

Årsredovisning

för

Stena Fastigheter Öst AB

556071-1367

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stena Fastigheter Öst AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 17 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 17 april 2023

Per-Gunnar Sabel



Årsredovisning

för

Stena Fastigheter Öst AB

556071-1367

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	23

Styrelsen och verkställande direktören för Stena Fastigheter Öst AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 egenom samt bedriver förenlig verksamhet med ovanstående.

Bolaget äger totalt 13 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 106 826 m². Av beståndet som främst är beläget i Stockholm utgör 83 procent bostäder och 17 procent kommersiella lokaler.

Bolaget förvaltar aktier i andra bolag.

Händelser av betydelse under räkenskapsåret 2022

Efter två års präglade 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	2018
Nettoomsättning	176 487	162 096	157 517	150 232	130 712
Rörelseresultat	84 996	87 849	80 175	77 319	57 515
Rörelsemarginal (%)	48,2	54,2	50,9	51,5	44,0
Resultat efter finansiella poster	44 925	60 794	52 788	54 960	45 280
Avkastning på eget kap. (%)	44,7	62,4	58,2	60,0	41,3
Balansomslutning	2 252 191	1 674 060	1 653 518	1 444 445	1 296 713
Justerat eget kapital	99 785	101 110	93 692	87 577	95 732
Soliditet (%)	4,4	6,0	5,7	6,1	7,4

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	89 909 720
årets vinst	8 674 565
	98 584 285
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas (1 000 kronor per aktie * 10 000 antal aktier)	10 000 000
i ny räkning överföres	88 584 285
	98 584 285

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 årsredovisning 2022-12-31 föreslagit på årsstämman 2023-04-17 att utdelning till aktieägarna lämnas med 10 000 000 kr, motsvarande 1 000 kr per aktie. Utdelningen förfaller till betalning på dagen för årsstämman.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Tkr			
Fastighetsförvaltning			
Nettoomsättning	2	176 487	162 096
Fastighetskostnader	3, 4, 5	-74 914	-59 777
Driftnetto		101 573	102 319
Avskrivningar och nedskrivningar			
Avskrivningar och nedskrivningar	6	-16 577	-14 470
Bruttoresultat		84 996	87 849
Rörelseresultat		84 996	87 849
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar		0	36
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 168	2 261
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-44 238	-29 352
Resultat efter finansiella poster		44 925	60 794
Lämnat koncernbidrag		-27 019	-34 702
Resultat före skatt		17 906	26 093
Skatt på årets resultat	9	-9 232	-8 675
Årets resultat		8 675	17 418

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10, 11	1 322 039	1 283 000
		1 322 039	1 283 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12, 13	23 619	23 619
Andra långfristiga fordringar		4 464	0
		28 083	23 619
Summa anläggningstillgångar		1 350 122	1 306 619
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och hyresfordringar		135	345
Aktuella skattefordringar		3 852	0
Fordringar hos koncernföretag		891 674	365 137
Övriga kortfristiga fordringar		237	71
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	6 171	1 888
		902 069	367 441
<i>Kassa och bank</i>	15	0	0
Summa omsättningstillgångar		902 069	367 441
SUMMA TILLGÅNGAR		2 252 191	1 674 060

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Reservfond		200	200
		1 200	1 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		89 910	82 492
Årets resultat		8 675	17 418
		98 585	99 910
Summa eget kapital		99 785	101 110
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	16	82 077	72 845
Summa avsättningar		82 077	72 845
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	17	1 997 400	1 437 125
Övriga skulder		2 572	359
Summa långfristiga skulder		1 999 972	1 437 484
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		9 774	4 401
Skulder till koncernföretag		27 019	34 702
Skatteskulder		4 593	3
Övriga kortfristiga skulder		2 242	2 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	26 729	21 497
Summa kortfristiga skulder		70 357	62 621
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 252 191	1 674 060

