

Styrelsen och VD för

Sollentuna Stinsen JV AB (publ)

avger härmed

Årsredovisning

och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2022

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	3
Totalresultat koncernen	8
Balansräkning koncernen	9
Förändring av eget kapital koncernen	10
Kassaflödesanalys koncernen	11
Resultaträkning moderbolaget	12
Balansräkning moderbolaget	13
Förändring av eget kapital moderbolaget	14
Kassaflödesanalys moderbolaget	15
Redovisningsprinciper och noter	16-37

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Sollentuna Stinsen JV AB ägs till 50 % av Magnolia Projekt 36 AB, org nr 559040-7093, och till 50 % av Alecta Tjänstepension, ömsesidigt, org nr 502014-6865.

Moderbolaget

Moderbolaget Sollentuna Stinsen JV AB bildades den 18 november 2016 och är ett fastighetsinvesteringsbolag som genom helägda koncernföretag äger en fastighet i Sverige. Fastigheten ägs av Sollentuna Stinsen Property 1 AB vilket är ett helägt koncernföretag. Bolagets huvudinriktning är att äga och utveckla fastigheterna. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Koncernen

Koncernen består förutom av moderbolaget Sollentuna Stinsen JV AB, av det helägda dotterbolaget Sollentuna Stinsen Holding 1 AB. Dotterbolaget äger i sin tur samtliga aktier i Sollentuna Stinsen Property 1 AB som äger och förvaltar fastigheten Stinsen 2 i Sollentuna.

Koncernen består även av två ytterligare helägda dotterbolag och elva helägda koncernföretag som bedriver begränsad verksamhet. Se vidare i not 10.

Verksamhetsöversikt

Koncernen ämnar på sikt att bedriva projektarbete på sin fastighet. De finansiella målen med verksamheten består därför dels av att skapa positiva driftöverskott och dels att genom investeringar och genom att driva planprocess för främst bostäder på sikt skapa ett högre marknadsvärde på fastigheten.

Stadsbyggnadsnämnden i Sollentuna kommun meddelade den 29:e november 2017 att fastigheten ställs ut på programsamråd för en framtida planerad utveckling. I samband med detta valde koncernen att klassificera om fastigheten från förvaltningsfastighet till exploaterings- och projektfastighet.

Enligt framtagna projektplan beräknas lokaler successivt att tomställas och hyresintäkter förväntas bli lägre. Detta för att minska framtida evakueringskostnader. Dock har det under verksamhetsåret tecknats fler kortidskontrakt vilket medfört ökade hyresintäkter. De finansiella målen med verksamheten består av att generera positivt bidrag från driftöverskott samt att på sikt skapa högre marknadsvärde på fastigheten genom investeringar och drivande av planprocess för främst bostäder. När detaljplan för bostäder finns framtagna, kommer byggrätterna avyttras till Magnolia Bostad. Magnolia Bostad kommer i sin tur avyttra cirka en tredjedel av volymen till Alecta, där Magnolia ansvarar för utveckling och projektledning av husen till färdigställande.

Koncernen har under året inte haft några anställda och några löner eller ersättningar har inte betalats ut. Koncernen administreras av Newsec Asset Management AB.

Väsentliga händelser under året

Bolaget har per den 2022-08-04 mottagit ett ovillkorat aktieägartillskott om 30 Mkr och per den 2022-12-27 ett ovillkorat aktieägartillskott om 10 Mkr från ägaren Alecta Pensionsförsäkring, ömsesidigt. Bolaget har även dessa dagar tillskjutits 30 Mkr respektive 10 Mkr i form av ovillkorade aktieägartillskott från ägaren Magnolia Projekt 36 AB.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sollentuna kommun har meddelat att granskning av detaljplan bedöms äga rum under andra halvåret 2023 och att antagande bedöms ske under första halvåret 2024. Tidigare bedömning var andra halvåret 2023.

Finansiell utveckling under perioden

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande belopp föregående år förutom i avsnitt som beskriver finansiell ställning där jämförelserna avser utgången av föregående år.

Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning ökade med 5 908 tkr och uppgick till 17 185 tkr (11 277) och utgjordes av hyresintäkter från uthyrda lokaler. Ökningen beror i första hand på fler korttidskontrakt. I enlighet med framtagna projektplan tomställs lokaler successivt i syfte att minska framtida evakueringskostnader.

Driftskostnaderna minskade med 1 082 tkr eller 7 % och uppgick till -13 490 tkr (-14 572) och driftnetto uppgår till 3 889 tkr (-247).

Övriga externa kostnader, Nedskrivning av fastighet/Återföring av tidigare nedskrivning uppgick till 138 155 tkr (12 203). Detta ger ett rörelseresultat på -134 266 tkr (11 956).

Finansnettot för perioden uppgick till -26 748 tkr (-6 604).

Periodens inkomstskatt uppgick till 0 tkr (0) och periodens resultat till -161 013 tkr (5 352).

Flerårsöversikt, tkr

Koncernen	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	17 185	11 277	11 246	20 197
Driftnetto	3 889	-247	-2 674	2 333
Årets resultat	-161 013	5 352	-61 158	-51 182
Balansomslutning	847 594	901 889	808 654	841 467
Eget kapital	6 180	87 193	41 841	102 999
Soliditet	1%	10%	5%	12%

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernen

Koncernens upplåning uppgick per 31 december 2022 till 825 368 tkr (800 188).

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2022 till 6 180 tkr (87 193). Soliditeten var den 31 december 2022 1% (10). Vid beräkning av koncernens soliditet för covenantuppfyllande undantas ägarlån varvid soliditeten uppgår till 34,2% (37,5).

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till -49 033 tkr (-50 539).
Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 0 tkr (0).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 80 000 tkr (60 000). Kassaflödet för perioden var 30 967 tkr (9 461) och likvida medel per balansdagen uppgick till 97 140 tkr (66 173).

