

# Årsredovisning

för

## Stena Fastigheter Pilängen AB

559070-2220

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stena Fastigheter Pilängen AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 10 april 2025. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Malmö den 7 maj 2025



Unni Sollbe

# Årsredovisning

för

## Stena Fastigheter Pilängen AB

559070-2220

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

### Innehållsförteckning

|  |    |
|--|----|
| Förvaltningsberättelse                 | 2  |
| Resultaträkning                        | 4  |
| Balansräkning                          | 5  |
| Rapport över förändring i eget kapital | 7  |
| Kassaflödesanalys                      | 8  |
| Tilläggsupplysningar                   | 9  |
| Underskrifter                          | 20 |



Styrelsen och verkställande direktören för Stena Fastigheter Pilängen AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska förvärva och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Stena Fastigheter Pilängen AB äger totalt 1 fastighet med en uthyrningsbar yta om 35 526 m<sup>2</sup>. Av beståndet, som är beläget i Landskrona, utgör 90 procent bostäder och 10 procent kommersiella lokaler, lager och förråd.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har den globala ekonomin fortsatt präglats av osäkerhet till följd av geopolitiska spänningar och pågående konflikter i Europa. Fastighetsmarknaden har under 2024 visat tydliga tecken på stabilisering av finansieringsmarknaden och en successiv återgång till ökad transaktionsaktivitet. Fallande räntor och ökat intresse för hållbara bostäder var avgörande faktorer för marknadens utveckling. Samtidigt påverkades fastighetsmarknaden fortfarande av svagare ekonomisk tillväxt och tidigare räntehöjningar, vilket begränsade en mer kraftfull återhämtning.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat utöver den normala verksamheten.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Med hänsyn till den fortsatta geopolitiska oron i omvärlden bedöms bolaget med största sannolikhet fortsatt påverkas av den osäkerhet som råder på marknaden. Räntorna är fortsatt förhållandevis höga och bolaget följer detta löpande för att motverka påverkan genom bland annat räntesäkringar. Med fortsatta volatila elpriser framöver ser vi en framtida risk för en negativ finansiell påverkan genom ökade energikostnader och åtgärder vidtas för att motverka effekten av energiprishöjningar för driften av våra fastigheter genom investeringar i energibesparande initiativ så som solpaneler, batterilager och AI-lösningar för uppvärmning. Vi minskar också risken genom att handla elderivat för framtida elförbrukning. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar och riskerna begränsas genom att bolaget är en del av en stark och stabil koncern med god finansiell ställning med värdebeständiga fastigheter.

### Tillståndspliktig och miljöfarlig verksamhet

Bolaget bedriver inte någon verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt Miljöbalken.

| Flerårsöversikt (tkr)             | 2024    | 2023    | 2022    | 2021    |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                   | 38 512  | 36 733  | 35 584  | 34 035  |
| Rörelseresultat                   | 12 207  | 12 271  | 11 522  | 10 774  |
| Rörelsemarginal (%)               | 31,7    | 33,4    | 32,4    | 31,7    |
| Resultat efter finansiella poster | -832    | -3 029  | 5 522   | 5 978   |
| Avkastning på eget kap. (%)       | neg     | neg     | 551,5   | 215,7   |
| Balansomslutning                  | 382 141 | 385 016 | 367 586 | 361 504 |
| Justerat eget kapital             | 88      | 63      | 966     | 1 037   |
| Soliditet (%)                     | 0,0     | 0,0     | 0,3     | 0,3     |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| balanserad vinst       | 11 012 692    |
| årets förlust          | -10 975 067   |
|                        | <b>37 625</b> |
| disponeras så att      |               |
| i ny räkning överföres | 37 625        |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar. Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).



| <b>Resultaträkning</b>                     | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning                            | 2          | 38 512 067                        | 36 732 614                        |
| Fastighetskostnader                        | 3          | -22 153 510                       | -20 485 869                       |
| <b>Driftnetto</b>                          |            | <b>16 358 557</b>                 | <b>16 246 745</b>                 |
| Avskrivningar och nedskrivningar           | 4          | -4 150 321                        | -3 976 194                        |
| <b>Bruttoresultat</b>                      |            | <b>12 208 236</b>                 | <b>12 270 551</b>                 |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                 |            |                                   |                                   |
| Övriga rörelsekostnader                    |            | -800                              | 0                                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | 5, 6       | <b>12 207 436</b>                 | <b>12 270 551</b>                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 7          | 2 853 106                         | 27 264                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8          | -15 892 485                       | -15 327 173                       |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <b>-831 943</b>                   | <b>-3 029 358</b>                 |
| Lämnat koncernbidrag                       |            | -9 217 204                        | -9 971 851                        |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |            | <b>-10 049 147</b>                | <b>-13 001 209</b>                |
| Skatt på årets resultat                    | 9          | -925 920                          | -801 855                          |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>-10 975 067</b>                | <b>-13 803 064</b>                |

