädling. Vi arbetar förebyggande med hälsa vilket inkluderar arbetsmiljöarbete, utbildning, medarbetarsamtal, utvecklingsplaner för att individen skall må bra, utvecklas och fungera tillsammans.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Byggnationen i kvarteret Gropgården 3, av 40 stycken moderna hyreslägenheter i centrum av Arboga och som ansluter till Arbogas historiska miljö blev klart för inflyttning i slutet av räkenskapsåret.

6

### Flerårsöversikt (Tkr)

<b>Koncernen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
Nettoomsättning	91 504	85 064	85 686	86 134	
Resultat efter finansiella poster	25 316	31 206	29 560	19 232	
Balansomslutning	821 727	813 392	740 273	750 671	
Justerat eget kapital	156 930	143 486	125 462	105 543	
Soliditet (%)	19,1	17,6	16,9	14,1	
<b>Moderbolaget</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	25 437	21 428	21 924	22 756	19 970
Resultat efter finansiella poster	-11 143	-906	-846	-5 233	20 978
Soliditet (%)	26,7	29,8	42,3	43,3	45,7

### Förändring av eget kapital

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserver</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	3 000	13 705	126 781	143 486
Utdelning			-6 758	-6 758
Förändring skattesats		138		138
Förändring EK-del i OR		2 028	-2 028	0
Årets resultat			20 064	20 064
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 000</b>	<b>15 871</b>	<b>138 059</b>	<b>156 930</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	3 000	420	76 979	3 517	83 916
Disposition enligt beslut av årsstämman:			3 517	-3 517	0
Utdelning			-6 758		-6 758
Årets resultat				710	710
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 000</b>	<b>420</b>	<b>73 738</b>	<b>710</b>	<b>77 868</b>

✓

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	73 737 811
årets vinst	710 064
	<b>74 447 875</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	5 412 000
i ny räkning överföres	69 035 875
	<b>74 447 875</b>

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

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

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



## Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		91 504	85 064
Övriga rörelseintäkter		151	1 315
		<b>91 655</b>	<b>86 379</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsförvaltning		-17 290	-16 271
Övriga externa kostnader	2	-3 537	-3 257
Personalkostnader	3	-3 359	-3 432
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-29 040	-18 813
		<b>-53 226</b>	<b>-41 773</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>38 429</b>	<b>44 606</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 190	-13 408
		<b>-13 113</b>	<b>-13 400</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>25 316</b>	<b>31 206</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>25 316</b>	<b>31 206</b>
Skatt på årets resultat	4	-5 252	-5 690
<b>Årets resultat</b>		<b>20 064</b>	<b>25 515</b>

✓

**Koncernens**  
**Balansräkning**  
Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	771 844	673 100
Inventarier, verktyg och installationer	6	13 193	1 749
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	450	101 055
		<b>785 487</b>	<b>775 904</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>785 487</b>	<b>775 904</b>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		717	399
Aktuella skattefordringar		131	2 751
Övriga fordringar		1 910	830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	855	815
		<b>3 613</b>	<b>4 795</b>

*Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>32 628</b>	<b>32 693</b>
		<b>36 241</b>	<b>37 488</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>821 728</b>	<b>813 392</b>
-------------------------	--	----------------	----------------



## Koncernens Balansräkning

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital		3 000	3 000
Reserver		15 871	13 705
Annat eget kapital inklusive årets resultat		138 059	126 781
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>156 930</b>	<b>143 486</b>

#### Summa eget kapital

**156 930**                      **143 486**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld		33 708	33 850
		<b>33 708</b>	<b>33 850</b>

#### Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut		492 933	517 878
Övriga skulder		71 252	71 135
		<b>564 185</b>	<b>589 013</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		33 868	18 243
Förskott från kunder		17 004	15 462
Leverantörsskulder		3 218	4 243
Aktuella skatteskulder		0	3 851
Övriga skulder		3 744	3 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	9 071	1 622
		<b>66 905</b>	<b>47 043</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**821 728**                      **813 392**





**Koncernens**  
**Kassaflödesanalys**  
Tkr

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	25 316	31 206
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	29 040	18 813
Betald skatt	-6 487	-4 765
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>47 869</b>	<b>45 254</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)Minskning(+) av rörelsefordringar	-1 438	732
Ökning(+Minskning(-) av rörelseskulder	8 204	267
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>54 635</b>	<b>46 253</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-12 779	-97 039
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-25 844	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-38 623</b>	<b>-97 039</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	9 748	65 252
Amortering av lån	-19 067	-13 144
Utbetald utdelning	-6 758	-7 490
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-16 077</b>	<b>44 618</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-65</b>	<b>-6 168</b>
Likvida medel vid årets början	32 693	38 861
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>32 628</b>	<b>32 693</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		25 437	21 428
Övriga rörelseintäkter		2 227	3 325
		<b>27 664</b>	<b>24 753</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsförvaltning		-12 636	-11 929
Övriga externa kostnader	2	-2 743	-2 540
Personalkostnader	3	-3 359	-3 432
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-15 677	-5 325
		<b>-34 415</b>	<b>-23 226</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 751</b>	<b>1 527</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	420	350
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-4 812	-2 783
		<b>-4 392</b>	<b>-2 433</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11 143</b>	<b>-906</b>
Bokslutsdispositioner		11 990	5 184
<b>Resultat före skatt</b>		<b>847</b>	<b>4 278</b>
Skatt på årets resultat		-137	-761
<b>Årets resultat</b>		<b>710</b>	<b>3 517</b>