Moderbolaget

Moderbolagets upplåning uppgick per 31 december 2022 till 825 368 tkr (800 188).

Moderbolagets egna kapital uppgick den 31 december 2022 till 125 665 tkr (74 386). Soliditeten uppgick till 12% (8) per den 31 december 2022.

Moderbolagets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till -57 835 tkr (-39 665).
Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -804 tkr (0).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 80 000 tkr (60 000). Kassaflödet för perioden var 21 361 tkr (20 335) och likvida medel per balansdagen uppgick till 80 677 tkr (59 316).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig på bolagets indirekta ägande i fastighetsbolag. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är därför kopplade till dotterbolagen och är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Den mest väsentliga risken som påverkar bolaget är kopplade till värdering av fastigheter som ägs av bolagets indirekt ägda bolag. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en väsentlig påverkan på fastighetsvärdet och innebär en osäkerhet. Under det kommande året kommer obligationsförfallet lösas genom ny obligation, annan extern finansiering eller tillskott av eget kapital från ägarerna.

För finansiell riskhantering i övrigt hänvisas till not 17.

Finansiering

Finansieringen sker genom obligationslån samt aktieägarlån. Ränta på koncerninterna lån motsvarar villkoren på koncernens externa lån och bedöms motsvara marknadsmässiga villkor.

Bolagsstyrningsrapport

Sollentuna Stinsen JV AB ("Bolaget") är ett svenskt publikt aktiebolag och till grund för bolagsstyrningen ligger såväl externa som interna regelverk och styrdokument. Till de externa styrdokumenterna som utgör ramarna för bolagsstyrningen hör svenska regler och svensk lagstiftning, huvudsakligen Aktiebolagslagen, Årsredovisningslagen, och relevanta lagar och regelverk. De viktigaste interna styrinstrumenten är den av stämman fastställda bolagsordningen. Därutöver finns styrelsens arbetsordning och styrelsens instruktion för verkställande direktören.

Bolaget är sedan den 11 maj 2017 ett publikt bolag och utgav den 29 juni 2017 en obligation, vilken noterades på Nasdaq Stockholm den 8 juni 2018. Obligationen återlöstes den 7 oktober 2019 och ersattes med ny obligation som förfaller den 7 oktober 2023. Nämnade obligation villkorsändrades samt förlängdes med 12 månader enligt beslut taget 2022-08-04.

Aktier och aktieägare

Vid utgången av 2022 ägs moderbolaget till 50 % av Magnolia Projekt 36 AB, org nr 559040-7093, och till 50 % av Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt, org nr 502014-6865.

Ägarfördelning, 31 december 2022

Aktieägare	Antal stamaktier	Andel aktiekapital (%)
Magnolia Projekt 36 AB	250 000	50%
Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt	250 000	50%
Totalt	500 000	100%

Samtliga aktier är onoterade.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Vid bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt genom att bland annat utse bolagets styrelse och revisorer samt fatta beslut om riktlinjer för ersättning till bolagets styrelse, ledning och revisorer. Bolagsstämman fattar också i förekommande fall beslut om bolagsordningen, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. Vid den bolagsstämma som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets slut fattas också beslut om fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av resultatet samt ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD. Årsstämman ägde rum 27 juni 2022.

Bolagsordningen

Ändringar i bolagsordning sker enligt föreskrifter i Aktiebolagslagen. Styrelseledamöter väljes årligen på årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Intern kontroll över finansiell rapportering

Bolagets interna kontroll över finansiell rapportering ska vara utformad för att ge rimlig säkerhet avseende tillförlitlighet i den finansiella rapporteringen och redovisningen i enlighet med tillämpliga lagar och förordningar, redovisningsstandarder samt övriga krav för bolag med noterade värdepapper.

Den interna kontrollen är organiserad utifrån bolagets specifika verksamhet och förhållanden. Både organisationen av den interna kontrollen och dess arbete ska löpande anpassas till förändringar och behov i bolagets verksamhet och omvärld.

Bolagets styrelse har inte funnit någon anledning till att inrätta en funktion för intern revision med hänsyn till bolagets omfattning.

Kontrollmiljö

Styrelsens arbetsordning och instruktionerna för VD avser att säkerställa att den interna kontrollmiljön inom bolaget fungerar väl och anses tillräcklig beaktat att bolagets och koncernens verksamhet är begränsad. Styrelsen erhåller även löpande finansiell information om koncernen genom likviditetsrapporter, utfall och prognoser.

Riskhantering

En kartläggning görs löpande av koncernens risker. Vid denna kartläggning identifieras ett antal resultaträknings- och balansräkningsposter där risken för fel i den finansiella rapporten är förhöjd. Resultatet av denna kartläggning har visat att koncernen bedöms vara exponerad för ett antal finansiella risker såsom finansieringsrisk, motpartrisk, likviditetsrisk samt ränterisk. Vidare har det i kartlägningsprocessen identifierats en kritisk bedömningspost relevant till värdering av fastigheten. Bolaget utvärderar löpande antaganden för fastighetsvärderingen och tar halvårsvis in en extern värdering, se vidare beskrivning not 9.

Uppföljning

Styrelsen utvärderar och analyserar löpande den information som erhålls. Därtill görs uppföljning av revisorernas rapportering avseende granskningen av intern kontroll för finansiell rapportering. Detta arbete innebär att följa upp och stämna av vilka åtgärder som bolaget vidtar för att komma tillrätta med de eventuella förbättringsområden som rapporterats av revisorn.

Förslag till disposition beträffande moderbolagets vinst eller förlust

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	153 886 004
Periodens resultat	<u>-28 721 062</u>
	125 164 942

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs	<u>125 164 942</u>
	125 164 942

Vad beträffar koncernens och bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt rapport över förändring av eget kapital med tillhörande bokslutskommentarer. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tkr.