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                    |                    |
| Förvaltningsfastigheter                      | 10         | 370 759 963        | 370 444 808        |
|  |            | <b>370 759 963</b> | <b>370 444 808</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                    |                    |
| Andra långfristiga fordringar                | 12         | 64 875             | 324 375            |
|  |            | <b>64 875</b>      | <b>324 375</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>370 824 838</b> | <b>370 769 183</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                    |                    |
| Kund- och hyresfordringar                    |            | 6 363              | 52 216             |
| Fordringar hos koncernföretag                |            | 11 000 000         | 12 900 000         |
| Övriga kortfristiga fordringar               |            | 22 817             | 429 499            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13         | 287 028            | 865 172            |
|  |            | <b>11 316 208</b>  | <b>14 246 887</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                        | 14         | 0                  | 0                  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>11 316 208</b>  | <b>14 246 887</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>382 141 046</b> | <b>385 016 070</b> |

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

11 012 692

13 815 756

Årets resultat

-10 975 067

-13 803 064

**37 625**

**12 692**

**Summa eget kapital**

**87 625**

**62 692**

Avsättningar för uppskjuten skatt

11

6 936 186

6 010 266

**Summa avsättningar**

**6 936 186**

**6 010 266**

#### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

Räntebärande skulder till kreditinstitut

15, 16

259 500 000

259 500 000

**Summa långfristiga skulder**

**259 500 000**

**259 500 000**

##### *Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

1 995 348

1 364 632

Skulder till koncernföretag

109 290 890

112 940 548

Övriga kortfristiga skulder

109 034

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

4 221 963

5 137 932

**Summa kortfristiga skulder**

**115 617 235**

**119 443 112**

**Summa skulder**

**375 117 235**

**378 943 112**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**382 141 046**

**385 016 070**



## Rapport över förändringar i eget kapital

|   | Aktie-<br>kapital | Fritt eget<br>kapital | Summa<br>eget kapital |
|---|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b> | <b>50 000</b>     | <b>915 756</b>        | <b>965 756</b>        |
| Årets resultat                          |                   | -13 803 064           | -13 803 064           |
| Erhållna aktieägartillskott             |                   | 12 900 000            | 12 900 000            |
| <b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b> | <b>50 000</b>     | <b>12 692</b>         | <b>62 692</b>         |
| <b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b> | <b>50 000</b>     | <b>12 692</b>         | <b>62 692</b>         |
| Årets resultat                          |                   | -10 975 067           | -10 975 067           |
| Erhållna aktieägartillskott             |                   | 11 000 000            | 11 000 000            |
| <b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b> | <b>50 000</b>     | <b>37 625</b>         | <b>87 625</b>         |

Antal aktier vid årets in- och utgång uppgick till 500 stycken till nominellt värde om 100 kronor styck.

## Kassaflödesanalys

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat efter finansiella poster -831 943 -3 029 358  
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 4 150 321 3 976 194

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital 3 318 378 946 836**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av rörelsefordringar 1 030 679 -410 569  
Förändring av rörelseskulder -9 393 424 -9 077 853

**Kassaflöde från den löpande verksamheten -5 044 367 -8 541 586**

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar -4 465 475 -13 855 530  
Minskning av finansiella tillgångar 259 500 259 500

**Kassaflöde från investeringsverksamheten -4 205 975 -13 596 030**

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Erhållna aktieägartillskott 11 000 000 12 900 000  
Förändring av koncernkonto -1 749 658 9 237 616

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten 9 250 342 22 137 616**

**Årets kassaflöde 0 0**

**Likvida medel vid årets slut 0 0**



## Noter

### Not 1 Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

#### Bolagets säte m.m.

Stena Fastigheter Pilängen AB, med org. nr 559070-2220, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Malmö. Bolagets adress är Skeppsbron 13B, 211 20 Malmö.

#### Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Stena Fastigheter Malmö Holding AB (org.nr. 5566761-5256) med säte i Malmö. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Stena AB (publ), org.nr. 556001-0802, med säte i Göteborg. Stena AB (publ) är också moderföretag för den största koncernen.

Av bolagets totala inköp och försäljning avser 4 565 tkr (f.å. 4 385 tkr) av inköpen och 103 tkr (f.å. 104 tkr) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör. Internförsäljningen inom koncernen avser främst hyresintäkter, utfakturerade förvaltningsarvoden och fastighetsskötartjänster samt utfakturering av administrativa kostnader. Utöver detta belastar ränta på centralkonto och övriga finansiella mellanhavanden finansnettot.

#### Transaktioner med närstående

Stena Fastigheter har relationer med företag och personer inom den så kallade Stena Sfären. Stena Fastigheter sköter fastighetsförvaltning åt ett antal av familjen Olssons fastigheter. Stena Fastigheter fick en total ersättning härför uppgående till 59 945 tkr (f.å. 55 748 tkr). Utöver detta köper Stena Fastighetskoncernen även återvinningstjänster från Stena Metall koncernen i ringa omfattning. Samtliga transaktioner sker på armlängds avstånd.

#### Allmänna redovisnings- och klassificeringsprinciper

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Stena AB (publ), org.nr. 556001-0802, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar, avsättningar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Byte av redovisningsprincip

##### *Nya och ändrade standarder och tolkningar*

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår, undantaget ändrade eller nya IFRS och IFRIC tolkningar som trätt ikraft och föranlett ändringar i RFR 2.

Övriga nya och ändrade regelverk, standarder och tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte påverka Stena Fastigheters resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

### **Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är nyttjandeperiod för fastigheter, nedskrivningsbehov av fastigheter, gränsdragning mellan investering och underhåll samt bedömning av uppskjutna skatter.

### **Redovisningsprinciper m.m.**

#### **Intäktsredovisning**

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter, vilket avser sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsenskatt. En mindre del av intäkterna avser serviceintäkter, vilket avser all annan tilläggsdebitering till kommersiella hyresgäster såsom värme, kyla, sopor, vatten, el m.m.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen i den period som hyran avser. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med tillträdet såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Försäljning av fastighet via bolag redovisas som fastighetsförsäljning om syftet är en fastighetstransaktion. Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### **Låneutgifter**

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

#### **Inkomstskatter**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Periodens skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån gällande skattesats om 20,6%.

#### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

#### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras. Temporära skillnader beaktas i normalfallet inte i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom överskådlig framtid. I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld.

Uppskjutna skatter uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter samt på aktiverat underskottsavdrag.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Avdrag för avtalad uppskjuten skatt i samband med fastighetsförsäljningar redovisas som uppskjuten skatt i resultaträkningen.

## Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

### Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i bolaget klassificeras redovisningsmässigt som förvaltningsfastigheter då de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa, även om de i skattemässig mening klassificeras som omsättningstillgång.

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar, pågående till- eller ombyggnation samt hyresgästpassningar. Pågående nybyggnation klassificeras som pågående nyanläggning.

Förvaltningsfastigheter redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Förvaltningsfastigheterna redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt tillägg för eventuell uppskrivning.

I anskaffningsvärdet ingår, vid fastighetsförvärv, även teknisk skuld, direkt hänförbara transaktionskostnader samt eventuella pantbrevskostnader. Med teknisk skuld förstås i detta sammanhang specificerade underhållsåtgärder som identifieras vid förvärv och som i normalfallet utförs inom 5 år efter fastighetens anskaffning. Vid större ny- till och ombyggnationer aktiveras direkt hänförbara räntekostnader under produktionstiden.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras genom ökad livslängd, förbättrad kvalitet eller minskade kostnader, framtida ekonomisk nytta tillfaller bolaget och att utgiften kan beräknas på tillförlitligt sätt. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivningar på tillkommande utgifter skrivs av på fastighetens kvarvarande nyttjandeperiod. Hyresgästpassningar avskrivs separat.

Utgifter för reparation och underhåll som syftar till att vidmakthålla eller återställa fastigheten redovisas som kostnad under den period dessa kostnader uppkommer.

Inköp och försäljning av dotterföretag i syfte att förvärva eller försälja fastigheter snarare än verksamheter, sk "substansförvärv", redovisas i den finansiella rapporteringen såsom inköp och försäljning av förvaltningsfastigheter.