**Moderbolagets**  
**Balansräkning**  
Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	291 073	179 447
Inventarier, verktyg och installationer	6	780	1 749
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	450	92 226
		<b>292 303</b>	<b>273 422</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	13, 14	1 000	1 000
Fordringar hos koncernföretag	15	13 625	18 229
		<b>14 625</b>	<b>19 229</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>306 928</b>	<b>292 651</b>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		686	329
Fordringar hos koncernföretag		218	414
Aktuella skattefordringar		1 203	2 407
Övriga fordringar		102	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		582	529
		<b>2 791</b>	<b>3 693</b>

*Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 863</b>	<b>4 311</b>
		<b>5 654</b>	<b>8 004</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**                      **312 582**                      **300 655**

**Moderbolagets**  
**Balansräkning**  
Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

***Bundet eget kapital***

Aktiekapital	3 000	3 000
Reservfond	420	420
	<b>3 420</b>	<b>3 420</b>

***Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust	73 738	76 979
Årets resultat	710	3 517
	<b>74 448</b>	<b>80 496</b>

**Summa eget kapital**                      **77 868**                      **83 916**

**Obeskattade reserver**                      7 076                      7 076

**Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld	7 828	9 500
<b>Summa avsättningar</b>	<b>7 828</b>	<b>9 500</b>

**Långfristiga skulder**

9

Byggnadskreditiv	0	65 251
Skulder till kreditinstitut	146 418	75 091
Skulder till koncernföretag	52 438	46 553
Övriga skulder	6 000	6 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>204 856</b>	<b>192 895</b>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	2 848	1 723
Förskott från kunder	1 997	1 250
Leverantörsskulder	2 899	2 396
Övriga skulder	152	577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 058	1 322
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>14 954</b>	<b>7 268</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**                      **312 582**                      **300 655**

✓

**Moderbolagets**  
**Kassaflödesanalys**  
Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-11 143	-906
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16	15 677	5 325
Betald skatt		-605	-2 784
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>3 929</b>	<b>1 635</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning(-)Minskning(+) av rörelsefordringar		4 302	9 742
Ökning(+Minskning(-) av rörelseskulder		24 436	21 061
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>32 667</b>	<b>32 438</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-48	-88 210
Förvärv av rörelsefastigheter		-34 510	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-34 558</b>	<b>-88 210</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		9 748	65 252
Amortering av lån		-2 547	-2 122
Utbetald utdelning		-6 758	-7 490
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>443</b>	<b>55 640</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 448</b>	<b>-132</b>
Likvida medel vid årets början	17	4 311	4 443
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 863</b>	<b>4 311</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Koncernredovisning

##### *Konsolideringsmetod*

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

##### *Dotterföretag*

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

##### *Transaktioner mellan koncernföretag*

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

- Stomme och grund 100 år
- Tak 40-50 år
- Fasadbeklädnad 40-50 år
- Inre ytskikt 25 år
- Installationer 30-40 år

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då

underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

***Uppskjuten skatt***

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

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

**Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

**Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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



### Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

### Not 2 Arvode till revisorer Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdrag	129	110
	<b>129</b>	<b>110</b>
<b>Moderbolaget</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdrag	96	70
	<b>96</b>	<b>70</b>

### Not 3 Medelantalet anställda Moderbolaget

	2022	2021
Medelantalet anställda	3	3





**Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen**

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	5 308	4 825
Justering avseende tidigare år	-57	-597
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1	1 462
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>5 252</b>	<b>5 690</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		25 316		31 206
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-5 215	20,60	-6 428
Ej avdragsgilla kostnader	0,22	-56	0,34	-106
Ej skattepliktiga intäkter		1		
Justering avseende skatter för föregående år och övergång till K3			0,00	0
Skattemässiga justeringar av bokfört resultat för avskrivningar på byggnader	-5,86	1 485	-3,82	1 192
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång			-0,01	2
Nedskrivning byggnad	8,14	-2 060	0,00	0
Övrigt	-2,12	538	-1,65	516
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>20,97</b>	<b>-5 308</b>	<b>15,46</b>	<b>-4 825</b>

**Not 5 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	832 917	832 202
Inköp	824	715
Omklassificeringar	125 625	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>959 366</b>	<b>832 917</b>
Ingående avskrivningar	-147 817	-130 503
Årets avskrivningar	-17 705	-17 314
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-165 522</b>	<b>-147 817</b>
Ingående nedskrivningar	-12 000	-12 000
Årets nedskrivningar	-10 000	
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-22 000</b>	<b>-12 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>771 844</b>	<b>673 100</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Verkligt värde enligt extern värderare	1 030 395	960 395