Rapport över totalresultat för koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	3	17 185	11 277
Övriga intäkter	3	194	3 048
Driftskostnader		-10 546	-12 161
Fastighetsskatt		-2 944	-2 411
Driftnetto		3 889	-247
Övriga externa kostnader	4,5	-6 948	-23 028
Nedskrivning/återföring av tidigare genomförd nedskrivning	9	-131 207	35 231
Rörelseresultat		-134 266	11 956
Finansiella kostnader		-26 748	-6 604
Finansnetto	6	-26 748	-6 604
Resultat före skatt		-161 013	5 352
Skatt på årets resultat	8	—	—
Årets resultat		-161 013	5 352

Övrigt totalresultat

	2022	2021
Årets resultat	-161 013	5 352
Övrigt totalresultat	—	—
Årets totalresultat	-161 013	5 352

Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare då inga innehav utan bestämmande inflytande föreligger.

Koncernens rapport över finansiell ställning

<i>Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Exploaterings-och projektfastighet	9	750 000	835 000
Övriga kortfristiga fordringar	12	454	581
Skattefordran		–	67
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	–	68
Likvida medel	14	97 140	66 173
Summa omsättningstillgångar		847 594	901 889
SUMMA TILLGÅNGAR		847 594	901 889
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital		320 000	240 000
Balanserad vinst inklusive årets resultat		-314 320	-153 307
Summa eget kapital		6 180	87 193
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder		430 269	402 120
Summa långfristiga skulder	15	430 269	402 120
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	15	395 099	398 067
Leverantörsskulder		183	56
Skatteskulder		623	–
Övriga kortfristiga skulder	12	89	152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	15 151	14 300
Summa kortfristiga skulder		411 147	412 575
Summa skulder		841 416	814 696
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		847 594	901 889

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

<i>Tkr</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inklusive året resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-01-01	500	200 000	-158 659	41 841
Årets resultat enligt resultaträkningen	–	–	5 352	5 352
Erhållet aktieägartillskott	–	40 000	–	40 000
Eget kapital 2021-12-31	500	240 000	-153 307	87 193
Eget kapital 2022-01-01	500	240 000	-153 307	87 193
Årets resultat enligt resultaträkningen	–	–	-161 013	-161 013
Erhållna aktieägartillskott	–	80 000	–	80 000
Eget kapital 2022-12-31	500	320 000	-314 320	6 180

Koncernens rapport över kassaflöde

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Tkr</i>	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-134 266	11 956
Nedskrivning/återföring av tidigare genomförd nedskrivning	131 207	-35 231
	-3 059	-23 275
Betalda räntor	-24 205	-20 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-27 264	-43 388
Förändring av rörelsefordringar	262	1 226
Förändring av exploaterings- och projektfastigheter	-5 423	-8 986
Förändring av rörelseskulder	-16 608	609
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	-49 033	-50 538
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	–	40 000
Erhållet aktieägartillskott	80 000	20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	80 000	60 000
Årets kassaflöde	30 967	9 462
Likvida medel vid räkenskapsårets början	66 174	56 712
Likvida medel vid årets slut	97 140	66 174

De efterföljande noterna utgör en integrerad del av koncernredovisningen.

Resultaträkning moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Nettoomsättning	3	3 733	5 714
Övriga externa kostnader	4,5	-4 794	-6 342
Rörelsekostnader		-1 061	-628
Finansiella intäkter		43 750	43 750
Finansiella kostnader		-70 337	-47 388
Resultat efter finansiella poster	6	-27 649	-4 266
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Mottagna koncernbidrag		2 128	–
Lämnade koncernbidrag	7	-3 200	–
Resultat före skatt		-28 721	-4 266
Skatt på årets resultat	8	–	–
Årets resultat		-28 721	-4 266

Övrigt totalresultat

	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Årets resultat	-28 721	-4 266
Övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	-28 721	-4 266

Balansräkning moderbolaget

<i>Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	10	4 700	4 700
Fordringar hos koncernföretag	18	695 000	695 000
Summa anläggningstillgångar		699 700	699 700
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	18	344 918	281 919
Övriga fordringar	12	221	43
Kassa och bank	14	80 677	59 316
Summa omsättningstillgångar		425 815	341 278
SUMMA TILLGÅNGAR		1 125 515	1 040 978
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500	500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		153 886	78 152
Årets resultat		-28 721	-4 266
Summa eget kapital		125 665	74 386
Skulder			
Långfristiga skulder			
Aktieägarlån		430 269	402 120
Summa långfristiga skulder	15	430 269	402 120
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	15	395 099	398 067
Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		–	9
Skulder till koncernföretag	18	163 996	160 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	10 486	5 856
Summa kortfristiga skulder		569 580	564 470
Summa skulder		999 849	966 591
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 125 515	1 040 978

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

<i>Tkr</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-01-01	500	–	38 152	38 652
Årets totalresultat	–	–	-4 266	-4 266
Årets erhållna aktieägartillskott	–	–	40 000	40 000
Eget kapital 2021-12-31	500	–	73 886	74 386
Eget kapital 2022-01-01	500	–	73 886	74 386
Årets totalresultat	–	–	-28 721	-28 721
Årets erhållna aktieägartillskott	–	–	80 000	80 000
Eget kapital 2022-12-31	500	–	125 165	125 665

Aktiekapitalet var 2022-12-31 fördelat på 500 000 aktier, kvotvärde 1 kr.

Akkumulerade ovillkorade aktieägartillskott uppgår till 320 000 tkr.

