

Årsredovisning

för

Stena Fastigheter Lomma AB

556090-0556

Räkenskapsåret

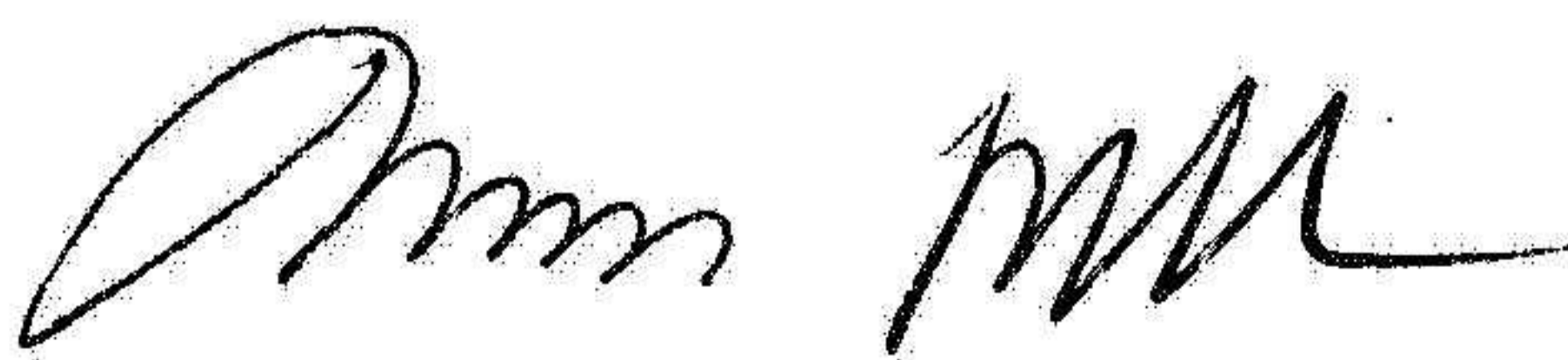
2022-01-01 – 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stena Fastigheter Lomma AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 12 april 2023. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Malmö den 3 maj 2023



Unni Sollbe

Årsredovisning

för

Stena Fastigheter Lomma AB

556090-0556

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	21

Styrelsen och verkställande direktören för Stena Fastigheter Lomma AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Stena Fastigheter Lomma AB äger totalt 14 fastigheter med en uthyrningsbar yta, om 19 554 m². Av beståndet, som främst är beläget i Lomma och Bjärred, utgör 99 procent bostäder och 1 procent kommersiella lokaler. Förvaltningen har under året ombesörjts av Stena Fastigheter Malmö AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För att öka energieffektiviteten och jämna ut inomhusklimatet har under året AI-styrning införts för fastighetsautomation i alla fastigheter.

I bolaget pågår löpande reovering av avflyttade lägenheter till en högre standard.

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. Risken 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	24 788	24 075	23 551	22 870
Rörelseresultat	10 028	9 505	9 404	7 961
Rörelsemarginal (%)	40,5	39,5	39,9	34,8
Resultat efter finansiella poster	5 726	6 197	5 997	5 062
Avkastning på eget kap. (%)	66,9	78,9	68,0	41,4
Balansomslutning	239 378	237 976	167 120	169 036
Justerat eget kapital	8 597	8 521	7 195	10 454
Soliditet (%)	3,6	3,6	4,3	6,2

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 509 092
årets vinst	76 410
	2 585 502
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	2 585 502
	2 585 502

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2	24 788 225	24 074 650
Fastighetskostnader	3	-12 870 718	-12 758 028
Driftnetto		11 917 507	11 316 622
Avskrivningar och nedskrivningar	4	-1 889 879	-1 811 174
Bruttoresultat		10 027 628	9 505 448
Rörelseresultat	5, 6	10 027 628	9 505 448
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	288 626	9 749
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-4 590 414	-3 318 344
Resultat efter finansiella poster		5 725 840	6 196 853
Lämnat koncernbidrag		-4 833 417	-3 986 123
Resultat före skatt		892 423	2 210 730
Skatt på årets resultat	9	-816 013	-885 339
Årets resultat		76 410	1 325 391