Verkligt värde baseras på värderingar utförda via intern värderingsmodell. Årligen värderas även ca 20% av totala antalet fastigheter av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Externa värderingar kan användas som referensobjekt och som stöd vid bedömningar i samband med upprättande av de interna värderingarna.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren, vilket normalt sker på tillträdesdagen och inte när avtal tecknas, såvida detta inte strider mot villkoren i försäljningskontraktet.

### **Avskrivningsprinciper för förvaltningsfastigheter**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Tillkommande aktiverade utgifter på förvaltningsfastighet skrivs av över fastighetens kvarvarande nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas fr.o.m. den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk. Mark avskrivs ej.

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Byggnader              | 100 år |
| Markanläggningar       | 20 år  |
| Hyresgäst Anpassningar | 10 år  |

### **Nedskrivning**

De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde till nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet definieras som marknadsvärdet minus försäljningskostnader. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet och det bedöms som bestående skrivs tillgången ned till detta värde.

### **Leasing**

Leasingavtal där alla väsentliga risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till bolagets förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisningen av dessa framgår ur not 2.

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden. De mest väsentliga leasingavtalet avser tomträttsavgälder. Det finns även ett antal mindre leasingavtal av ringa omfattning där bolaget är leasetagare såsom bilar och hyresavtal.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar, andra långfristiga värdepappersinnehav och andra långfristiga fordringar, samt bland skulderna leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder. Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IFRS 9 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde, med eventuella avdrag för nedskrivningar, i enlighet med ÅRL.

### **Fordringar**

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyres- och kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs. Kursdifferenser på rörelsefordringar ingår i rörelseresultatet medan differenser på finansiella fordringar redovisas bland finansiella poster.

### **Likvida medel**

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre. Dessa poster värderas generellt till anskaffningsvärde.

### **Skulder**

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden. Skulder med en löptid understigande ett år redovisas som kortfristiga skulder.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital mot mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition över resultaträkningen.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning (tkr):

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat (tkr):

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansnetto (tkr):

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

Avkastning på eget kap. (%):

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning (tkr):

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%):

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

## Not 2 Nettoomsättning

|  | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter bostäder                     | 37 081 884                | 35 411 428                |
| Hysesintäkter lokaler                      | 347 732                   | 359 590                   |
| Hysesintäkter P-platser, garage och övrigt | 1 046 483                 | 901 782                   |
| Serviceintäkter                            | 4 050                     | 0                         |
| Övriga intäkter                            | 31 918                    | 59 814                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b>               | <b>38 512 067</b>         | <b>36 732 614</b>         |

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. Hysesintäkterna utgörs av kontrakterade hyror samt tillägg som vidaredebiteras hyresgästerna såsom fastighetsskatt och individuella tillval. Hyrorna räknas vanligen upp med index. De kommersiella kontrakten har utöver detta serviceintäkter i form av övrig tilläggsdebitering för värme, kyla, vatten, sopor, el m.m. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor om mellan 3 och 5 år och med en uppsägningstid om 9 månader. Bostäderna har i normalfallet 3 månaders uppsägningstid vilket teoretiskt innebära att bolagets säkra hyresinkomster skulle uppgå i denna del till 25% av årets utfall. I nedanstående uppställning beaktas inte bostadshysesintäkter då uthyrningssituationen i dagsläget innebär säkra intäkter i flera år trots att uppsägningstiden enbart är 3 månader.

Minsta framtida avtalade hyresintäkter avseende kommersiella icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Avtalade hyresintäkter mindre än 1 år        | 342 532        | 353 604        |
| Avtalade hyresintäkter mellan 1 år och 5 år  | 51 500         | 154 500        |
| Avtalade hyresintäkter mer än 5 år           | 0              | 0              |
| <b>Summa framtida avtalade hyresintäkter</b> | <b>394 032</b> | <b>508 104</b> |

## Not 3 Fastighetskostnader

|                                  | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Driftskostnader                  | -15 139 291               | -14 481 373               |
| Underhållskostnader              | -6 321 759                | -5 328 477                |
| Statlig fastighetsskatt          | -692 460                  | -676 019                  |
| <b>Summa fastighetskostnader</b> | <b>-22 153 510</b>        | <b>-20 485 869</b>        |

## Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

|   | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Avskrivningar förvaltningsfastigheter         | -4 150 321                | -3 976 194                |
| <b>Summa avskrivningar och nedskrivningar</b> | <b>-4 150 321</b>         | <b>-3 976 194</b>         |

### Not 5 Arvode till revisorer

Kostnaden för revision har inte redovisats som revisionskostnad i bolaget utan har fakturerats till Stena Fastigheter Malmö AB. Revisionskostnaden ingår dock som en del i det förvaltningsarvode som debiteras bolaget.