Kassaflödesanalys moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 061	-628
Betald ränta		-24 205	-20 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-25 266	-20 741
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-2 626	-44
Förändring av rörelseskulder		-29 943	-18 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital		-57 835	-39 665
Kassaflödet från den löpande verksamheten		-57 835	-39 665
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-804	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-804	-
Finansieringsverksamheten			
Erhållet aktieägartillskott		80 000	20 000
Upptagna lån		-	40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		80 000	60 000
Årets kassaflöde		21 361	20 335
Likvida medel vid årets början		59 316	38 981
Likvida medel vid årets slut		80 677	59 316

Redovisningsprinciper och noter

Alla belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Sollentuna Stinsen JV AB, org nr 559085-9954, med säte i Stockholm, Sverige ägs till 50% av Magnolia Projekt 36 AB, org nr 559040-7093, med säte i Stockholm och till 50 % av Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt, org nr 502014-6865 med säte i Stockholm. Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar moderbolaget Sollentuna Stinsen JV AB, org nr 559085-9954 och dess dotterbolag.

Koncernen består förutom av moderbolaget Sollentuna Stinsen JV AB, av det helägda dotterbolagen Sollentuna Stinsen Holding 1 AB, Sollentuna Stinsen Holding 2 AB samt Sollentuna Stinsen Holding 3 AB. Dotterbolaget Sollentuna Stinsen Holding 1 AB äger i sin tur samtliga aktier i Sollentuna Stinsen Property 1 AB som äger och förvaltar fastigheten Stinsen 2 i Sollentuna. Sollentuna Stinsen Property 1 AB ämnar på sikt att bedriva projektarbete på sin fastighet. De finansiella målen med verksamheten består därför dels av att skapa positiva driftsöverskott och dels att genom investeringar och genom att driva planprocess för främst bostäder på sikt skapa ett högre marknadsvärde på fastigheten.

Grunder för redovisningen

Tillämpade regelverk

Koncernredovisning för Sollentuna Stinsen JV AB har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), utgivna av IASB, såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Vidare har Årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer förordas av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i Moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen samt 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 och skulder som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde.

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

Fortlevnadsprincip

Räkenskaperna är upprättade baserat på antagande om koncernens fortlevnad. Ledningen känner inte till några väsentliga osäkerheter rörande händelser eller förutsättningar som skulle utgöra ett hot mot koncernens fortlevnad. Redovisningsprinciperna har konsekvent använts i de bolag som ingår i koncernens finansiella rapporter.

Klassificering av tillgångar och skulder

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, betalas inom tolv månader räknat från balansdagen eller förväntas realiseras under bolagets normala verksamhetscykel.

Koncernredovisning

Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande.

De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterföretagen som ingår i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderbolaget får ett bestämmande inflytande och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör.

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för rörelseförvärv och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter med årlig prövning av nedskrivningsbehov enligt IAS 36. Transaktionskostnader kostnadsförs direkt i periodens resultat. Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

Eventuell andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om dess andel av periodens resultat.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

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.

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. Koncernens verksamhet delas upp i de rörelsesegment, som följs upp av koncernledningen. Till följd av att bolaget och koncernen endast har en verksamhetsgren på en geografisk marknad upprättas ingen segmentsredovisning.

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget och dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteutgifter på bankmedel, fordringar och finansiella placeringar. Ränteutgifter intäktsredovisas med tillämpning av effektivräntemetoden.

Finansiella kostnader består av räntekostnader och andra kostnader för upplåning. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Leasing

Leasingavtal som leasetagare klassificeras som tillgång och skuld där leasingperioden överstiger 12 månader redovisas i balansräkningen. För leasingavtal där avtalsperioden är högst 12 månader eller den underliggande tillgången är av lågt värde finns en valmöjlighet att tillämpa en lätttnadsregel. I resultaträkningen ska avskrivningen redovisas separat från räntekostnader hänförliga till leasingskulden.

Som leasegivare klassificeras leaseingavtal antingen som operationell och finansiell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasetagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Koncernen har inga väsentliga finansiella leasingavtal varför samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden. Se ovan avseende hyresintäkter.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt total resultat eller 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. Uppskjuten skatt redovisas 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 dotterföretag 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.

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.

Exploaterings- och projektfastighet

Fastigheten innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Fastigheten redovisas som omsättningstillgång, även om fastigheten i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. Redovisning sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Projektfastigheten redovisas i sin helhet som tillgång vid tillträde.

Avsättningar och eventualförpliktelser

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.

Eventualförpliktelser är möjliga förpliktelser som härrör från inträffade händelser och vars förekomst kommer att bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. Som eventualförpliktelser redovisas också anspråk som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera anspråket och/eller att beloppets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

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 realiserar, 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 på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, andra långfristiga fordringar, övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella instrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen vilka redovisas exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av tre undergrupper: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Likvida medel och spärrkonton

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppen på spärrkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter samt hyresdepositioner och redovisas som övriga fordringar.

Klassificering av skuld- och egetkapitalinstrument beskrivs nedan:

Skuldinstrument är de instrument som uppfyller definitionen av finansiell skuld från emittentens perspektiv, såsom kundfordringar och lånefordringar. Koncernen klassificerar sina skuldinstrument i en av följande två värderingskategorier:

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar som innehas i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast utgör betalningar av kapitalbelopp och ränta, och som inte är identifierade som värderade till verkligt värde via resultatet, värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella redovisade förväntade kreditförluster. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kundfordringar 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. Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Tillgångar som inte uppfyller kriterierna för upplupet anskaffningsvärde värderas till verkligt värde via resultatet. Vinst eller förlust på ett skuldinstrument som efter första redovisningen värderas till verkligt värde via resultatet och inte ingår i ett säkringsförhållande redovisas i finansnettot när den uppstår. Räntetäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

Skuldinstrument omklassificeras endast när koncernens affärsmodell för hantering av dessa tillgångar ändras.

