

Årsredovisning

för

Stena Fastigheter Rud 51:10 AB

556844-7899

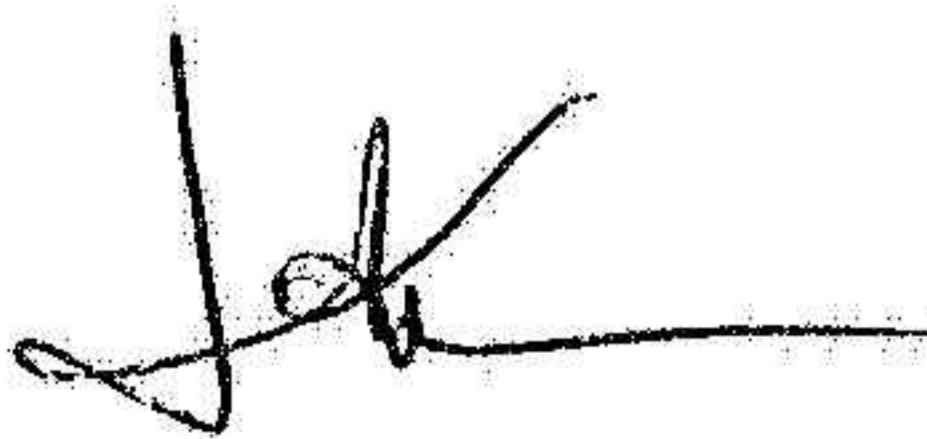
Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stena Fastigheter Rud 51:10 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 12 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg den 12 april 2023



Agneta Kores

Årsredovisning

för

Stena Fastigheter Rud 51:10 AB

556844-7899

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen och verkställande direktören för Stena Fastigheter Rud 51:10 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter två års präglande av Covid 19 pandemin bryter krig ut i Europa och förstärker effekterna på världsekonomin. Fastighetsverksamheten har påverkats på flera sätt och framför allt på kostnadssidan. I verksamheten anpassar vi oss för stigande priser på energi och året har präglats av höjda kreditkostnader framförallt 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 situationen i Ukraina bedöms bolaget med största sannolikhet fortsatt påverkas av den osäkerhet som råder på marknaden. Med en volatilitet i elpriserna framöver ser vi en framtida risk för en negativ finansiell påverkan genom ökade energikostnader samt eventuellt förseningar vid färdigställande av projekt. Åtgärder vidtas för att motverka effekten av energiprishöjningar för driften av våra fastigheter. Rådande höga inflationsnivå kan komma att påverka kreditkostnaderna ytterligare och bolaget följer detta löpande för att motverka påverkan. Osäkerheten på finansmarknaden medför också minskad tillgång till finansiering vilket är en utgångspunkt för att bedriva fastighetsverksamhet. Risker begränsas genom att bolaget är en del av en stark och stabil koncern med god finansiell ställning med värdebeständiga fastigheter. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

Tillståndspliktig och miljöfarlig verksamhet

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 116	2 060	2 055	2 023
Rörelseresultat	1 541	1 471	1 385	1 437
Rörelsemarginal (%)	72,8	71,4	67,4	71,0
Resultat efter finansiella poster	1 329	1 359	1 269	1 325
Avkastning på eget kap. (%)	57,5	62,4	62,8	72,2
Balansomslutning	14 153	14 204	14 162	14 360
Justerat eget kapital	2 311	2 179	2 020	1 834
Soliditet (%)	16,3	15,3	14,3	12,8

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 079 684
årets vinst	131 119
	2 210 803
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 210 803

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	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2, 3	2 116	2 060
Fastighetskostnader	4, 5, 6	-367	-412
Driftnetto		1 750	1 648
Avskrivningar och nedskrivningar	7	-209	-177
Rörelseresultat		1 541	1 471
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-212	-112
Resultat efter finansiella poster		1 329	1 359
Lämnat koncernbidrag		-1 156	-1 152
Resultat före skatt		174	207
Skatt på årets resultat	9	-43	-48
Årets resultat		131	159

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	10, 11	13 878	13 929
		13 878	13 929

Finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar		13 878	13 929
-----------------------------	--	---------------	---------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuella skattefordringar		237	237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	38	38
		275	275

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	13	0	0
		275	275

SUMMA TILLGÅNGAR

14 153 **14 204**

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

100

100

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

2 080

1 920

Årets resultat

131

159

2 211

2 079

Summa eget kapital

2 311

2 179

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

14

107

64

Summa avsättningar

107

64

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

0

0

Summa långfristiga skulder

0

0

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

38

38

Skulder till koncernföretag

11 330

11 627

Övriga kortfristiga skulder

172

120

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

195

176

Summa kortfristiga skulder

11 735

11 961

Summa skulder

11 735

11 961

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 153

14 204

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	1 920	2 020
Årets resultat		159	159
Summa totalresultat		159	159
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	2 079	2 179
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	2 079	2 179
Årets resultat		131	131
Summa totalresultat		131	131
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	2 211	2 311

Antal aktier vid årets in- och utgång uppgick till 1 000 stycken till ett nominellt värde om 100 kronor styck.