### Not 6 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under året.

### Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

|  | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter  | 17 660                    | 27 264                    |
| Ränteintäkter fastighetslån, bundna till derivat       | 2 835 446                 | 0                         |
| <b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>2 853 106</b>          | <b>27 264</b>             |

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

|   | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader fastighetslån                            | -12 045 932               | -11 511 009               |
| Räntekostnader koncernföretag                           | -3 577 112                | -3 545 185                |
| Övriga finansiella kostnader                            | -269 441                  | -270 979                  |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-15 892 485</b>        | <b>-15 327 173</b>        |

### Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

|   | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>Skatt på årets resultat</b>                              |                           |                           |
| Uppskjuten skatt temporär skillnad på förvaltningsfastighet | -925 920                  | -801 855                  |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>                               | <b>-925 920</b>           | <b>-801 855</b>           |

### Avstämning av effektiv skatt

|                                  | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |                 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |                 |
|----------------------------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|
|                                  | Procent                   | Belopp          | Procent                   | Belopp          |
| Redovisat resultat före skatt    |                           | -10 049 147     |                           | -13 001 209     |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60                     | 2 070 124       | 20,60                     | 2 678 249       |
| Ej avdragsgilla kostnader        |                           | -2 514 489      |                           | -2 998 142      |
| Ej skattepliktiga intäkter       |                           | 2 738           |                           | 2 332           |
| Övrigt                           |                           | -484 293        |                           | -484 294        |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>  | <b>-9,21</b>              | <b>-925 920</b> | <b>-6,17</b>              | <b>-801 855</b> |

Vid årets början uppgick kvartaende negativa räntenetton till 2 562 268 kr och vid årets slut till 2 562 268 kr. Ingen uppskjuten skattefordran har redovisats på dessa belopp.

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

## Not 10 Förvaltningsfastigheter

|   | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden        | 394 999 686        | 381 144 157        |
| Nyanskaffningar                                 | 4 465 476          | 13 855 529         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>399 465 162</b> | <b>394 999 686</b> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar             | -24 554 878        | -20 578 684        |
| Avskrivning                                     | -4 150 321         | -3 976 194         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-28 705 199</b> | <b>-24 554 878</b> |
| <b>Summa utgående redovisat värde</b>           | <b>370 759 963</b> | <b>370 444 808</b> |
| <b>Specifikation redovisat värde</b>            |                    |                    |
| Byggnader                                       | 275 647 197        | 263 027 737        |
| Mark  | 88 306 968         | 88 306 968         |
| Markanläggning                                  | 5 815 993          | 6 566 449          |
| Pågående till- eller ombyggnation               | 989 805            | 2 664 319          |
|   | <b>370 759 963</b> | <b>360 565 473</b> |
| <b>Specifikation taxeringsvärde</b>             |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnader                        | 198 649 000        | 198 649 000        |
| Taxeringsvärde mark                             | 68 234 000         | 68 234 000         |
|   | <b>266 883 000</b> | <b>266 883 000</b> |

### Specifikation av bolagets innehav av förvaltningsfastigheter:

Pilängen 1                      Pilängsrundeln 1-17                      Landskrona

Det är bolagets bedömning att fastigheterna för närvarande används på dess bästa sätt. Fastigheterna klassificeras redovisningsmässigt som anläggningstillgång, även i de fall de skattemässigt klassificeras som omsättningstillgång. Bedömt marknadsvärde överstiger bokfört värde.

Som pågående nyanläggning avseende materiella anläggningstillgångar redovisas från och med 2010 koncernens nybyggnadsprojekt. Övriga pågående till och ombyggnadsprojekt som mer är en del av den löpande förvaltningsverksamheten redovisas som Förvaltningsfastigheter. Avtalade framtida investeringsåtaganden att förvärva materiella anläggningstillgångar per bokslutsdagen uppgår till 0 tkr ( f.å. 0 tkr).