Egetkapitalinstrument är instrument som uppfyller definitionen av eget kapital ur emittentens perspektiv, vilket innebär instrument utan kontraktsmässig skyldighet att betala och som belägger en residual rätt i emittentens nettotillgångar. Vinst eller förlust på egetkapitalinstrument som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas i finansnettot.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Investeringar i andelar i andra företag än koncernföretag, joint ventures och intresseföretag ingår i finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet.

Kategorin finansiella skulder består av två undergrupper: finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen har inga finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Avser alla andra finansiella skulder som till exempel upplåning, leverantörsskulder, upplupna kostnader för tjänster och varor som likvidregleras. Finansiella skulder (räntebärande lån och annan finansiering), med undantag för korta skulder där ränteeffekten är oväsentlig, värderas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och andra skulder med kort förväntad löptid värderas utan diskontering till nominellt belopp. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

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 reglerna posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglerna skulden.

Ersättningar till styrelse och anställda

Koncernen har ej haft några anställda under räkenskapsåret. Löner eller andra ersättningar har ej utgått. Arvode till styrelsen har ej heller utgått.

Kassaflödesanalys

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

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.

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 provas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Anticiperad 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 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Uppskjuten skattefordran

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas för temporära skillnader och för outnyttjade underskottsavdrag. Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdrag baseras på ledningens uppskattningar om framtida skattepliktiga inkomster. Vid varje bokslut görs en ny bedömning baserat på företagets ekonomiska utveckling.

Klassificering exploaterings- och projektfastigheter och förvaltningsfastigheter

Vid förvärv av en fastighet görs en bedömning om fastigheten ska utvecklas eller användas som förvaltningsfastighet. Bedömningen får påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning då hanteringen är olika redovisningsmässigt. Fastigheter som ska utvecklas utgör exploaterings- och projektfastigheter. Exploaterings- och projektfastigheter redovisas som varulager då avsikten är att sälja fastigheterna efter färdigställande. Värdering sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Förvaltningsfastigheter innehas däremot i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Värdering av förvaltningsfastigheter sker till verkligt värde med värdeförändring via resultaträkningen. Under 2017 gick fastigheten ut på programsamråd angående en framtida planerad utveckling. I samband med detta valde koncernen att klassificera om fastigheten från förvaltningsfastighet till exploaterings- och projektfastighet. Fastigheten redovisas därmed som omsättningstillgång i årsbokslutet i syfte att utvecklas och sedan avyttras. I avvaktan på utveckling förvaltas fastigheten med hyresintäkter.

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

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. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under år 2017-2020 har företagsledningen gjort bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

Not 3 Nettoomsättning

Koncernen	2022	2021
Bruttohyresintäkter	17 185	11 277
Hyresintäkter övriga	194	3 048
Nettoomsättning	17 379	14 325

Framtida lägsta hyresintäkter under ej uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår per 31 december till:

	2022	2021
Inom ett år	10 467	10 753
1-5 år	1 838	5 023
Mer än 5 år	—	—
Summa	12 305	15 776

I tabellen ovan redovisas hyresintäkten i den period när hyreskontraktet löper ut.

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Med hyresintäkter avses avtalade hyror och hyrestillägg.

Koncernen har ingått operationella leasingavtal med hyresgäster. De kvarvarande kommersiella leasingavtalen sträcker sig mellan 1 och 3 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknings.

Moderbolaget	2022	2021
I nettoomsättningen ingår intäkter från		
Fakturerat förvaltnings- och konsultarvode till koncernföretag	3 733	5 714
Summa	3 733	5 714

Not 4 Övriga externa kostnader

Koncern	2022	2021
Konsultarvode	-2 104	-4 258
Revisionsarvode	-1 324	-718
Övriga externa kostnader	-3 521	-18 051
Övriga externa kostnader	-6 948	-23 028

Moderbolaget	2022	2021
Konsultarvode	-912	-3 068
Revisionsarvode	-805	-302
Övriga externa kostnader	-3 077	-2 972
Övriga externa kostnader	-4 794	-6 342

Not 5 Ersättning till revisorerna

Koncernen	2022	2021
<i>Arvode och kostnadsersättning</i>		
Revisionsuppdrag KPMG	-1 309	-718
Revisionsuppdrag E&Y	-14	
Totalt arvode	-1 324	-718

Moderbolaget	2022	2021
<i>Arvode och kostnadsersättning</i>		
Revisionsuppdrag KPMG	-805	-302
Totalt arvode	-805	-302

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och VDs förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 6 Finansnetto

Koncernen	2022	2021
Övriga finansiella intäkter	2	1
Finansiella intäkter	2	1
Räntekostnader, obligationslån	-34 447	-20 128
Räntekostnader aktieägarlån	-33 087	-27 260
Finansiella kostnader	-67 533	-47 388
Aktivering av räntekostnader i projektfastighet	40 783	40 783
Aktivering av räntekostnader	40 783	40 783
Finansnetto	-26 748	-6 604

Moderbolaget	2022	2021
Ränteintäkter koncernbolag	43 750	43 750
Finansiella intäkter	43 750	43 750
Räntekostnader obligationslån	-29 447	-20 128
Räntekostnader aktieägarlån	-33 087	-27 260
Finansiella kostnader	-62 533	-47 388
Finansnetto	-18 783	-3 638

Not 7 Bokslutsdispositioner

<i>Moderbolaget</i>	2022	2021
Lämnade koncernbidrag till:		
Sollentuna Stinsen Holding 1 AB	1 072	—
	1 072	—

Not 8 Skatt på årets resultat

<i>Koncernen</i>	2022	2021
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Aktuell skatt	—	—
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader fastigheter	—	—
Summa redovisad skatt	—	—
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-161 013	29 879
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	33 085	6 155
Ej skattepliktiga intäkter	8 401	—
Ej avdragsgilla kostnader	-3 804	7 664
Ej värderade underskott	-23 805	-4 574
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-13 876	-9 245
Summa redovisad skatt	0	0

Den effektiva skattesatsen är 0% (0).