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	17	1 329	1 359
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		209	177
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 538	1 536
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		0	-218
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-224	-1 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 314	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-158	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-158	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Lämnat koncernbidrag		-1 156	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 156	0
Årets kassaflöde		0	0
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 Rud 51:10 AB, med org. nr 556844-7899, 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 146 tkr (f.å. 189 tkr) av inköpen och 0 tkr (f.å. 0 tkr) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör. Internförsäljningen inom koncernen avser främst hyresintäkter, utfakturerade förvaltningsarvoden och fastighetskörtjänster 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. 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 BFAR 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.

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Som kostnader för centraladministration räknas i enlighet med rekommendationer från Sveriges Finansanalytikers Förening kostnader på övergripande nivå för aktieägarfunktionen. Dessa består av direkta och indirekta kostnader för styrelse, VD, ekonomichef, personalchef, informationschef, finansfunktion, bolagsstämma, revision och liknande kostnader. Övriga administrativa kostnader redovisas som fastighetsadministration.

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 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. Vid försäljning av fastighet och/eller entreprenad till Bostadsrättsförening (BRF) redovisas intäkter successivt i samband med tillträde. 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.

Förlängning har skett av ändring avseende IFRS 16: Covid-19 relaterade hyreslättnader. Rabatt som vi lämnar på leasingavgifter som förfaller innan 30 juni 2022 eller tidigare till följd av de effekter som spridningen av sjukdomen Covid-19 har, redovisas i den period rabatten hör till.

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 realiserats 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 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 avskrives ej.

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Mark- och byggnadsinventarier	5-20 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.

En nedskrivning reverseras om det skett en tydlig och bestående förändring av beräkningarna som användes för att bestämma återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning så att tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats med avdrag för avskrivning, om ingen nedskrivning skulle gjorts.

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 3.

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 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.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har ett formellt eller informellt åtagande som följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

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.

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 kapita och 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 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter lokaler	2 058	2 002
Serviceintäkter	58	58
	2 116	2 060

Av totala nettoomsättningen avser 0 tkr (f.år. 0 tkr) omsättning till andra bolag inom den totala företagsgrupp som bolaget tillhör. Av totala nettoomsättningen avser 0 tkr (f. å. 0 tkr) omsättning till närstående bolag eller personer.

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 12 månader.

Not 3 Framtida hyresintäkter

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Inom ett år	2 116	2 060
Senare än ett år men inom fem år	6 349	8 240
	8 465	10 300

Not 4 Fastighetskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Driftskostnader	-172	-204
Underhållskostnader	13	0
Statlig fastighetsskatt	-58	-58
Tomträttsavgälder/arrenden	-150	-150
Summa fastighetskostnader	-367	-412

De operationella leasingåtaganden, där bolaget är leasagare, avser huvudsakligen tomträttsavgälder. Vid utgången av 2021 hade bolaget 1 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	150	150
Avtalade tomträttsavgälder mellan 1 år och 5 år	75	225
Summa framtida avtalade tomträttsavgälder	225	375

Not 5 Arvode till revisorer

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

Not 6 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under året och några löner och ersättningar har därmed inte utbetalats. Någon ersättning till VD och/eller styrelse har inte utgått.

Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Avskrivning förvaltningsfastigheter	-209	-177
	-209	-177

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader koncernföretag	-212	-109
Räntekostnader övriga	0	-3
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-212	-112

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Skatt på årets resultat		
Periodens skattekostnad		0
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	0	-5
Uppskjuten skatt temporär skillnad på förvaltningsfastighet	-43	-43
Totalt redovisad skatt	-43	-48

Avstämning av effektiv skatt

		2022-01-01 -2022-12-31		2021-01-01 -2021-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		174		207
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-36	20,60	-43
Skatteeffekt hänförligt till tidigare års resultat		0		-5
Ränteavdragsbegränsning		-7		0
Redovisad effektiv skatt		-43		-48