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10, 11	120 172 585	114 604 854
		120 172 585	114 604 854
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	13	59 454	138 727
		59 454	138 727
Summa anläggningstillgångar		120 232 039	114 743 581
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och hyresfordringar		28 214	6 873
Fordringar hos koncernföretag		118 983 325	123 094 038
Övriga kortfristiga fordringar		8	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	134 095	131 414
		119 145 642	123 232 325
<i>Kassa och bank</i>	15	0	0
Summa omsättningstillgångar		119 145 642	123 232 325
SUMMA TILLGÅNGAR		239 377 681	237 975 906

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		4 500 000	4 500 000
Reservfond		1 511 569	1 511 569
		6 011 569	6 011 569
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 509 092	1 183 701
Årets resultat		76 410	1 325 391
		2 585 502	2 509 092
Summa eget kapital		8 597 071	8 520 661
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	12	7 884 526	7 068 513
Summa avsättningar		7 884 526	7 068 513
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	16, 18	218 000 000	218 000 000
Summa långfristiga skulder		218 000 000	218 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		838 169	1 053 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 057 915	3 333 228
Summa kortfristiga skulder		4 896 084	4 386 732
Summa skulder		222 896 084	222 386 732
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		239 377 681	237 975 906

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	4 500 000	1 511 569	1 183 701	7 195 270
Årets resultat	0	0	1 325 391	1 325 391
Summa totalresultat	0	0	1 325 391	1 325 391
Utgående eget kapital 2021-12-31	4 500 000	1 511 569	2 509 092	8 520 661
Ingående eget kapital 2022-01-01	4 500 000	1 511 569	2 509 092	8 520 661
Årets resultat	0	0	76 410	76 410
Summa totalresultat	0	0	76 410	76 410
Utgående eget kapital 2022-12-31	4 500 000	1 511 569	2 585 502	8 597 071

Antal aktier vid årets in- och utgång uppgick till 4 500 stycken till nominellt värde om 1 000 kronor styck.

Kassaflödesanalys

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat efter finansiella poster 5 725 840 6 196 853
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 889 879 1 811 174

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital 7 615 719 8 008 027

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av rörelsefordringar -24 030 374 564
Förändring av rörelseskulder -4 324 065 -3 341 223

Kassaflöde från den löpande verksamheten 3 267 624 5 041 368

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -7 457 610 -5 523 610
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar 0 -138 727
Minskning av finansiella anläggningstillgångar 79 273 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten -7 378 337 -5 662 337

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Upptagna lån 0 68 000 000
Förändring av koncernkonto 4 110 713 -67 379 031

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 4 110 713 620 969

Årets kassaflöde 0 0

Likvida medel vid årets slut 0 0

Noter

Not 1 Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Bolagets säte m.m.

Stena Fastigheter Lomma AB, med org. nr 556090-0566, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Malmö. Bolagets adress är Skeppsbron 13B, 211 20 Malmö.

Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Stena Fastigheter Malmö Holding AB (org.nr. 556761-5256) med säte i Malmö. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Stena AB (publ), org.nr. 556001-0802, med säte i Göteborg. Stena AB (publ) är också moderföretag för den största koncernen.

Av bolagets totala inköp och försäljning avser 2 476 tkr (f.å. 2 315 tkr) av inköpen och 61 tkr (f.å. 61 tkr) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör. Internförsäljningen inom koncernen avser främst hyresintäkter, utfakturerade förvaltningsarvoden och fastighetsskötartjänster samt utfakturering av administrativa kostnader. Utöver detta belastar ränta på centralkonto och övriga finansiella mellanhavanden finansnettot.

Transaktioner med närstående

Stena Fastigheter har relationer med företag och personer inom den så kallade Stena Sfären. 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.

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.

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 utgörs 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 realiserar eller regleras. Temporära skillnader beaktas i normalfallet inte i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom överskådlig framtid. I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld.