## Not 11 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

### Uppskjuten skatt på temporära skillnader 2024-12-31

| Temporära skillnader                   | Uppskjuten<br>skattefordran | Uppskjuten<br>skatteskuld | Netto            |
|--|-----------------------------|---------------------------|------------------|
| Avskrivning av förvaltningsfastigheter | 0                           | 6 936 186                 | 6 936 186        |
|  | <b>0</b>                    | <b>6 936 186</b>          | <b>6 936 186</b> |

### 2023-12-31

| Temporära skillnader                   | Uppskjuten<br>skattefordran | Uppskjuten<br>skatteskuld | Netto            |
|--|-----------------------------|---------------------------|------------------|
| Avskrivning av förvaltningsfastigheter | 0                           | 6 010 266                 | 6 010 266        |
|  | <b>0</b>                    | <b>6 010 266</b>          | <b>6 010 266</b> |

### Förändring av uppskjuten skatt

|  | Belopp vid<br>årets ingång | Redovisas i<br>resultaträk. | Belopp vid<br>årets utgång |
|--|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Avskrivning av förvaltningsfastigheter | 6 010 266                  | 925 920                     | 6 936 186                  |
|  | <b>6 010 266</b>           | <b>925 920</b>              | <b>6 936 186</b>           |

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Bolaget har underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats i balansräkningen om 0 kr (f.å. 0 kr).

Uppskjutna skatter, avseende rörelseförvärv, värderas utifrån den gällande skattesatsen 2024 uppgående till 20,6%. Undantag från denna regel görs endast vid sk substansförvärv där skattevärderingen varit en väsentlig del av affärsuppgörelsen varvid den uppskjutna skatten värderas enligt avtal till mellan 0,0% till 20,6%.

## Not 12 Andra långfristiga fordringar

|   | 2024-12-31    | 2023-12-31     |
|---|---------------|----------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden        | 324 375       | 583 875        |
| Reglerade fordringar                            | -259 500      | -259 500       |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>64 875</b> | <b>324 375</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>64 875</b> | <b>324 375</b> |

Fordran avser den långa delen av uppläggningsavgift för lån.

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|   | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda fastighetsskatt                | 0              | 585 219        |
| Förutbetalda drift- och underhållskostnader | 27 528         | 20 453         |
| Övrigt                                      | 259 500        | 259 500        |
| <b>Summa utgående balans</b>                | <b>287 028</b> | <b>865 172</b> |

### Not 14 Likvida medel

|                              | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| <b>Likvida medel</b>         |            |            |
| Kassa                        | 0          | 0          |
| <b>Summa utgående balans</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

Per den 31 december 2024 har Stena Fastigheter AB koncernen 600 000 (f.å 600 000) i tillgängliga outnyttjade krediter. Bolagets del av centrala checkkontot redovisas inte som likvida medel utan som fordran resp. skuld till koncernföretag. Säkerheter redovisas under "Ställda säkerheter och eventalförpliktelser".

### Not 15 Räntebärande skulder till kreditinstitut

|  | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| Skulder som förfaller mellan 1 och 5 år från balansdagen | 259 500 000        | 259 500 000        |
|  | <b>259 500 000</b> | <b>259 500 000</b> |

Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen redovisas som långfristiga. Även skulder som förfaller inom ett år, men som kan förnyas inom befintliga lånelöften från kreditgivare och skulder härutöver som enligt bolagets bedömning förnyas med stor sannolikhet, redovisas som långfristig skuld i balansräkningen. Av ovanstående skulder förfaller 0 kr till lösen under 2025. Skulder som förfaller inom 5 år från balansdagen avser enbart avtalade amorteringar. Skulderna ovan är odiskonterade kassaflöden.

Saldo på bolagets centralkonto redovisas som kortfristig fordran respektive skuld mot koncernföretag. De säkerheter som ställts för räntebärande skulder är framför allt fastighetsinteckningar. Säkerheter för räntebärande skulder redovisas under "Ställda säkerheter".

Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning innebärande att anskaffningsvärdet inte väsentligt avviker från verkligt värde.

### Finansiell riskhantering

Bolagets finansiella riskhantering är centraliserad till moderbolaget Stena Fastigheter AB och därmed ses hela den finansiella riskhanteringen utifrån ett koncernperspektiv. Ramarna för hantering av finansiella risker har fastställts av styrelsen genom en koncerngemensam finanspolicy som löpande omprövas. Det övergripande målet är att minimera bolagets och koncernens ränterisk, finansieringsrisk och motpartsrisk samt ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och koncernen. Kassamedel och outnyttjade kreditfaciliteter skall finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Långfristiga kreditlöften med på förhand bestämda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med de större långgivarna. Stena Fastigheter koncernen använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur och elderivat för att eliminera variabiliteten i framtida kassaflöden avseende betalning av el och fixera elpriserna till en betryggande nivå.