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	224 095	223 380
Inköp	661	715
Omklassificeringar	125 625	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>350 381</b>	<b>224 095</b>
Ingående avskrivningar	-34 648	-30 379
Årets avskrivningar	-4 660	-4 269
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-39 308</b>	<b>-34 648</b>
Ingående nedskrivningar	-10 000	-10 000
Årets nedskrivningar	-10 000	
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-20 000</b>	<b>-10 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>291 073</b>	<b>179 447</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 442	111 442
Inköp	3 950	
Omklassificeringar	8 829	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>124 221</b>	<b>111 442</b>
Ingående avskrivningar	-109 693	-108 667
Årets avskrivningar	-1 335	-1 026
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-111 028</b>	<b>-109 693</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 193</b>	<b>1 749</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 535	12 061
Inköp	48	474
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 583</b>	<b>12 535</b>
Ingående avskrivningar	-10 786	-9 729
Årets avskrivningar	-1 017	-1 057
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 803</b>	<b>-10 786</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>780</b>	<b>1 749</b>

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 055	5 204
Inköp	33 850	95 851
Omklassificeringar	-134 455	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>450</b>	<b>101 055</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>450</b>	<b>101 055</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 226	5 204
Inköp	33 849	87 022
Omklassificeringar	-125 625	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>450</b>	<b>92 226</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>450</b>	<b>92 226</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda driftskostnader	677	643
Övriga poster	178	172
	<b>855</b>	<b>815</b>

**Not 9 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	329 793	306 257
Övriga skulder	71 200	71 200
	<b>400 993</b>	<b>377 457</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen	132 178	70 522
	<b>132 178</b>	<b>70 522</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och semesterlöner	257	301
Upplupna räntor	1 279	313
Upplupna socialaavgifter	97	94
Upplupen fastighetsskatt	909	741
Övriga upplupna kostnader	6 529	173
	<b>9 071</b>	<b>1 622</b>

**Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  
Moderbolaget**

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	396	350
Övriga ränteintäkter	24	
	<b>420</b>	<b>350</b>

**Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga räntekostnader	13 190	13 408
	<b>13 190</b>	<b>13 408</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	1 682	890
Övriga räntekostnader	3 130	1 893
	<b>4 812</b>	<b>2 783</b>

**Not 13 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 000	1 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>



**Not 14 Specifikation andelar i koncernföretag**

**Koncernen**

**Moderbolaget**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>		
Marieborgs Lagerfastigheter AB	100%	100%	1 000	100		
Norra Skogen i Arboga Fastigheter AB	100%	100%	1 000	100		
Seniorbostäder i Arboga AB	100%	100%	5 000	700		
Gropgården Fastigheter i Arboga AB	100%	100%	1 000	100		
				<b>1 000</b>		
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>	
Marieborgs Lagerfastigheter AB	556730-4869	Arboga		46 078	13 112	
Norra Skogen i Arboga Fastigheter AB	556845-6494	Arboga		5 797	888	
Seniorbostäder i Arboga AB	556677-9434	Arboga		12 441	3 327	
Gropgården Fastigheter i Arboga AB	559211-5108	Arboga		99	3	

**Not 15 Fordringar hos koncernföretag**

**Moderbolaget**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	18 229	21 880
Avgående fordringar	-4 604	-3 651
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 625</b>	<b>18 229</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 625</b>	<b>18 229</b>

**Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

**Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivningar	19 040	18 813
Nedskrivningar	10 000	
	<b>29 040</b>	<b>18 813</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivningar	5 677	5 325
Nedskrivningar	10 000	
	<b>15 677</b>	<b>5 325</b>



**Not 17 Likvida medel  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Likvida medel</b>		
Kassamedel	32 628	32 693
	<b>32 628</b>	<b>32 693</b>
<b>Betalda räntor</b>		
Under perioden betald ränta	13 190	
Under perioden erhållen ränta	77	

**Moderbolaget**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Likvida medel</b>		
Kassamedel	2 863	4 311
	<b>2 863</b>	<b>4 311</b>
<b>Betalda räntor</b>		
Under perioden betald ränta	4 812	
Under perioden erhållen ränta	420	

**Not 18 Ställda säkerheter  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	759 691	759 691
	<b>759 691</b>	<b>759 691</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	181 441	181 441
Borgenförbindelser	357 917	544 250
	<b>539 358</b>	<b>725 691</b>

6

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

Arboga den 9 februari 2023



Mats Öhgren  
Ordförande



Kjell Cladin



Mikael Dahlqvist



Alexander Knutsson



Torbjörn Persson

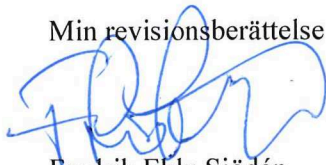


Hans Olof Lund



Håkan Larsson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 23 februari 2023



Fredrik Eklund  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sturestadens Fastighets AB, org. nr 556167-2063

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sturestadens Fastighets AB för år 2022.

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

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

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag 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. Mina 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 jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

— inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sturestadens Fastighets AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Västerås den 23 februari 2023



Fredrik Eklund  
Auktoriserad revisor