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

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

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avskrivningsprinciper för förvaltningsfastigheter

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

Avskrivning beräknas enligt följande:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	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 2.

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

Finansiella instrument

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

Fordringar

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

Likvida medel

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

Skulder

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition över resultaträkningen.

Kassaflödesanalys

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr):

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat (tkr):

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansnetto (tkr):

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

Avkastning på eget kap. (%):

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

Balansomslutning (tkr):

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%):

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter bostäder	24 447 150	23 756 214
Hysesintäkter lokaler	78 114	65 461
Hysesintäkter P-platser, garage och övrigt	256 886	251 625
Övriga intäkter	6 075	1 350
Summa nettoomsättning	24 788 225	24 074 650

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. Hyresintäkterna 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 serviceinäkter i form av övrig tilläggsdebitering för värme, kyla, vatten, sopor, el m.m. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor om mellan 3 och 5 år och med en uppsägningstid om 9 månader. Bostäderna har i normalfallet 3 månaders uppsägningstid vilket teoretiskt innebära att bolagets säkra hyresinkomster skulle uppgå i denna del till 25% av årets utfall. I nedanstående uppställning beaktas inte 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	73 561	65 461
Avtalade hyresintäkter mellan 1 år och 5 år	0	0
Avtalade hyresintäkter mer än 5 år	0	0
Summa framtida avtalade hyresintäkter	73 561	65 461

Not 3 Fastighetskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Driftskostnader	-9 375 803	-9 383 814
Underhållskostnader	-3 033 878	-2 938 627
Statlig fastighetsskatt	-461 037	-435 587
Summa fastighetskostnader	-12 870 718	-12 758 028

Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Avskrivningar förvaltningsfastigheter	-1 889 879	-1 811 174
Summa avskrivningar och nedskrivningar	-1 889 879	-1 811 174

Not 5 Arvode till revisorer

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

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

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 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter	8	0
Ränteintäkter från koncernföretag	265 459	0
Dröjsmålsränta	23 159	9 749
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	288 626	9 749

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader fastighetslån	-3 303 972	-1 802 827
Övriga finansiella kostnader	-90 502	-8 623
Räntekostnader fastighetslån, bundna till derivat	-1 195 940	-1 506 894
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-4 590 414	-3 318 344

Not 9 Skatt på årets resultat

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt temporär skillnad på förvaltningsfastighet	-816 013	-885 339
Totalt redovisad skatt	-816 013	-885 339

Avstämning av effektiv skatt

		2022-01-01 -2022-12-31		2021-01-01 -2021-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		892 423		2 210 730
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-183 839	20,60	-455 410
Ej avdragsgilla kostnader		-632 174		-429 922
Övrigt		0		-7
Redovisad effektiv skatt	91,44	-816 013	40,05	-885 339

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerande anskaffningsvärden	169 715 775	164 192 165
Nyanskaffningar	7 457 610	5 523 610
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 173 385	169 715 775
Ingående ackumulerande avskrivningar	-55 110 921	-53 299 747
Årets avskrivning enligt plan	-1 889 879	-1 811 174
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 000 800	-55 110 921
Utgående redovisat värde	120 172 585	114 604 854
Specifikation taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	206 072 000	158 152 000
Taxeringsvärde mark	70 126 000	59 294 000

Specifikation av bolagets innehav av förvaltningsfastigheter:

Lomma 35:61, Skolagatan 2A-C, Lomma
Lomma 30:55, Sliparegatan 16, 18A-B, Lomma
Lomma 28:46, Krokåkersvägen 2-40, 15, Lomma
Karstorp 22:19, Kölgatan 12, Lomma
Karstorp 22:31, Skolskeppsgatan 24, Lomma
Vinstorp 28:29, 33:1, Smultrongatan 1A-H, Björnbärsgatan 2A-H, Lomma
Vinstorp 26:50-52, Alnetorget 5A-D, Kappelandstorget 3A-C, Skålpundstorget 10A-D, Lomma
Bjärred 40:22, Valhallavägen 4A-H, 6A-M, Bjärred
Bjärred 9:6, Hans Jonas väg 40-50, Bjärred
Bjärred 9:9, Malvastigen 1-13, 17-47, Bjärred
Bjärred 9:10, Timjanstigen 1-9, 13-27, 2-16, Bjärred