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 469	17 469
Nyanskaffningar	158	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 627	17 469
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 540	-3 363
Årets avskrivning enligt plan	-209	-177
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 749	-3 540
Utgående redovisat värde	13 878	13 929
Taxeringsvärde byggnader	6 726	6 726
Taxeringsvärde mark	4 811	4 811
	11 537	11 537

Specifikation av bolagets innehav av förvaltningsfastigheter:

Fastighet	Adress	Ort
Göteborg Rud 51:10	Femvägsskälet 1	Västra Frölunda

Det är bolagets bedömning av 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 11 Specifikation redovisat värde

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnad	13 100	13 236
Markanläggning	652	693
Byggnadsinventarier	126	0
	13 878	13 929

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda drift- och underhållskostnader	38	38
	38	38

Not 13 Likvida medel

Per den 31 december 2022 har Stena Fastigheter AB koncernen 400 000 tkr (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".

Not 14 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

Uppskjuten skatt på temporära skillnader 2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	-107	-107
	-107	-107

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	-64	-64
	-64	-64

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Förvaltningsfastigheter	-64	-43	-107
	-64	-43	-107

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 tkr (f.å. 0 tkr).

Uppskjutna skatter, avseende rörelseförvärv, värderas utifrån den gällande skattesatsen 2022 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 22,0%.

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen;

Långivare	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	-195	-176
	-195	-176

Not 17 Räkningar och utdelningar

	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	0	-3
	0	-3

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	0	0
Eventalförpliktelser	0	0
Summa utgående redovisat värde	0	0

Not 19 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen att beakta.

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	2 079 684
årets vinst	131 119
	2 210 803
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 210 803

Göteborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

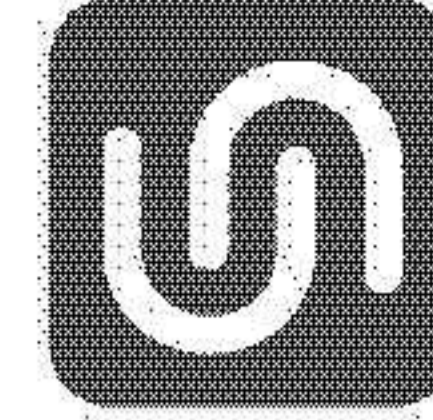
Cecilia Fasth
Ordförande

Clas-Göran Lyrhem
Styrelseledamot

Agneta Kores
Verkställande direktör

Årsredovisning

Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Apr 04 2023 06:54PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 642AD331DCD33
APR 04 2023 06:54PM

Deltagare

Kamilla Karohi (Skapare)

Stena Fastigheter Ekonomi
kamilla.karohi@stena.com
Skickades: Apr 03 2023 03:23PM

Cecilia Fasth (Esignatur)

197302255588
cecilia.fasth@stena.com
+46
Signerad: Apr 03 2023 05:14PM




Agneta Kores (Esignatur)

196003064901
agneta.kores@stena.com
+46
Signerad: Apr 03 2023 05:29PM

Clas Göran Lyrhem (Esignatur)

196110214811
cg.lyrhem@stena.com
+46
Signerad: Apr 04 2023 06:54PM

Registrerade händelser

Apr 03 2023 03:23PM	Kamilla Karohi skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 194.17.229.129
Apr 03 2023 05:29PM	Agneta Kores granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1873408/642ad35dd0968	IP ADDRESS 194.17.229.129
Apr 03 2023 05:29PM	 Boel Agneta Cecilia Kores signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.405 Long 17.9551</i> <i>Signerad med: BankID (77dc1779-c9e5-4864-94d2-c4f489c2acba)</i>	IP-ADDRESS 83.187.171.157
Apr 03 2023 05:14PM	Cecilia Fasth granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1873409/642ad361adf2b	IP ADDRESS 83.187.176.105
Apr 03 2023 05:14PM	 Sofia Cecilia Fasth signerade dokumentet: <i>GPS koordinater: Lat 59.405 Long 17.9551</i> <i>Signerad med: BankID (c1173d54-3d41-4578-9168-cdc9ca9fcec6)</i>	IP-ADDRESS 83.187.176.105
Apr 04 2023 06:54PM	Clas Göran Lyrhem granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1873410/642ad36511dc6	IP ADDRESS 90.227.186.99
Apr 04 2023 06:54PM	 Clas Göran Lyrhem signerade dokumentet: <i>GPS koordinater: Lat 57.6568 Long 12.0998</i> <i>Signerad med: BankID (70ef3420-7eb2-4136-a1b9-9a6795f3af2b)</i>	IP-ADDRESS 90.227.186.99
Apr 04 2023 06:54PM	Dokumentet har signerats	