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	--- Bundet eget kapital ---		----- Fritt eget kapital -----	
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	1 000	200	92 493	93 693
Utdelning			-10 000	-10 000
Årets resultat			17 418	17 418
Summa totalresultat			7 418	7 418
Utgående eget kapital 2021-12-31	1 000	200	99 910	101 110
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 000	200	99 910	101 110
Utdelning			-10 000	-10 000
Årets resultat			8 675	8 675
Summa totalresultat			-1 325	-1 325
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 000	200	98 585	99 785

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

Antalet aktier vid årets in- och utgång uppgick till 10 000 stycken till nominellt värde om 100 kronor styck.

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		84 996	87 849
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		16 577	14 470
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		101 573	102 319
Erhållen ränta		4 168	2 261
Erlagd ränta		-44 238	-29 352
Betald inkomstskatt		-3 852	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten förs förändring av rörelsekapital		57 651	75 228
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-535 240	142 022
Förändring av rörelseskulder		-18 116	-28 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-495 705	188 476
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-55 616	-178 168
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	36
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-55 616	-178 132
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		561 321	-345
Utbetald utdelning		-10 000	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		551 321	-10 345
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

Belopp i tkr om inget annat anges

Bolagets säte m.m.

Stena Fastigheter Öst AB, med org. nr 556071-1367, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Stockholm. Bolagets adress är Drottninggatan 33, 103 23 Stockholm.

Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Bostads AB Drott org.nr. 556238-3959 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.

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 mätt i kronor avser 12 181 tkr (f.å. 11 991 tkr) av inköpen och 280 tkr (f.å. 53 tkr) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör. Internförsäljningen inom koncernen avser främst hyresintäkter, utfakturerade förvaltningsarvoden och fastighetsskötartjänster samt utfakturering av administrativa kostnader. Utöver dessa 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.

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.

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 lämnat på leasingavgifter som förfallit 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 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 20% av totala antalet fastigheter av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Externa värderingar kan användas som referensobjekt och som stöd vid bedömningar i samband med upprättande av de interna värderingarna.

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

Avskrivningsprinciper för förvaltningsfastigheter

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

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Mark- och byggnadsinventarier	5-20 år
Hyresgästpassningar	10 år

Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det är sannolikt att framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget, nyttjandeperioden överstiger ett år samt anskaffningsvärdet kan beräknas på tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk. Vinst eller förlust vid försäljning redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Som pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar redovisas pågående nybyggnation. I samband med färdigställandet redovisas nyanläggningen som förvaltningsfastighet och avskrivning påbörjas.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
IT och datautrustning	3 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 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.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har ett formellt eller informellt åtagande som följt 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

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

	2022	2021
Hysesintäkter bostäder	135 970	126 612
Hysesintäkter lokaler	26 648	22 895
Hysesintäkter P-platser, garage och övrigt	13 631	12 412
Serviceintäkter	204	149
Övriga intäkter	34	29
Summa	176 487	162 096

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

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

Avtalade hyresintäkter mindre än 1 år	2 323	8 544
Avtalade hyresintäkter mellan 1 år och 5 år	18 532	10 370
Avtalade hyresintäkter mer än 5 år	5 228	355
Summa	26 082	19 269

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftskostnader	-47 233	-39 274
Underhållskostnader	-20 764	-14 276
Statlig fastighetskostnad	-4 593	-3 911
Tomträttsavgäld	-2 043	-2 043
Fastighetsadministration	-281	-274
Summa	-74 914	-59 777

De operationella leasingåtagandena, där bolaget är leasagare, avser huvudsakligen tomträttsavgälder. Vid utgången av 2022 hade bolaget 3 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	2 043	2 043
Avtalade tomträttsavgälder mellan 1 år och 5 år	5 561	7 302
Avtalade tomträttsavgälder mer än 5 år	679	302
Summa	8 283	9 647

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.

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats. Någon ersättning till VD och/eller styrelse har inte utgått.

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

	2022	2021
Avskrivningar förvaltningsfastigheter	-16 577	-14 470
Summa avskrivningar och nedskrivningar	-16 577	-14 470

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter	2 342	2 255
Ränteintäkter från koncernföretag	1 826	0
Övriga finansiella intäkter	0	6
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	4 168	2 261

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader fastighetslån	-34 550	-16 802
Övriga finansiella kostnader	-713	0
Räntekostnader fastighetslån, bundna till derivat	-8 975	-12 550
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-44 238	-29 352

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad mellan redovisat o skattemässigt värde på byggnader	-9 232	-8 675
Totalt redovisad skatt	-9 232	-8 675

Avstämning av effektiv skatt

		2022		2021
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		17 906		26 093
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 689	20,60	-5 375
Effekt ej skattepliktiga intäkter		456		435
Effekt ej avdragsgilla räntekostnader		-5 999		-3 735
Redovisad effektiv skatt	51,56	-9 232	33,25	-8 675

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerande anskaffningsvärden	1 436 878	1 258 710
Investeringar i befintliga fastigheter	55 616	178 168
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 492 494	1 436 878
Ingående ackumulerande avskrivningar	-153 878	-139 408
Årets avskrivning enligt plan	-16 577	-14 470
Utgående ackumulerade avskrivningar	-170 455	-153 878
Utgående redovisat värde	1 322 039	1 283 000
Specifikation taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	1 573 669	1 133 114
Taxeringsvärde mark	1 274 816	949 499

Specifikation av bolagets innehav av förvaltningsfastigheter:

Fastighet	Gatuadress	Kommun
Stativet 4	Tideliusgatan 32-64	Stockholm
Jakobsberg 2:1164	Vasavägen 108	Järfälla
Jakobsberg 2:2849	Vasagränd 3, 5	Järfälla
Jakobsberg 2:2850	Vasagränd 7, 9	Järfälla
Jakobsberg 2:2852	Vasagränd 11, 13, 15	Järfälla
Wahrenberg 11	Herkulesgatan 12	Stockholm
Dalkarlshugget 2	Bagarfruvägen 47	Stockholm
Rosenbrödet 1	Bagarfruvägen 80	Stockholm
Smörrutan 1	Bagarfruvägen 80	Stockholm
Wienerbrödet 1	Bengt Bagares Gränd 1	Stockholm
Wienerkransen 1	Bengt Bagares Gränd 1	Stockholm
Wienerkransen 3	Bagarfruvägen 52	Stockholm
Kaksmulan	Sköndalsvägen 82	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 11 Specifikation redovisat värde

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader	1 228 687	1 185 094
Mark	81 543	81 543
Pågående till- eller ombyggnation	11 810	16 363
	1 322 040	1 283 000

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	23 619	23 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 619	23 619
Utgående redovisat värde	23 619	23 619

Not 13 Specifikation andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i % *	Eget kapital *	Bokfört värde
FAB 7035, 556527-6267, Stockholm	3 287	100	11 703	1 446
Stena Fastigheter Stocksundet AB, 556559-4057, Stockholm	1 000	100	176 959	100
Stena Fastigheter 3 Exploatering AB, 556527-6481, Stockholm	20 364	100	41 708	22 073
	24 651		230 370	23 619

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övrigt	6 171	1 888
Summa utgående balans	6 171	1 888

Not 15 Likvida medel

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

Not 16 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2022-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	0	82 077	82 077
Underskottsavdrag	0	0	0
Netto uppskjuten skatteskuld	0	82 077	82 077

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	0	72 845	72 845
Underskottsavdrag	0	0	0
Netto uppskjuten skatteskuld	0	72 845	72 845

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-72 845	-82 077
Underskottsavdrag	0	0
	-72 845	-82 077

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 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 20,6%.

Not 17 Räntebärande skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-1 997 400	-1 437 125
	-1 997 400	-1 437 125

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 2023.

Saldo på bolagets centralkonto redovisas som kortfristig fordran respektive skuld mot koncernföretag.

De säkerheter som ställts för räntebärande skulder är framför allt fastighetsinteckningar. Säkerheter för räntebärande skulder redovisas under "Ställda säkerheter".

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

Finansiell riskhantering

Bolagets finansiella riskhantering är centraliserad till moderbolaget Stena Fastigheter AB och därmed ses hela den finansiella riskhanteringen utifrån ett koncernperspektiv. Ramarna för hantering av finansiella risker har fastställts av styrelsen genom en 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 AB koncernen använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Koncernens huvudsakliga finansiärer är de svenska affärsbankerna.

Företagets främsta finansiella skulder utgörs av interna och/eller externa lån. Därutöver har bolaget långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar och likvida medel, samt leverantörsskulder och övriga kortfristiga fordringar som utgör finansiella instrument.

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnaden utgör koncernens enskilt största kostnadspost. Företagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. För att reducera ränteriskerna i koncernen används såväl traditionell räntebindning som derivatinstrument i form av räntetak, räntegolv och swappar.

Den viktade räntan på externa krediter och lån per dem 31 december uppgick i koncernen till 2,97% (f.å. 2,30%). De externa lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick den 31 december till 47 månader (f.å. 57 månader). Någon hänsyn till räntetak har ej beaktats vid bedömningen av den genomsnittliga räntebindningstiden eller medelräntan. Dock har swappar beaktats. Kapitalbindningen i koncernen uppgick till 63 månader (f.å. 60 månader).

En ökning i marknadsräntan om 1% kan få effekt i respektive bolag, men då 49% av koncernens totala långfristiga externa skulder med rörliga lån är säkrade via derivat, bedöms den totala effekten som betydligt lägre.

20% av koncernens externa långfristiga skulder har fast ränta per 2022-12-31. Totalt är ca 70% av våra externa långfristiga skulder räntesäkrade.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla likviditet och finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I finansieringspolicyn anges att koncernens externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som garanterar att bolaget inte exponeras för refinansieringsrisker. Riskerna minskas genom koncernens målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder.

Motpartsrisk

Motpartsrisk, eller kreditrisk, är risken att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller kundavtal, och leder till en finansiell förlust. Risken hanteras genom remburs, förskottsbetalningar och bankgarantier. Ledningen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av motpartsrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för företaget. Risken för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott.

Valutarisk

Valutarisker avseende negativ påverkan på resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser förekommer ytterst begränsat inom koncernen.

Derivatinstrument

Derivatinstrument hanteras centralt av Stena Fastigheter AB och utgörs ränteswappar som utnyttjas för att täcka exponering av ränterisker. 49% av koncernens totala externa låneräntor var säkrade per 2022-12-31. Totalt har lån om 9 100 Mkr säkrats via ränteswappar per 2022-12-31. Utöver dessa finns ytterligare 5 500 Mkr som täcker framtida lånefall. Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument per bokslutsdagen uppgick till netto +1 027 Mkr (f.å. -720 Mkr). Värdering av bolagets derivat är hänförligt till kategori 2 i verkligt värdehierarki, dvs där värderingen baseras på andra observerbara data än noterade priser antingen direkt som prisnoteringar eller indirekt som härledda prisnoteringar.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	17 350	15 680
Upplupna räntekostnader	4 028	1 016
Upplupna drift- och underhållskostnader	5 351	4 801
Summa utgående balans	26 729	21 497

Not 19 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	1 998 675	1 437 125
Summa utgående redovisat värde	1 998 675	1 437 125

Not 20 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 21 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen att beakta.

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

balanserad vinst	89 909 720
årets vinst	8 674 565
	98 584 285
disponeras så att till aktieägarna utdelas (1 000 kronor per aktie * 10 000 antal aktier)	10 000 000
i ny räkning överföres	88 584 285
	<hr/> 98 584 285

Göteborg, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Cecilia Fasth
Ordförande

Clas Göran Lyrhem
Styrelseledamot

Per-Gunnar Sabel
Verkställande direktör

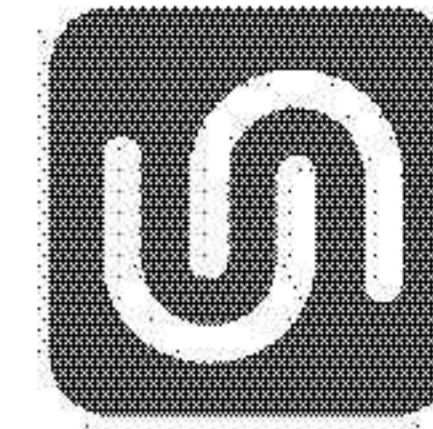
Vår revisionsberättelse har lämnats

PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

Antal sidor: 25
Verifikationsdatum: Apr 17 2023 10:36AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6438089640AFF
APR 17 2023 10:36AM

Deltagare

Ida Wallin (Skapare)

Stena Fastigheter Ekonomi
ida.wallin@stena.com
Skickades: Apr 13 2023 04:18PM

Per-Gunnar Sabel (Esignatur)

196405306934
PG.Sabel@Stena.com
+46
Signerad: Apr 13 2023 04:34PM

Cecilia Fasth (Esignatur)

197302255588
cecilia.fasth@stena.com
+46
Signerad: Apr 14 2023 06:31AM





Clas Göran Lyrhem (Esignatur)

196110214811
cg.lyrhem@stena.com
+46
Signerad: Apr 13 2023 06:46PM

Ulrika Ramsvik (Esignatur)

197305217825
ulrika.ramsvik@pwc.com
+46
Signerad: Apr 17 2023 10:36AM

Registrerade händelser

Apr 13 2023 04:18PM	Ida Wallin skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 155.190.36.6
Apr 13 2023 04:34PM	Per-Gunnar Sabel granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1887132/64380f4cada26	IP ADDRESS 155.190.36.4
Apr 13 2023 04:34PM	 Per-Gunnar Sabel signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717</i> <i>Signerad med: BankID (a94296f7-398a-4d9a-8e5c-5ddd52fe1307)</i>	IP-ADDRESS 155.190.36.7
Apr 13 2023 04:29PM	Cecilia Fasth granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1887133/64380f50d59a9	IP ADDRESS 194.17.229.129
Apr 14 2023 06:31AM	 Sofia Cecilia Fasth signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.9296 Long 12.0757</i> <i>Signerad med: BankID (2eb7b07c-e074-457c-a637-4313762fd9d7)</i>	IP-ADDRESS 188.151.15.62
Apr 13 2023 06:46PM	Clas Göran Lyrhem granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1887134/64380f54af926	IP ADDRESS 194.17.229.129
Apr 13 2023 06:46PM	 Clas Göran Lyrhem signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.7089 Long 11.9746</i> <i>Signerad med: BankID (ff055107-e579-4e0a-9b8e-69d1347702e4)</i>	IP-ADDRESS 212.181.124.157
Apr 17 2023 10:33AM	Ulrika Ramsvik granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1887135/64380f58bfb8b	IP ADDRESS 34.99.63.250
Apr 17 2023 10:36AM	 Sofia Ulrika Ramsvik signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717</i> <i>Signerad med: BankID (5b9e63f2-b533-4ddf-98ee-cf1085820559)</i>	IP-ADDRESS 34.99.63.250
Apr 17 2023 10:36AM	Dokumentet har signerats	

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stena Fastigheter Öst AB, org.nr 556071-1367

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stena Fastigheter Öst AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stena Fastigheter Öst ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Öst 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 Öst 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 revisionssed 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 Öst AB för år 2022 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 Öst 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
- 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

2023-04-17 08:34:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post