

Årsredovisning

för

Stena Fastigheter 2 Exploaterings AB

556527-6416

Räkenskapsåret

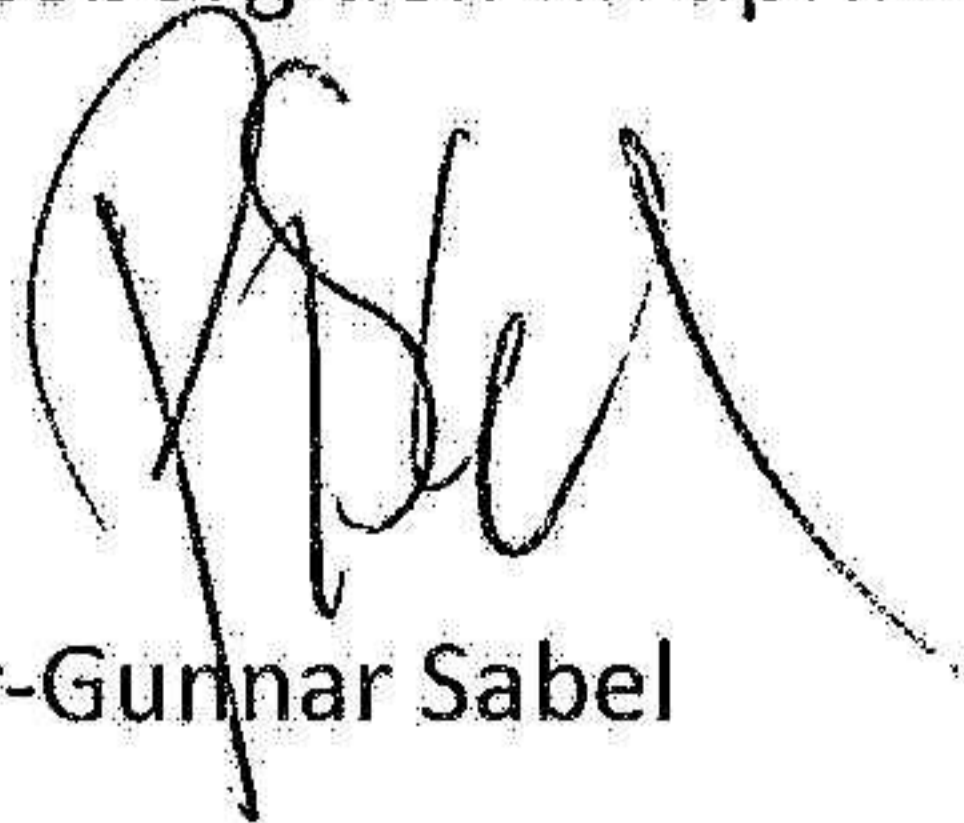
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stena Fastigheter 2 Exploaterings AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 11 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 11 april 2024



Per-Gunnar Sabel

Årsredovisning

för

Stena Fastigheter 2 Exploaterings AB

556527-6416

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	19



Styrelsen och verkställande direktören för Stena Fastigheter 2 Exploaterings AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver själv eller genom hel- eller delägda bolag byggnadsrörelse och handel med fastigheter och tomträtter. Bolaget förvaltar även fast och lös egendom samt bedriver förenlig verksamhet med ovanstående.

Stena Fastigheter 2 Exploaterings AB äger totalt 3 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 3 326 m². Av beståndet som främst är belägen i Stockholm utgör 100 procent bostäder.

Händelser av betydelse under räkenskapsåret

Det råder oroliga tider med krig i Europa och andra omvärldsfaktorer som påverkat världsekonomin. 2023 har fastighetsbranschen påverkats på flera sätt med hyreshöjningar från indexuppräkning och hyresförhandlingar, ökade räntekostnader samt volatila elpriser men även allmänna prisuppgångar. De ökade räntekostnaderna har påverkat transaktionsmarknaden med mycket få transaktioner och en ökad direktavkastning på marknaden. I verksamheten anpassar vi oss för volatila elpriser och året har präglats av ökade räntor till följd av penningpolitiska åtgärder för att minska inflationen. 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 förväntas ligga på höga nivåer framgent med en förhoppning att räntan sjunker något under 2024. 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)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 331	7 090	6 781	6 582
Rörelseresultat	3 877	4 978	3 165	3 621
Rörelsemarginal (%)	52,9	70,2	46,7	55,0
Resultat efter finansiella poster	127 972	42 718	895	-440
Avkastning på eget kap. (%)	50,5	19,7	0,4	-0,2
Balansomslutning	378 762	304 041	299 372	297 903
Justerat eget kapital	292 807	217 912	214 062	215 535
Soliditet (%)	77,3	71,7	71,5	72,4

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	216 025 508
lämnad utdelning	-50 000 000
årets vinst	124 895 526
	290 921 034
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas (22 264,63kr per aktie * 6 737 aktier)	150 000 000
i ny räkning överföres	140 921 034
	290 921 034

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp redovisas om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Styrelsen har i årsredovisningen 2023-12-31 föreslagit på årsstämman 2024-04-11 att utdelning till aktieägarna lämnas med 150 000 000kr, motsvarande 22 264,63kr per aktie. Utdelningen förfaller till betalning på dagen för årsstämma.

Enligt styrelsens bedömning är den föreslagna utdelningen försvarbar med hänsyn till vad som anges i ABL 17 kap 3 § 2-3 st, den s k försiktighetsregeln. Utdelningen kan inte anses ha någon negativ inverkan av betydelse för bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser mot andra intressenter eller bolagets förmåga att genomföra nödvändiga framtida investeringar.

Likviditeten i bolaget är betryggande med hänsyn till den bedrivna verksamheten och den föreslagna utdelningen bedöms inte medföra någon försämring av bolagets verksamhet och möjlighet till att genomföra sina åtaganden i framtiden.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsförvaltning			
Nettoomsättning	2	7 331	7 090
Fastighetskostnader	3, 4, 5	-2 954	-1 614
Driftnetto		4 377	5 476
Avskrivningar och nedskrivningar			
Avskrivningar och nedskrivningar	6	-500	-498
Bruttoresultat		3 877	4 978
Rörelseresultat		3 877	4 978
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		120 000	40 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 108	550
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 013	-2 810
Resultat efter finansiella poster		127 972	42 718
Lämnat koncernbidrag		-2 978	-3 689
Resultat före skatt		124 994	39 029
Skatt på årets resultat	8	-99	-179
Årets resultat		124 896	38 850

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet
för bolaget

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter 9, 10 41 009 41 509

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag 11, 12 50 50

Summa anläggningstillgångar 41 059 41 559

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och hyresfordringar 2 0

Fordringar hos koncernföretag 337 625 262 406

Övriga kortfristiga fordringar 6 7

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 13 69 69

337 702 262 482

Kassa och bank 14 0 0

Summa omsättningstillgångar 337 702 262 482

SUMMA TILLGÅNGAR 378 762 304 041



Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

1 572

1 572

Reservfond

314

314

1 886

1 886

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

166 026

177 175

Årets resultat

124 896

38 850

290 921

216 026

Summa eget kapital

292 807

217 912

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

15

1 710

1 612

Summa avsättningar

1 710

1 612

Skulder

Långfristiga skulder

Räntebärande skulder till kreditinstitut

16

80 000

80 000

Summa långfristiga skulder

80 000

80 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

126

53

Skulder till koncernföretag

2 978

3 689

Skatteskulder

30

26

Övriga kortfristiga skulder

16

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

1 093

749

Summa kortfristiga skulder

4 244

4 517

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

378 762

304 041



Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	--- Bundet eget kapital ---		----- Fritt eget kapital -----	
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 572	314	212 176	214 062
Utdelning			-35 000	-35 000
Årets resultat			38 850	38 850
Summa totalresultat			3 850	3 850
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 572	314	216 026	217 912
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 572	314	216 026	217 912
Utdelning			-50 000	-50 000
Årets resultat			124 896	124 896
Summa totalresultat			74 896	74 896
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 572	314	290 921	292 807

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

Antalet aktier vid årets in- och utgång uppgick till 1 572 stycken till nominellt värde om 1 000 kronor styck.

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	3 877	4 978
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	500	498
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar	4 377	5 476
Erhållen ränta	8 108	550
Erlagd ränta	-4 013	-2 810
Betald inkomstskatt	3	26

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

8 475 **3 242**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar	-75 220	-4 780
Förändring av rörelseskulder	-3 256	-3 076

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-70 000 **-4 614**

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-386
--	---	------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 **-386**

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Utbetald utdelning	-50 000	-35 000
Erhållen utdelning	120 000	40 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

70 000 **5 000**

Årets kassaflöde

0 0

Likvida medel vid årets början

0 0

Likvida medel vid årets slut

0 0



Noter

Tkr

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Bolagets säte m.m.

Stena Fastigheter 2 Exploaterings AB, med org. nr 556527-6416, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Stockholm. Bolagets adress är Drottninggatan 33, 111 51 Stockholm.

Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Stena Fastigheter Stockholm Holding AB org.nr. 556740-2762 med säte i Stockholm. 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.

Bolagets hållbarhetsarbete beskrivs i hållbarhetsrapporten för Stena AB koncernen som lämnas av Stena AB (publ), org nr 556001-0802 med säte i Göteborg.

Av bolagets totala inköp och försäljning avser 394tkr (f.å. 391tkr) av inköpen och 0tkr (f.å. 0tkr) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör. Internförsäljningen inom koncernen avser främst hyresintäkter, utfakturerade förvaltningsarvoden och fastighetsköttjänster, försäljning av el samt utfakturering av administrativa kostnader. Utöver dessa belastar ränta på centralkonto och övriga finansiella mellanhavanden finansnettot.

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.

Nya och ändrande 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 fastighetsskatt. 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.

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 hyresgäst Anpassningar. 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. Hyresgäst Anpassningar 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.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Byggnader	100 år
Hysesgästanpassningar	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 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 - redovisning och värdering

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 i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs. Kursdifferenser på rörelseskulder ingår i rörelseresultatet medan differenser på finansiella skulder redovisas bland finansiella poster. 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

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

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).

Justerat eget kapital

Eget kapital plus obeskattade reserver, justerat med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Hyresintäkter bostäder	7 329	7 089
Övriga intäkter	1	1
Summa	7 331	7 090

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftskostnader	-1 602	-1 344
Underhållskostnader	-959	145
Statlig fastighetsskatt	-118	-140
Tomträttsavgäld	-275	-275
Summa	-2 954	-1 614

De operationella leasingåtagandena, där bolaget är leasagare, avser huvudsakligen tomträttsavgälder. Vid utgången av 2023 hade bolaget 2 fastigheter med tomträtt. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas ofta med 10-20 års intervall. Avtalade framtida tomträttsavgälder per den 31 december är enligt följande:

Avtalade tomträttsavgälder mindre än 1 år	275	275
Avtalade tomträttsavgälder mellan 1 år och 5 år	2 326	275
Avtalade tomträttsavgälder mer än 5 år	5 348	0
Summa	7 949	550

Not 4 Ersättning till revisorer

Kostnaden för revision har inte redovisats som revisionskostnad i bolaget utan har fakturerats till Stena Fastigheter Stockholm AB, org nr 556089-5889. Revisionskostnaden ingår dock som en del i det förvaltningsarvode som debiteras bolaget.

Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under året.

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

	2023	2022
Avskrivningar förvaltningsfastigheter	-500	-498
Summa avskrivningar och nedskrivningar	-500	-498

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	-4 012	-1 689
Övriga finansiella kostnader	-2	-1
Räntekostnader fastighetslån, bundna till derivat	0	-1 120
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-4 014	-2 810

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad mellan redovisat o skattemässigt värde på byggnader	-99	-179
Totalt redovisad skatt	-99	-179

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		124 994		39 029
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-25 749	20,60	-8 040
Skatteeffekt av ränteutjämning		930		-379
Skattefri utdelning		24 720		8 240
Redovisad effektiv skatt	0,08	-99	0,46	-179

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerande anskaffningsvärden	49 388	49 001
Investeringar i befintliga fastigheter	0	387
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 388	49 388
Ingående ackumulerande avskrivningar	-7 879	-7 381
Årets avskrivning enligt plan	-500	-498
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 379	-7 879
Utgående redovisat värde	41 009	41 509

Specifikation taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	80 000	80 000
Taxeringsvärde mark	70 620	70 620

Specifikation av bolagets innehav av förvaltningsfastigheter:

Fastighet	Gatuadress	Kommun
Täckeråker 1:226	-	Haninge
Pylonen 1	Pastellvägen 3	Stockholm
Tornet 1	Pastellvägen 5	Stockholm

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.

Not 10 Specifikation redovisat värde

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	40 988	41 487
Mark	22	22
	41 010	41 509

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50	50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50	50
Utgående redovisat värde	50	50

Not 12 Specifikation andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org. Nr / Säte	Antal andelar	Antal i procent *	Eget kapital *	Bokfört värde
Stena Fastigheter Hvega Holding AB, 559061-2544, Stockholm	500	100	41 259	50
				50

* Avser både kapital- och ägarandel

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övrigt	69	69
Summa utgående balans	69	69

Not 14 Likvida medel

Per den 31 december 2023 har Stena Fastigheter AB koncernen 600 000 (f.å. 400 000) 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".

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 långivarna. 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 75 % av lånen är klassade som hållbara lån. Bolagets främsta finansiella skulder utgörs av interna och/eller externa lån. Därutöver har bolaget 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 15 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

Uppskjuten skatt på temporära skillnader 2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	0	1 710	1 710
Underskottsavdrag	0	0	0
Netto uppskjuten skatteskuld	0	1 710	1 710

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	0	1 612	1 612
Underskottsavdrag	0	0	0
Netto uppskjuten skatteskuld	0	1 612	1 612

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 (f.å. 0).

Uppskjutna skatter, avseende rörelseförvärv, värderas utifrån den gällande skattesatsen 2023 uppgående till 20,6%. Undantag från denna regel görs endast vid s k substansförvärv där skattevärderingen varit en väsentlig del av affärsuppgörelsen varvid den uppskjutna skatten värderas enligt avtal till mellan 0,0% till 20,6%.

Not 16 Räntebärande skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	80 000	80 000
	80 000	80 000

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 inga till lösen under 2024.

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.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	533	575
Upplupna räntekostnader	134	85
Upplupna drift- och underhållskostnader	426	89
Summa utgående balans	1 093	749

Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	500	498
	500	498

Not 19 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	80 000	80 000
Summa utgående redovisat värde	80 000	80 000

Not 20 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 21 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen att beakta.

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

balanserad vinst	216 025 508
lämnad utdelning	-50 000 000
årets vinst	124 895 526
	<hr/>
	290 921 034
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas (22 264,63kr per aktie * 6 737 aktier)	150 000 000
i ny räkning överföres	140 921 034
	<hr/>
	290 921 034

Göteborg, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Cecilia Fasth
Ordförande

Clas Göran Lyrhem
Styrelseledamot

Per-Gunnar Sabel
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats
PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557514435779

Dokument

4065 Stena Fastigheter 2 Exploaterings AB 230101-231231

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2024-04-04 13:10:51 CEST (+0200) av Ida Wallin (IW)

Färdigställt 2024-04-09 21:56:49 CEST (+0200)

Signerare

Ida Wallin (IW)

Stena Fastigheter AB

ida.wallin@stena.com

+46706382222

Signerade 2024-04-04 13:10:52 CEST (+0200)

PG Sabel (PS)

Stena Fastigheter Stockholm AB

Personnummer 19640530-6934

PG.Sabel@Stena.com

+46705519975



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per-Gunnar Sabel"

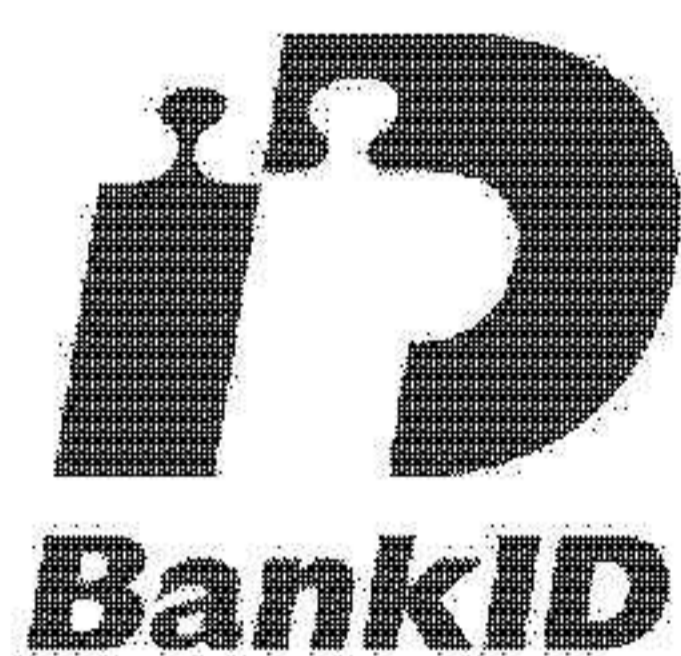
Signerade 2024-04-04 14:10:16 CEST (+0200)

Cecilia Fasth (CF)

Personnummer 19730225-5588

Cecilia.Fasth@Stena.com

+46739420990



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sofia Cecilia Fasth"

Signerade 2024-04-04 16:32:35 CEST (+0200)

Claes-Göran Lyrhem (CL)

Personnummer 19611021-4811

cg.lyrhem@stena.com

+46704855381



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Clas Göran Lyrhem"

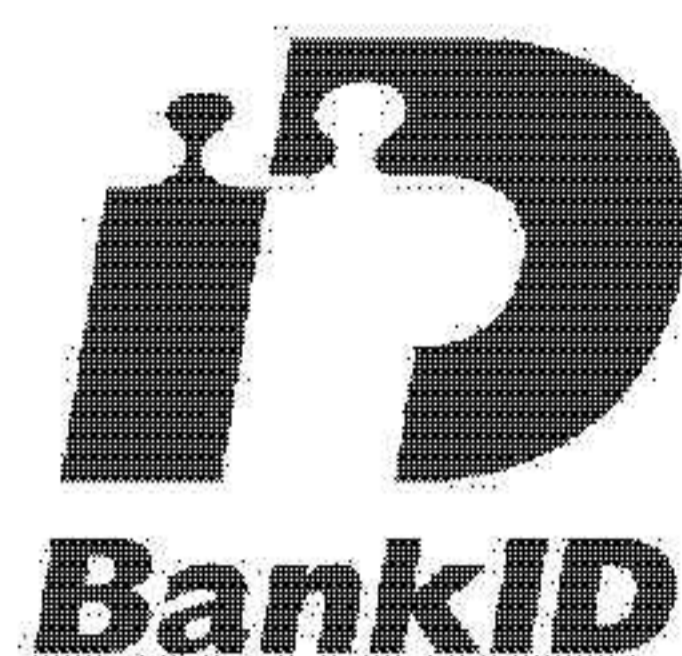
Signerade 2024-04-05 10:00:03 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514435779

Ulrika Ramsvik (UR)
Personnummer 19730521-7825
ulrika.ramsvik@pwc.com
+46709291272



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sofia Ulrika Ramsvik"
Signerade 2024-04-09 21:56:49 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 2 Exploaterings AB, org.nr 556527-6416

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stena Fastigheter 2 Exploaterings AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stena Fastigheter 2 Exploaterings ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 2 Exploaterings AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stena Fastigheter 2 Exploaterings AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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. 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 2 Exploaterings AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stena Fastigheter 2 Exploaterings 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 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 revisions sed 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. 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

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sofia Ulrika Ramsvik

Ulrika Ramsvik

Auktoriserad revisor

2024-04-09 20:56:04 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post