Totalt underskottsavdrag uppgår till 262 358 tkr (146 799), vilket motsvarar en potentiell uppskjuten skattefordran om 54 046 kr (30 241), se not 16.

<i>Moderbolaget</i>	2022	2021
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Aktuell skatt	—	—
Summa redovisad skatt	0	0
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-28 721	-4 266
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	5 917	879
Ej avdragsgilla kostnader	-578	—
Ej värderade underskott	-440	-648
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-4 899	-230
Summa redovisad skatt	0	0

Den effektiva skattesatsen är 0% (0).

Det skattemässiga underskottet i moderbolaget uppgår till 11 684 tkr (9 550), se not 15.

Not 9 Värdering fastigheter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Exploaterings- och projektfastighet	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	835 000	750 000
Aktiverade projektkostnader	46 207	49 768
Nedskrivning fastigheter/Återföring av tidigare nedskrivning	-131 207	35 232
Summa	750 000	835 000

Värdering

Moderbolaget äger inga fastigheter.

Exploaterings- och projektfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde som bestämt med DCF. Alla fastigheter ägs av koncernen och var klassificerade som förvaltningsfastigheter tidigare.

Per den 29 november 2017 i samband med att fastigheten ställdes för framtida utveckling skedde en omklassifiering från förvaltningsfastighet till exploaterings- och projektfastighet. Ingen fastighet används för koncernens egen rörelse.

Värdet enligt den externa värderingen på exploaterings- och projektfastigheten uppgår till 750 000 tkr, vilket är det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Värdet för 2022 baseras dels på diskonterade kassaflöden (DCF) under prognosperioden och dels på ortsprismetoden för potentiella byggrätter som värderas separat. DCF under prognosperioden uppgår till ett värde om -697,8 tkr. Värdet för potentiella byggrätter uppgår till 750 000 tkr, vilket ger ett totalt värde för fastigheten om 750 000 tkr. Fastigheten åsätts inget restvärde i DCF värderingen då planen är att istället utveckla de potentiella byggrätterna.

Extern värdering

Koncernen gör två gånger per år en bedömning av fastighetens marknadsvärde genom att låta genomföra extern värdering utförd av ett auktoriserat värderingsföretag, Cushman Wakefield. Värderaren är en ackrediterad och oberoende värderare med erkända och relevanta professionella kvalifikationer och med aktuell erfarenhet av fastigheternas kategori och geografiska belägenhet.

Värderingsmetod

Nettoförsäljningsvärdet utgörs av det värdet till vilket en tillgång kan överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs i enlighet med internationella värderingsstandarder. Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys, vilket innebär att fastighetens värde bygger på nuvärdet av det prognostiserade kassaflödet.

Väsentliga antaganden i samband med värderingarna återfinns i nedanstående tabell:

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31-dec-22	31-dec-21
Inflationsantagande, % per år	4	2
Kalkylperiod, år	1	1
Kalkylränta, %	7	7
Hyresantagande	Årlig hyresintäkt på befintliga avtal samt av värderingsinstitutets uppskattad marknadshyra.	
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt.	

För potentiella byggrätter uppskattas ett nybyggnadsvärde i en framtida markanvändning med beaktande av sanerings- och exploateringskostnader, baserat på gällande planföresättningar och prisnivåer för liknande sålda objekt enligt ortsprismetoden. Värderingen har kategoriserats tillhörande nivå 3 i värderingshierarkin.

I värderingen av de potentiella byggrätterna görs en uppskattning av antalet kvadratmeter för bostäder respektive kommersiella lokaler. Pris per kvadratmeter uppskattas ligga på 10 000 kr för bostäder samt 3 000 kr för lokaler. Uppskattning görs för planrisk baserat på kännedom om detaljplanearbetet samt kostnader för rivning av befintlig byggnad.

Not 10 Andelar i koncernföretag

Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

					2022-12-31	2021-12-31
					Bokfört värde (kr)	Bokfört värde (kr)
Dotterföretag -direktägda	<i>Org. nr.</i>	<i>Säte</i>	<i>Antal aktier</i>	<i>Andelar</i>		
Sollentuna Stinsen Holding 1 AB	559085-9947	Stockholm	100 000	100%	3 600 000	3 600 000
Sollentuna Stinsen Holding 2 AB	559104-8862	Stockholm	50 000	100%	550 000	550 000
Sollentuna Stinsen Holding 3 AB	559104-8896	Stockholm	50 000	100%	550 000	550 000
					4 700 000	4 700 000
Moderbolaget					2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>					4 700 000	4 700 000
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>					4 700 000	4 700 000

Not 11 Inventarier

<i>Koncernen</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Anskaffningsvärde</i>		
Ingående balans anskaffningsvärde	1 591	1 591
Summa	1 591	1 591
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 591	-1 591
Summa	-1 591	-1 591
Bokfört värde	-	-

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar och skulder

<i>Koncernen</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Övriga kortfristiga fordringar		
Momsfordran	454	581
Övriga fordringar	-	-
Summa	454	581
Övriga kortfristiga skulder		
Hyses/kundfordringar	-174	-116
Övriga kortfristiga skulder	85	-36
Summa	-89	-152
Hysesfordringar, brutto		
Antal dagar sedan fakturan utfärdades:	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
- - 30 dagar	-	78
31 - 60 dagar	190	53
Förfallna sedan mer än 180 dagar	-10	-15
Summa	180	116
Osäkra hyresfordringar vid årets början	-5	0
Återvunna tidigare avskrivna hyresfordringar	-	-
Summa	-5	0