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

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

Not 11 Specifikation redovisat värde

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader	108 107 721	106 747 768
Mark	6 845 225	6 845 225
Pågående till- eller ombyggnation	5 219 639	1 011 861
	120 172 585	114 604 854

Not 12 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av förvaltningsfastigheter	0	7 884 526	7 884 526
	0	7 884 526	7 884 526

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av förvaltningsfastigheter	0	7 068 513	7 068 513
	0	7 068 513	7 068 513

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Avskrivning av förvaltningsfastigheter	7 068 513	816 013	7 884 526
	7 068 513	816 013	7 884 526

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).

Under 2018 har uppskjutna skatter räknats om från 22,0% till 20,6%, dvs till den gällande skattesatsen 2022.

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 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	138 727	0
Tillkommande fordringar	0	138 727
Reglerade fordringar	-79 273	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 454	138 727
Utgående redovisat värde	59 454	138 727

I fordran ingår uppläggningsavgifter för lån vilka fördelas över 3-5 år. Beloppet avser den långa delen av fordran.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader finansiella instrument	79 274	79 273
Periodiserade leverantörsfakturor	54 821	52 141
Summa utgående balans	134 095	131 414

Not 15 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Kassa	0	0
Summa utgående balans	0	0

Per den 31 december 2022 har Stena Fastigheter AB koncernen 400 000 tkr (f.å 400 000 tkr) 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 16 Räntebärande skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande skulder till kreditinstitut		
Skulder som förfaller mellan 1 och 5 år från balansdagen	218 000 000	218 000 000
Summa långfristiga skulder	218 000 000	218 000 000

Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen redovisas som långfristiga. Även skulder som förfaller inom ett år, men som kan förnyas inom befintliga lånelöften från kreditgivare och skulder härutöver som enligt bolagets bedömning förnyas med stor sannolikhet, redovisas som långfristig skuld i balansräkningen. Av ovanstående skulder förfaller 0 tkr till lösen under 2023. Skulder som förfaller inom 5 år från balansdagen avser enbart avtalade amorteringar. Skulderna ovan är odiskonterade kassaflöden.

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

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

Finansiell riskhantering

Bolagets finansiella riskhantering är centraliserad till moderbolaget Stena Fastigheter AB och därmed ses hela den finansiella riskhanteringen utifrån ett koncernperspektiv. Ramarna för hantering av finansiella risker har fastställts av styrelsen genom en koncerngemensam finanspolicy som löpande omprövas. Det övergripande målet är att minimera bolagets och koncernens ränterisk, finansieringsrisk och motpartsrisk samt ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och koncernen. Kassamedel och outnyttjade kreditfaciliteter skall finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Långfristiga kreditlöften med på förhand bestämda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med de större långgivarna. Stena Fastigheter 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 skulder 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 den 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 externa långfristiga skulder 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 rembursar, 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 hyror 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 av ränteswappar som utnyttjas för att täcka exponering av ränterisker. Per den 31 december var 49 % av koncernens totala externa låneräntor säkrade. Totalt har lån om 9 100 Mkr säkrats via ränteswappar. Utöver dessa finns ytterligare 5 500 Mkr som täcker framtida låneförvall. Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument per bokslutsdagen uppgick till netto +1 027 (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 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 044 261	1 826 672
Upplupna räntekostnader	227 141	81 143
Upplupna drift- och underhållskostnader	1 746 352	1 402 290
Upplupen fastighetsskatt	40 161	23 121
Summa utgående balans	4 057 915	3 333 226

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	218 000 000	218 000 000
Summa utgående redovisat värde	218 000 000	218 000 000
Eventalförpliktelser		
Eventalförpliktelser	0	0
	0	0

Not 19 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen att beakta.

Not 24 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 509 092
årets vinst	76 410
	<hr/>
	2 585 502
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	2 585 502
	<hr/>
	2 585 502

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Cecilia Fasth
Styrelsens ordförande

Clas Göran Lyrhem
Styrelseledamot

Unni Sollbe
Verkställande direktör

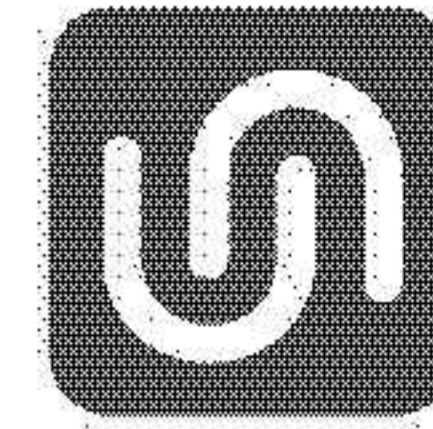
Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Årsredovisning

Antal sidor: 23
Verifikationsdatum: Apr 12 2023 08:58PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 642A96E65FDE6
APR 12 2023 08:58PM

Deltagare

Anna Nershed (Skapare)

Stena Fastigheter Ekonomi
anna.nershed@stena.com
Skickades: Apr 03 2023 11:06AM

Cecilia Fasth (Esignatur)

197302255588
cecilia.fasth@stena.com
+46
Signerad: Apr 04 2023 09:55AM

Ulrika Ramsvik (Esignatur)

197305217825
ulrika.ramsvik@pwc.com
+46
Signerad: Apr 12 2023 08:58PM





Unni Sollbe (Esignatur)

196506094348
Unni.Sollbe@Stena.com
+46
Signerad: Apr 03 2023 01:44PM

Clas Göran Lyrhem (Esignatur)

196110214811
cg.lyrhem@stena.com
+46
Signerad: Apr 04 2023 08:02PM

Registrerade händelser

Apr 03 2023 11:06AM	Anna Nershed skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 194.17.229.129
Apr 03 2023 01:43PM	Unni Sollbe granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1871869/642a971234a79	IP ADDRESS 194.17.229.129
Apr 03 2023 01:44PM	 Unni Charlotta Sollbe signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.7089 Long 11.9746</i> <i>Signerad med: BankID (cf224bd1-ac02-4edc-a708-33a89d598ecf)</i>	IP-ADDRESS 194.103.125.4
Apr 04 2023 09:55AM	Cecilia Fasth granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1871872/642a97166c841	IP ADDRESS 194.17.229.129
Apr 04 2023 09:55AM	 Sofia Cecilia Fasth signerade dokumentet: <i>GPS koordinater: Lat 59.405 Long 17.9551</i> <i>Signerad med: BankID (79ee1bf8-894b-4cc1-984a-68191c302ead)</i>	IP-ADDRESS 83.187.169.165
Apr 04 2023 08:02PM	Clas Göran Lyrhem granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1871873/642a971ad3ada	IP ADDRESS 90.227.186.99
Apr 04 2023 08:02PM	 Clas Göran Lyrhem signerade dokumentet: <i>GPS koordinater: Lat 57.6568 Long 12.0998</i> <i>Signerad med: BankID (9d9cc2af-b738-4e7f-937e-9677506f4e08)</i>	IP-ADDRESS 90.227.186.99
Apr 12 2023 08:57PM	Ulrika Ramsvik granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1871874/642a971ef37dd	IP ADDRESS 94.234.106.234
Apr 12 2023 08:58PM	 Sofia Ulrika Ramsvik signerade dokumentet: <i>GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982</i> <i>Signerad med: BankID (7b32897e-665e-4bba-9025-d4df479935d5)</i>	IP-ADDRESS 94.234.106.234
Apr 12 2023 08:58PM	Dokumentet har signerats	

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stena Fastigheter Lomma AB, org.nr 556090-0556

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stena Fastigheter Lomma 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 Lomma 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 Lomma 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 Lomma 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 Lomma 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 Lomma 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 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sofia Ulrika Ramsvik

Ulrika Ramsvik

2023-04-12 12:22:04 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post