Koncernens huvudsakliga finansiärer är de svenska affärsbankerna och 77 % av lånen i den svenska portföljen är klassade som hållbara lån och 73 % inklusive utländska dotterbolag. Bolagets främsta finansiella skulder utgörs av interna och/eller externa lån. Därutöver har bolaget långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar och likvida medel, samt leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder som utgör finansiella instrument.

För mer detaljer kring koncernens finansiella riskhantering se Stena Fastigheter AB:s (556057-3619) årsredovisning.

#### Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

|   | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:</b> |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar  | 259 500 000        | 259 500 000        |
| <b>Summa utgående redovisat värde</b>                           | <b>259 500 000</b> | <b>259 500 000</b> |
| <b>Eventalförpliktelser</b>                                     |                    |                    |
| Eventalförpliktelser  | 0                  | 0                  |
| <b>Summa utgående redovisat värde</b>                           | <b>0</b>           | <b>0</b>           |

#### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|   | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Förutbetalda hyresintäkter              | 3 053 866        | 2 834 533        |
| Upplupna räntekostnader                 | 48 930           | 105 487          |
| Upplupna projektkostnader               | 0                | 500 000          |
| Upplupna drift- och underhållskostnader | 1 061 792        | 1 697 912        |
| Upplupen fastighetsskatt                | 57 375           | 0                |
| <b>Summa utgående balans</b>            | <b>4 221 963</b> | <b>5 137 932</b> |

#### Not 18 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen att beakta.

**Not 19 Förslag till vinstdisposition**

**2024-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |               |
|------------------|---------------|
| balanserad vinst | 11 012 692    |
| årets förlust    | -10 975 067   |
|                  | <hr/>         |
|                  | <b>37 625</b> |

|                        |        |
|------------------------|--------|
| disponeras så att      |        |
| i ny räkning överföres | 37 625 |

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Jakob Nilsson  
Styrelsens ordförande

Madeleine Winblad  
Styrelseledamot

Unni Sollbe  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557543304869

## Dokument

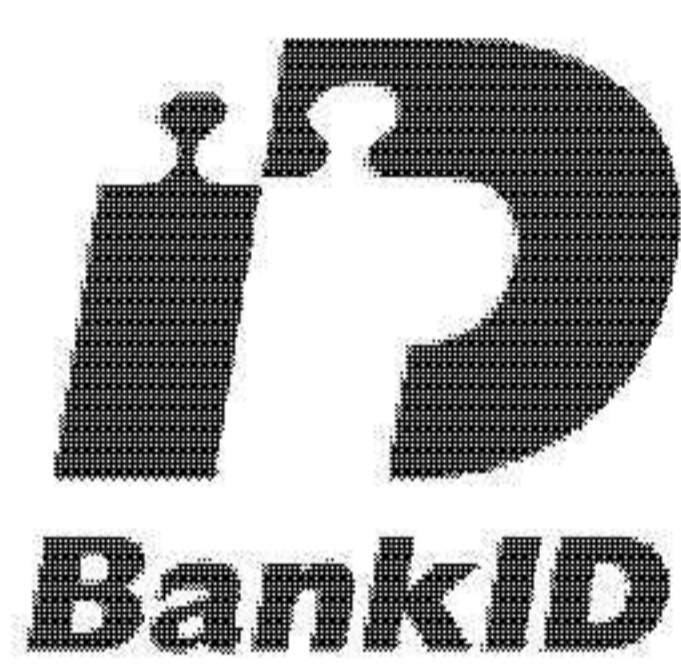
3042 Stena Fastigheter Pilängen AB för 20240101-  
20241231  
Huvuddokument  
20 sidor  
Startades 2025-04-03 09:14:59 CEST (+0200) av Liwah Lin  
(LL)  
Färdigställt 2025-04-09 19:49:46 CEST (+0200)

## Initierare

Liwah Lin (LL)  
Stena Fastigheter AB  
[liwah.lin@stena.com](mailto:liwah.lin@stena.com)

## Signerare

Unni Sollbe (US)  
Personnummer 196506094348  
[unni.sollbe@stena.com](mailto:unni.sollbe@stena.com)  
+46739204290