<i>Moderbolaget</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Övriga kortfristiga fordringar		
Momsfordran	221	43
Summa	221	43
Övriga kortfristiga skulder		
Upplupen ränta akteigärlån	-	-
Summa	-	-

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	–	82
Upplupna intäkter	–	-14
Summa	–	68
Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	–	–
Summa	–	–

Not 14 Kassa och bank

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	97 140	66 173
Summa	97 140	66 173
Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	80 677	59 316
Summa	80 677	59 316

Not 15 Räntebärande skulder

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>		
Aktieägarlån	430 269	402 120
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>		
Obligationslån	405 000	400 000
Kapitaliserad upplåningskostnad	-9 901	-1 933
Summa	825 368	800 188

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	395 099	398 067
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	–	–
Skulder som förfaller till betalning efter fem år efter balansdagen	430 269	402 120
Summa	825 368	800 188

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
<i>Upptagna lån</i>		
Ingående anskaffningsvärde	800 188	729 548
Upptagna aktieägarlån	33 147	68 120
Finansieringskostnader	-7 968	2 520
Summa	825 368	800 188

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>		
Aktieägarlån	430 269	402 120
Summa	430 269	402 120

<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>		
Obligationslån	395 099	398 067
Summa	395 099	398 067

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	395 099	398 067
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	–	–
Skulder som förfaller till betalning efter fem år efter balansdagen	430 269	402 120
Summa	825 368	800 188

Totala räntebärande lån och skulder, netto enligt balansräkning –

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
<i>Upptagna lån</i>		
Ingående anskaffningsvärde	800 188	729 548
Upptagna aktieägarlån	33 147	68 120
Upplösning finanseringskostnad	-7 968	2 520
Summa	825 368	800 188

Lånekonvenanter

Det förekommer lånekonvenanter gällande belåningsgrad (LTV) och likvida medel i koncernen.
Per årsskiftet uppfyllde koncernen alla lånekonvenanter.

Not 16 Uppskjuten skatt

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	—	—
Summa	—	—

Totalt underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skattefordran uppgår till 262 358 tkr (146 799), vilket motsvarar en uppskjuten skattefordran om 54 046 tkr (30 241).

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas för temporära skillnader och för outnyttjade underskottsavdrag. Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdrag baseras på ledningens uppskattningar om framtida skattepliktiga inkomster. Då marknadsvärdet på fastigheten ej tyder på att skattefordran kommer att kunna realiseras har företagsledningen gjort bedömningen att ingen uppskjuten skattefordran redovisas.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 848	1 602
Upplupna övriga kostnader externt	1 619	2 257
Upplupna räntekostnader externt	9 914	4 672
Summa	13 381	8 530
Övriga avsättningar	1 770	5 770
Summa	1 770	5 770

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna kostnader övrigt	22	789
Upplupna kostnader revision	550	395
Upplupna räntekostnader	9 914	4 672
Summa	10 486	5 856

Not 18 Fordringar och Skulder hos koncernföretag

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar hos koncernföretag, anläggningstillgångar		
Lån till Sollentuna Stinsen Holding 1 AB	695 000	695 000
Summa	695 000	695 000
Fordringar hos koncernföretag, omsättningstillgångar		
Upplupen revisionskostnad Sollentuna Stinsen Holding 1-3 AB	231	216
Upplupen räntefordran gentemot Sollentuna Stinsen Holding 1 AB	264 688	220 938
Övr kortfristig fordran till Sollentuna Stinsen Property 1 AB	79 999	60 766
Summa	344 918	281 919
Skulder till koncernföretag, kortfristiga		
Sollentuna Stinsen Holding 1 AB	-163 234	-160 162
Sollentuna Stinsen Holding 2 AB	-381	-77
Sollentuna Stinsen Holding 3 AB	-381	-301
Summa	-163 996	-160 540

Not 19 Finansiella risker och riskhantering

Finansiell riskhantering

Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen. Det främsta riskerna som koncernen är utsatt för är finansieringsrisk, kredit- och motpartsrisk, likviditetsrisk samt ränterisk. Moderbolagets finansiella skulder utgörs av en balanserad portfölj av lån med fast och rörlig ränta, vilket begränsar bolagets finansierings- och ränterisk. Dotterbolagens främsta finansiella skulder utgörs av koncerninterna lån. Koncernen har även hyresfordringar, likvida medel och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument.

Riskhantering av kapital

Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan företaget, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Företaget analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i Finansieringspolicyn regler beträffande koncernens soliditetsmål om minst 30 procent och att koncernens belåningsgrad, externa lån, över tiden inte får överstiga 60 procent. Vid beräkning av koncernens soliditet för covenantuppfyllande undantas ägarlån varvid soliditeten uppgår till 34,2%.

Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsexponeringen definieras som risken för att motparten, exempelvis hyresgäster och finansiella institutioner, hamnar i finansiella svårigheter eller på annat sätt inte har möjlighet att leva upp till sina skyldigheter enligt avtalet med koncernen. Risken är i huvudsak kopplad till hyres/kundfordringar. Denna risk finns främst i bolagets dotterbolag och hanteras där. För att kontrollera risken genomför dotterbolagen grundliga kreditupplysningar samt följer löpande upp utvecklingen avseende kundens kreditvärdighet. Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna till dotterbolagen erlägger hyrorna i förskott. Rapporteringsprocesserna inom koncernen är uppsatta för att se till att motparterna granskas på ett korrekt sätt.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Koncernen följer upp likviditeten löpande under året för att tillse att det finns tillgång till tillräckligt med likvida medel i Koncernen för kommande betalningar.

Banksaldo per bokslutsdag uppgick till 97 140 tkr.

Följande tabell utvisar Koncernens likviditetsanalys för sina finansiella skulder. Tabellen innehåller odiskonterade kassaflöden och inkluderar både ränta och nominellt belopp.

