

Årsredovisning

för

Stena Fastigheter Masthuggskajen 1 AB

559178-4391

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stena Fastigheter Masthuggskajen 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2025-04-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 2025-04-10


Anders Frisell

Årsredovisning

för

Stena Fastigheter Masthuggskajen 1 AB

559178-4391

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning

| | |
|--|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 2 |
| Balansräkning | 3 |
| Rapport över förändringar i eget kapital | 5 |
| Kassaflödesanalys | 6 |
| Noter | 7 |
| Underskrifter | 8 |



Styrelsen och verkställande direktören för Stena Fastigheter Masthuggskajen 1 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget skall självt eller genom hel- eller delägda bolag förvärva och förvalta fastigheter och tomträtter samt därmed förenlig verksamhet.

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 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Rörelseresultat | -15 | -5 | 677 | -1 149 |
| Rörelsemarginal (%) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 316 | -1 262 | 72 | -1 234 |
| Avkastning på eget kap. (%) | neg | neg | 4,0 | neg |
| Balansomslutning | 38 514 | 38 510 | 38 505 | 12 814 |
| Justerat eget kapital | 3 245 | 552 | 1 809 | 2 414 |
| Soliditet (%) | 8,4 | 1,4 | 4,7 | 18,8 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 4 502 277 |
| årets förlust | -1 307 220 |
| | 3 195 057 |

disponeras så att
i ny räkning överföres

3 195 057

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (tkr).



Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|--|------|---------------------------|---------------------------|
| Administrationskostnader | 2, 3 | -15 | -5 |
| Driftnetto | | -15 | -5 |
| Rörelseresultat | | -15 | -5 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4 | -1 301 | -1 257 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 316 | -1 262 |
| Erhållet koncernbidrag | | 9 | 5 |
| Resultat före skatt | | -1 307 | -1 257 |
| Skatt på årets resultat | 5 | 0 | 0 |
| Årets resultat | | -1 307 | -1 257 |

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget



Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

6, 7

38 505

38 505

Summa materiella anläggningstillgångar

38 505

38 505

Summa anläggningstillgångar

38 505

38 505

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

9

5

Summa kortfristiga fordringar

9

5

Kassa och bank

8

0

0

Summa omsättningstillgångar

9

5

SUMMA TILLGÅNGAR

38 514

38 510



Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

Summa bundet eget kapital

50

50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

4 502

1 759

Årets resultat

-1 307

-1 257

Summa fritt eget kapital

3 195

502

Summa eget kapital

3 245

552

Skulder

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

35 269

37 958

Summa kortfristiga skulder

35 269

37 958

Summa skulder

35 269

37 958

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

38 514

38 510



Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

| | Aktie- kapital | Reserv- fond | Fritt eget kapital | Summa eget kapital |
|---|-------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| Ingående eget kapital 2023-01-01 | 50 | 0 | 1 759 | 1 809 |
| Årets resultat | | | -1 257 | -1 257 |
| Utgående eget kapital 2023-12-31 | 50 | 0 | 502 | 552 |
| Ingående eget kapital 2024-01-01 | 50 | 0 | 502 | 552 |
| Aktieägartillskott | | | 4 000 | 4 000 |
| Årets resultat | | | -1 307 | -1 307 |
| Utgående eget kapital 2024-12-31 | 50 | 0 | 3 195 | 3 245 |

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

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat efter finansiella poster

-1 316

-1 262

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring
av rörelsekapital**

-1 316

-1 262

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder

-2 689

1 939

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-4 005

677

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Utbetald utdelning

4 000

0

Erhållna koncernbidrag

5

-677

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

4 005

-677

Årets kassaflöde

0

0

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

0

0

Likvida medel vid årets slut

0

0



Noter

Tkr

Not 1 Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Bolagets säte m.m.

Stena Fastigheter Masthuggskajen 1 AB, med org. nr 559178-4391, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Göteborg. Bolagets besöksadress är Värmlandsgatan 2, Göteborg.

Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Stena Fastigheter Göteborg Holding AB (org.nr. 556887-6477) med säte i Göteborg. 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 6 tkr (f.å. 5 tkr) av inköpen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör. Internförsäljningen avser utfakturerade förvaltningsarvoden. 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. Samtliga transaktioner sker på armlängds avstånd. Inga väsentliga transaktioner har skett med närstående under året.

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.

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 hänförliga 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 hänförliga 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 25% 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.

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.

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

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

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Resultat efter finansiella poster

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

Avkastning på eget kap. (%)

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

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Justerat eget kapital
Eget kapital vid periodens utgång inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt.

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

Not 2 Arvode till revisorer

Bolaget har valt att inte utse revisor i enlighet med 9 kap 1 § Aktiebolagslagen.

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under året.

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader koncernföretag | -1 301 | -1 257 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -1 301 | -1 257 |

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

Avstämning av effektiv skatt

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | | 2023-01-01 -2023-12-31 | |
|----------------------------------|---------------------------|----------|---------------------------|----------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Redovisat resultat före skatt | | -1 316 | | -1 257 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | 269 | 20,60 | 259 |
| Ränteavdragsbegränsning | | -268 | | -259 |
| Övrigt | | -1 | | |
| Redovisad effektiv skatt | | 0 | | 0 |

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Vid årets början uppgick kvarstående negativa räntenetton till 84 917 kr och vid årets slut till 84 917 kr. Ingen uppskjuten skattefordran har redovisats på dessa belopp.

Not 6 Förvaltningsfastigheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Ingående ackumulerande anskaffningsvärden | 38 505 | 38 505 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 38 505 | 38 505 |
| Utgående redovisat värde | 38 505 | 38 505 |

Specifikation av bolagets innehav av förvaltningsfastigheter:

Fastighet
Göteborg Masthugget 43:10/Kv A1

Not 7 Specifikation redovisat värde

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------|---------------|---------------|
| Mark | 38 505 | 38 505 |
| | 38 505 | 38 505 |

Not 8 Likvida medel

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.

Not 9 Disposition av vinst eller förlust

| | 2024-12-31 |
|---|------------------|
| Förslag till vinstdisposition | |
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor): | |
| balanserad vinst | 4 502 277 |
| årets förlust | -1 307 220 |
| | 3 195 057 |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 3 195 057 |

Not 10 Händelser efter balansdagen

Anders Frisell tillträder som VD den 1 april 2025. Utöver detta har inga väsentliga händelser inträffat efter balansdagen.

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Jakob Nilsson
Ordförande

Gunilla Wiberg
Styrelseledamot

Anders Frisell
Verkställande direktör



Verifikat

Transaktion 09222115557543323451

Dokument

559178-4391 Stena Fastigheter Masthuggskajen 1 AB för
20240101-20241231

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2025-04-03 11:11:56 CEST (+0200) av Lina

Ringholm (LR)

Färdigställt 2025-04-07 16:37:45 CEST (+0200)

Initierare

Lina Ringholm (LR)

Stena Fastigheter AB

lina.ringholm@stena.com

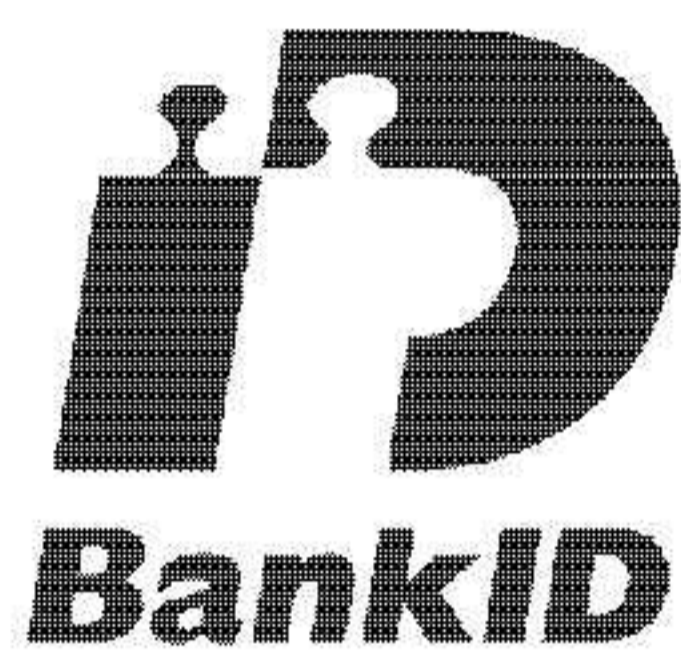
Signerare

Anders Frisell (AF)

Personnummer 196805014955

anders.frisell@stena.com

+46707896024



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stig
Anders Frisell"

Signerade 2025-04-07 16:37:45 CEST (+0200)

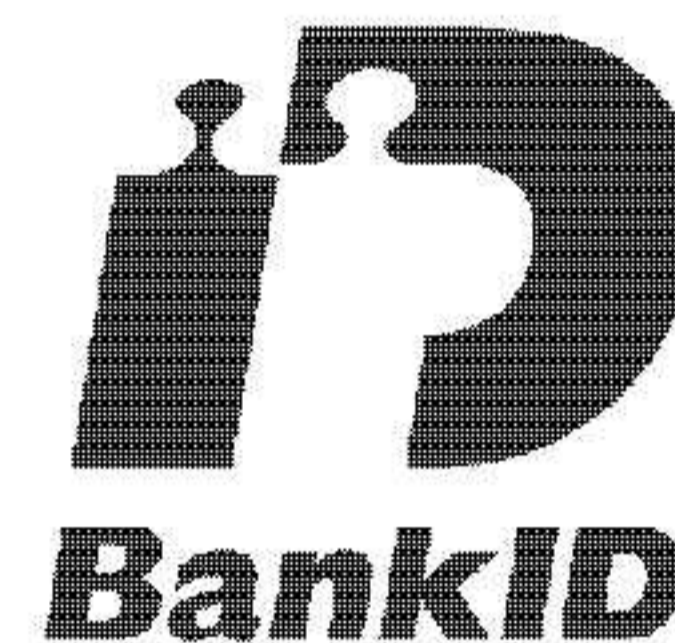
Gunilla Wiberg (GW)

Stena Fastigheter Göteborg AB

Personnummer 19670404-4624

gunilla.wiberg@stena.com

+46705517393



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gunilla Viktoria Wiberg"

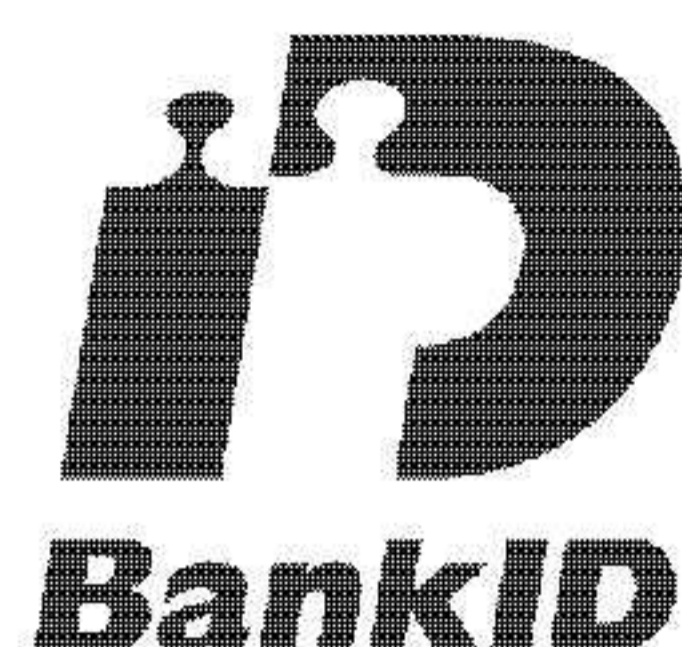
Signerade 2025-04-03 12:46:49 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543323451

Jakob Nilsson (JN)
Stena Fastigheter AB
Personnummer 19680425-4115
jakob.nilsson@stena.com
+46707848351



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Håkan Jakob Nilsson"*
Signerade 2025-04-07 08:54:09 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>