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Unni  
Charlotta Sollbe"  
Signerade 2025-04-03 09:18:13 CEST (+0200)

Jakob Nilsson (JN)  
Stena Fastigheter AB  
Personnummer 196804254115  
[jakob.nilsson@stena.com](mailto:jakob.nilsson@stena.com)  
+46707848351



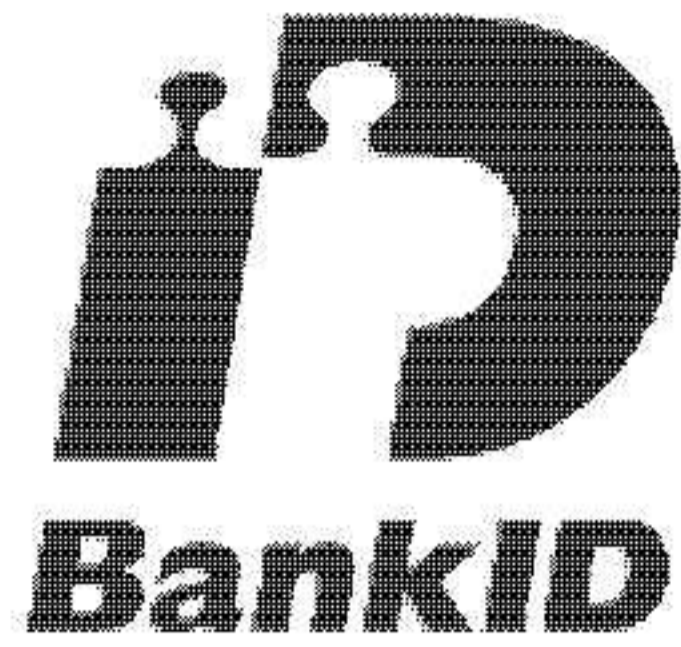
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils  
Håkan Jakob Nilsson"  
Signerade 2025-04-04 11:52:47 CEST (+0200)



# Verifikat

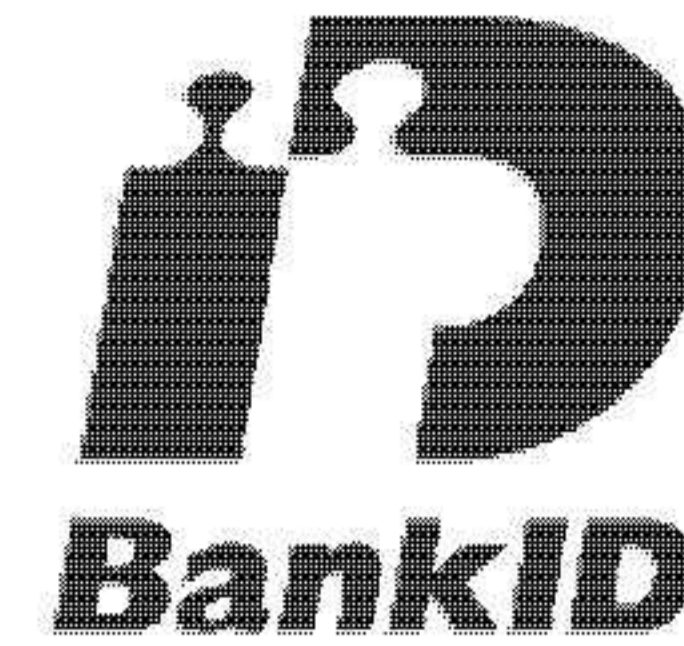
Transaktion 09222115557543304869

Madeleine Winblad (MW)  
Stena Fastigheter AB  
Personnummer 196606124326  
madeleine.winblad@stena.com  
+46709447375



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Madeleine Winblad"  
Signerade 2025-04-03 09:17:25 CEST (+0200)

Ulrika Ramsvik (UR)  
Personnummer 197305217825  
ulrika.ramsvik@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Sofia Ulrika Ramsvik"  
Signerade 2025-04-09 19:49:46 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stena Fastigheter Pilängen AB, org.nr 559070-2220

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stena Fastigheter Pilängen AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stena Fastigheter Pilängen ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Stena Fastigheter Pilängen AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stena Fastigheter Pilängen AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stena Fastigheter Pilängen AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stena Fastigheter Pilängen AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2025-04-09 17:49:03 UTC*

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sofia Ulrika Ramsvik

Ulrika Ramsvik

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post