Likviditetstabell	0-3 månader	3-12 månader	1-3 år	3-5 år	Över 5 år	Totalt
Finansiella skulder						
<i>Per 31 december 2022</i>						
Räntebärande skulder	19 658	453 356	56 297	56 297	430 268	1 015 876
Leverantörsskulder	183	–	–	–	–	183
Övriga kortfristiga skulder	89	–	–	–	–	89
Upplupna kostnader	10 920	2 320	–	–	–	13 240
Summa	30 850	455 676	56 297	56 297	430 268	1 029 388

Likviditetstabell	0-3 månader	3-12 månader	1-3 år	3-5 år	Över 5 år	Totalt
Finansiella skulder						
<i>Per 31 december 2021</i>						
Räntebärande skulder	11 836	431 658	56 297	56 297	430 268	986 356
Leverantörsskulder	56	–	–	–	–	56
Övriga kortfristiga skulder	39	–	–	–	–	39
Upplupna kostnader	6 534	6 165	–	–	–	12 699
Summa	18 464	437 823	56 297	56 297	430 268	999 149

Det kommande årets förfall löses genom extern finansiering, ny obligation eller med tillskott av eget kapital från ägarna.

Ränterisk

I tabellen nedan anges det redovisade värdet, efter löptid, av koncernens finansiella instrument som är exponerade för ränterisk:

Tkr	Vid begäran	År 1	År 2	År 3	År 4-5	Över 5 år	Totalt
<i>Per 31 december 2022</i>							
Fast ränta							
Aktieägarlån	–	–	–	–	–	430 269	430 269
Rörlig ränta							
Obligationslån	–	395 933	–	–	–	–	395 933
	–	395 933	–	–	–	430 269	826 202

Tkr	Vid begäran	År 1	År 2	År 3	År 4-5	Över 5 år	Totalt
<i>Per 31 december 2021</i>							
Fast ränta							
Aktieägarlån	–	–	–	–	–	402 120	402 120
Rörlig ränta							
Obligationslån	–	395 548	–	–	–	–	395 548
	–	395 548	–	–	–	402 120	797 668

Koncernens exponering för ränterisk i form av stigande marknadsräntor illustreras av en känslighetsanalys. Vid en ökning av STIBOR 3 månader med en procentenhet skulle koncernens räntekostnad för året öka med ca 3 139 tkr.

Not 20 Finansiella instrument per kategori

Verkligt värde

- Nivå 1 Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som koncernen 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 Icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

Nedan finns en jämförelse baserad på kategori av bokfört värde och verkligt värde för koncernens finansiella instrument vilka återfinns i den finansiella rapporteringen.

Koncern

2022-12-31

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffnings- värde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	–	–
Övriga fordringar	–	454	–
Likvida medel	–	97 140	–
Summa	–	97 594	–
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	430 269
Obligationslån, kortfristigt	–	–	395 099
Leverantörsskulder	–	–	183
Övriga kortfristiga skulder	–	–	89
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	13 240
Summa	–	–	838 881

Koncern

2021-12-31

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffnings- värde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	68	–
Övriga fordringar	–	581	–
Likvida medel	–	66 173	–
Summa	–	66 822	–

Finansiella skulder

Långfristiga räntebärande skulder	–	–	402 120
Obligationslån, kortfristigt	–	–	398 067
Leverantörsskulder	–	–	56
Övriga kortfristiga skulder	–	–	39
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	14 301
Summa	–	–	814 583

Kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt vissa övriga skulder har en kvarvarande livslängd på mindre än 6 månader varför det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet. De räntebärande aktieägarlånen löper med fast ränta och obligationslånet med rörlig ränta.

Not 21 Närstående transaktioner

Koncern

Sollentuna Stinsen JV AB ägs till 50% av Magnolia Projekt 36 AB, org nr 559040-7093, och till 50 % av Alecta Tjänstepension, ömsesidigt org nr 502014-6865.

Under året har Koncernen haft transaktioner med Alecta Tjänstepension om 28 148 tkr. Koncernen har också haft transaktioner med Magnolia Produktion AB uppgående till 766 tkr avseende fakturering av interna tjänster och vidarefakturering.

Moderföretag

Utöver närstående transaktioner som anges för koncernen har moderföretaget närstående relationer som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 10 *Andelar i koncernföretag*. Moderföretaget förser koncernföretagen löpande med tjänster avseende projektledning, ekonomisk administration och koncerngemensamma inköp. Beloppen vidarefaktureras till respektive dotterföretag. Moderbolaget har sålt tjänster till koncernbolag om 3 732 tkr (5 714) och köpt tjänster om 0 tkr (0 tkr) från koncernbolag, se not 18 *Fordringar och Skulder hos koncernföretag*.

Not 22 Ställda säkerheter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Moderföretag	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga

Not 23 Eventualförpliktelser

Koncernen

Koncernen har inga eventualförpliktelser

Moderbolag

Moderbolaget har inga eventualförpliktelser

Not 24 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen

Bolaget har ej några väsentliga ekonomiska arrangemang som inte har redovisats i balansräkningen.

Not 25 Vinstdisposition

Förslag till disposition beträffande moderbolagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	153 886 004
Periodens resultat	-28 721 062
	125 164 942

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs	125 164 942
	125 164 942

Not 26 Händelser efter balansdagen

Arbetet med detaljplanen fortskrider inför granskning vilket är nästa led i planprocessen och är planerat till första halvan av 2023. Sollentuna kommun bedömer nu att detaljplanen förväntas vinna laga kraft under andra halvan av 2023, från tidigare bedömning andra halvåret 2022.

Stockholm den 21 april 2023

Johan Tengelin
Styrelseordförande

Jenny Lindholm
Styrelseledamot

Lena Boberg
Styrelseledamot

Fredrik Westin
Styrelseledamot

Christian Matti
VD

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-
KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor