

Årsredovisning

för

Stena Fastigheter Upplands Väsby AB

556740-2630

Räkenskapsåret

2022

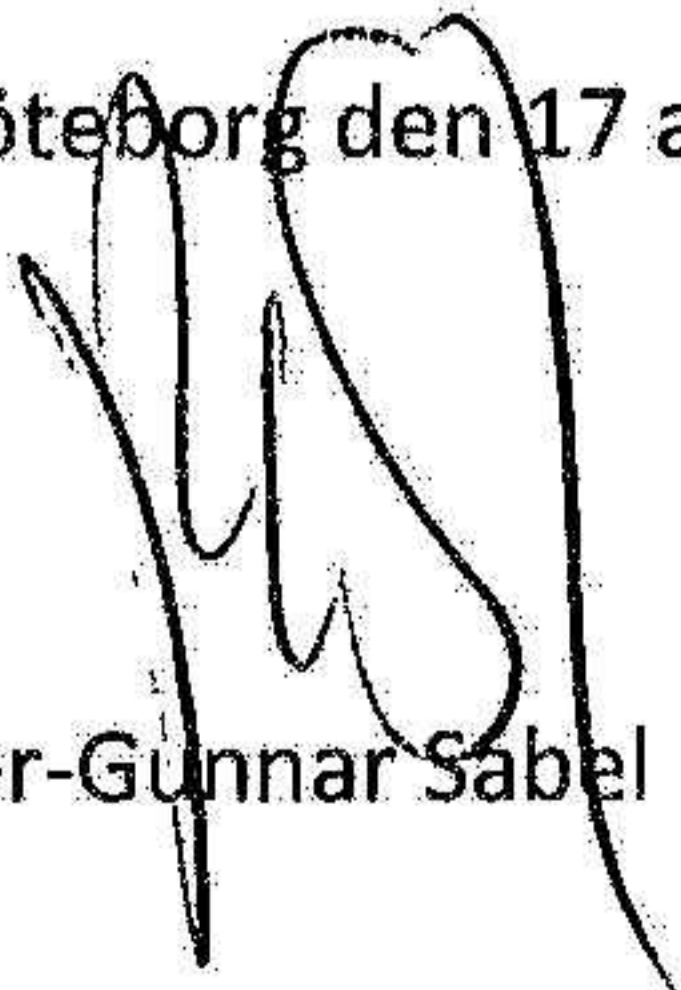
Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stena Fastigheter Upplands Väsby AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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 Upplands Väsby AB

556740-2630

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

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

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver själv och/eller genom hel- eller/och 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 6 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 51 343 m². Av beståndet som är beläget i Upplands Väsby utgör 96 procent bostäder och 4 procent kommersiella lokaler.

Händelser av betydelse under verksamhetsåret 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. 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	2018
Nettoomsättning	74 334	71 363	68 336	65 013	62 247
Rörelseresultat	38 091	38 630	34 972	30 336	28 827
Rörelsemarginal (%)	51,2	54,1	51,2	46,7	46,3
Resultat efter finansiella poster	23 475	30 943	24 109	21 509	23 759
Avkastning på eget kap. (%)	49,2	52,1	39,8	35,1	42,6
Balansomslutning	788 624	785 661	514 163	488 713	499 832
Justerat eget kapital	44 823	50 693	68 066	53 009	69 492
Soliditet (%)	5,7	6,4	13,2	10,8	13,9
Antal anställda	0	0	0	0	0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	40 593 164
Årets vinst	4 130 039
	44 723 203

disponeras så att	
till aktieägarna utdelas (10 000 kronor per aktie * 1 000 aktier)	10 000 000
i ny räkning balanseras	34 723 203
	44 723 203

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys och 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 om 10 000 000 kr, motsvarande 10 000 kr per aktie. Utdelningen förfaller till betalning på dagen för årsstämman.

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

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsförvaltning			
Nettoomsättning	2	74 334	71 363
Fastighetskostnader	3, 4, 5	-31 350	-28 176
Driftnetto		42 984	43 186
Avskrivningar och nedskrivningar			
Avskrivningar och nedskrivningar	6	-4 893	-4 556
Rörelseresultat		38 091	38 630
Resultat före finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	8	1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	821	83
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-15 445	-7 771
Resultat efter finansiella poster		23 475	30 943
Bokslutsdispositioner			
Lämnat koncernbidrag		-15 080	-13 620
Resultat före skatt		8 395	17 323
Skatt på årets resultat	10	-4 265	-4 696
Årets resultat		4 130	12 628

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

11

452 779

435 425

Summa materiella anläggningstillgångar

452 779

435 425

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

12, 13

8

1

Andra långfristiga fordringar

991

1 352

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 000

1 353

Summa anläggningstillgångar

453 778

436 779

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och hyresfordringar

72

575

Fordringar hos koncernföretag

333 881

347 131

Övriga kortfristiga fordringar

531

598

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14

361

578

Summa kortfristiga fordringar

334 845

348 882

Kassa och bank

15

0

0

Summa omsättningstillgångar

334 845

348 882

SUMMA TILLGÅNGAR

788 624

785 661

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Summa bundet eget kapital

100

100

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust:

40 593

37 966

Årets resultat

4 130

12 628

Summa fritt eget kapital

44 723

50 593

Summa eget kapital

44 823

50 693

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

16

40 724

36 459

Summa avsättningar

40 724

36 459

Skulder

Långfristiga skulder

20

Räntebärande skulder till kreditinstitut

17, 19

685 000

685 000

Summa långfristiga skulder

685 000

685 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

5 079

2 866

Aktuella skatteskulder

105

98

Övriga kortfristiga skulder

2 257

1 248

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

10 636

9 296

Summa kortfristiga skulder

18 077

13 509

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

788 624

785 661

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	----- Bundet eget kapital -----		----- Fritt eget kapital -----	
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	0	67 966	68 066
Årets resultat			12 628	12 628
Utdelning			-30 000	-30 000
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	0	50 593	50 693
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	0	50 593	50 693
Årets resultat			4 130	4 130
Utdelning			-10 000	-10 000
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	0	44 723	44 823

Antalet aktier vid årets in- och utgång uppgick till 1 000 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	38 091	38 631
Av- och nedskrivning av anläggningstillgångar	4 893	4 556
Kostnadsförda projekt	3 012	1 120
Erhållen ränta	821	83
Erlagd ränta	-13 199	-7 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	33 618	37 173

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av rörelsefordringar	14 037	-240 384
Förändring av rörelseskulder	-12 404	-17 053
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35 251	-220 264

Investeringsverksamheten

Investeringar i förvaltningsfastigheter	-25 259	-35 437
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 259	-35 437

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	285 700
Resultat från andelar i handels/kommanditbolag	8	1
Utbetald utdelning	-10 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 992	255 701

Årets kassaflöde	0	0
-------------------------	----------	----------

Likvida medel vid årets början	0	0
---------------------------------------	----------	----------

Likvida medel vid årets slut	0	0
-------------------------------------	----------	----------

Noter

Tkr

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Bolagets säte m.m.

Stena Fastigheter Upplands Väsby AB, med org.nr. 556740-2630, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Stockholm. Bolagets besöksadress är Drottningatan 33, 111 51 Stockholm.

Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Stena Fastigheter Stockholm Holding AB, org.nr. 556740-2762, med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Stena AB (publ), org.nr. 556001-0802, med säte i Göteborg. Stena AB (publ) är också moderföretag för den största koncernen.

Av bolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 6 030 tkr (f.å 6 040 tkr) av inköpen och 110 tkr (f.å 105 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. I Stena Fastigheter Upplands Väsby AB har inga väsentliga transaktioner 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 skall tillämpa International 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.

Byte av redovisningsprincip

Nya och ändrade standarder och tolkningar

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår, undantaget ändrade eller nya IFRS och IFRIC tolkningar som trätt ikraft och föranlett ändringar i RFR 2.

Övriga nya och ändrade regelverk, standarder och tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte påverka Stena Fastigheters resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är nyttjandeperiod för fastigheter, nedskrivningsbehov av fastigheter, gränsdragning mellan investering och underhåll samt bedömning av uppskjutna skatter.

Redovisningsprinciper m.m.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter, vilket avser sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt. En mindre del av intäkterna avser serviceintäkter, vilket avser all annan tilläggsdebitering till kommersiella hyresgäster såsom värme, kyla, sopor, vatten, el m.m.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen i den period som hyran avser. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med tillträdet såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Vid försäljning av fastighet och/eller entreprenad till Bostadsrättsförening (BRF) redovisas intäkter successivt i samband med tillträde. Försäljning av fastighet via bolag redovisas som fastighetsförsäljning om syftet är en fastighetstransaktion. Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

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

Låneutgifter

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Periodens skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån gällande skattesats om 20,6%.

Aktuell inkomstskatt

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 inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras. Temporära skillnader beaktas i normalfallet inte i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom överskådlig framtid. I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld.

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

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

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

Förvaltningsfastigheter

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

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar, pågående till- eller ombyggnation samt hyresgästanpassningar. 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. Hyresgästanpassningar 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 i koncernen av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Externa värderingar kan användas som referensobjekt och som stöd vid bedömningar i samband med upprättande av de interna värderingarna.

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

Avskrivningsprinciper för förvaltningsfastigheter

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

Avskrivning beräknas enligt följande:

Byggnader	100 år
Hysesgästanpassningar	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.

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 (utöver uppskjuten skatt)

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

Kassaflödesanalys

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

Nyckeltalsdefinitioner

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 balansslutningen vid periodens slut.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Nettoomsättning per verksamhetsgren		
Hysesintäkter bostäder	69 709	67 663
Hysesintäkter lokaler	148	152
Hysesintäkter P-platser, garage och övrigt	4 477	3 548
Summa nettoomsättning	74 334	71 363

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. Hysesintäkterna utgörs av kontrakterade hyror samt tillägg som vidaredebiteras hyresgästerna såsom fastighetsskatt och individuella tillval. Hyrorna räknas vanligen upp med index. De kommersiella kontrakten har utöver detta 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 ostadshysesintäkter 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 inom ett år	148	147
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	30	30
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	0	0
Summa framtida avtalade hyresintäkter	178	177

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Drift- och underhållskostnader	-30 232	-27 100
Fastighetsskatt	-1 118	-1 074
Fastighetsadministrationskostnader	0	-2
Summa fastighetskostnader	-31 350	-28 176

Not 4 Ersättning till revisorer

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

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

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

	2022	2021
Avskrivningar förvaltningsfastigheter	-4 893	-4 556
Summa avskrivningar och nedskrivningar	-4 893	-4 556

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Resultat från andelar i handels-/kommanditbolag	8	1
	8	1

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter	72	83
Ränteintäkter, koncernföretag	748	0
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	820	83

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader	-12 769	-5 304
Övriga finansiella kostnader	-380	-20
Räntekostnader fastighetslån, bundna till derivat	-2 295	-2 446
	-15 444	-7 770

Not 10 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-4 265	-4 696
Totalt redovisad skatt	-4 265	-4 696

Avstämning av effektiv skatt och skattesats

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		8 395		17 323
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-1 729	20,6	-3 569
Skatteeffekt ej avdragsgilla räntekostnader		-2 534		-1 127
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda intäkter		0		0
Skatteeffekt övriga temporära skillnader		-1		0
Redovisad effektiv skatt	50,8	-4 265	27,1	-4 696

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerande anskaffningsvärden	464 936	430 619
Nyanskaffningar / inköp av mark	25 259	35 437
Omklassificeringar	-3 012	-1 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	487 183	464 936
Ingående ackumulerande avskrivningar	-29 511	-24 955
Årets avskrivning enligt plan	-4 893	-4 556
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-34 404	-29 511
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	452 779	435 425

	2022-12-31	2021-12-31
Specifikation redovisat värde		
Byggnader	421 453	404 024
Mark	29 044	29 044
Hysesgästanpassningar	0	142
Pågående till- eller ombyggnation	2 282	2 215
Summa redovisat värde förvaltningsfastigheter	452 779	435 425

Pågående till- eller ombyggnation avseende förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 215	6 676
Nyanskaffningar	25 259	35 437
Aktiverat förvaltningsfastigheter	-22 180	-38 778
Omklassificeringar	- 3 012	-1 20
Summa utgående redovisat värde	2 282	2 215

Specifikation taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	519 000	424 004
Taxeringsvärde mark	205 328	159 148

Specifikation av bolagets innehav av förvaltningsfastigheter

Fastighet	Adress	Ort
Ekebo 8:2	Ardennergatan 65-97, 66-96	Upplands Väsby
Ekebo 8:3	Ardennergatan 65-97	Upplands Väsby
Ekebo 8:4	Hovslagargatan 25 B	Upplands Väsby
Ekebo 8:5	Hovslagargatan 1-23, 2-24	Upplands Väsby
Ekebo 8:8	Hovslagargatan 27-59, 63-85, 26-86	Upplands Väsby
Vilunda 6:39	Ardennergatan 3-63, 2-8, 12-64	Upplands Väsby

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 12 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1	1
Reglering resultatandel föregående år	-1	-1
Resultatandel i handels- och kommanditbolag	8	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8	1
Utgående redovisat värde vid periodens slut	8	1

Not 13 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Namn	Antal andelar	Andel i procent	Eget Kapital
Wahrenberg 10 HB	1	0,1%	201 874
			201 874
	Org.nr	Säte	
Wahrenberg 10 HB	916619-9035	Stockholm	

Kapitalandelen överensstämmer med ägarandelen. Eget kapital avser dotterbolagets totala egna kapital.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga poster	361	578
	361	578

Not 15 Kassa och bank

Per den 31 december 2022 har Stena Fastigheter AB koncernen 400 000 (f.å 400 000) i tillgängliga outnyttjade krediter. Bolagets del av centralkonton redovisas inte som likvida medel utan som fordran respektive skuld till koncernföretag. Säkerheter redovisas under "ställda säkerheter".

Not 16 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

2022-12-31

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	0	40 724	40 724
Underskottsavdrag	0	0	0
Netto uppskjuten skatteskuld	0	40 724	40 724

2021-12-31

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	0	36 459	36 459
Underskottsavdrag	0	0	0
Netto uppskjuten skatteskuld	0	36 459	36 459

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisas över resultaträkning	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-36 459	-4 265	-40 724
Underskottsavdrag	0	0	0
Summa	-36 459	-4 265	-40 724

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Under 2022 har uppskjutna skatter beräknats 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 17 Räntebärande skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagens utgång	0	0
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagens utgång	685 000	685 000
Summa räntebärande skulder till kreditinstitut	685 000	685 000

Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen redovisas som långfristiga. Även skulder som förfaller inom ett år, men som kan förnyas inom befintliga lånelöften från kreditgivare och skulder härutöver som enligt bolagets bedömning förnyas med stor sannolikhet, redovisas som långfristig skuld i balansräkningen. Av ovanstående skulder förfaller inga till lösen under 2023. 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

Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen 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 ränteförfallstruktur. 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 2022 uppgick i koncernen till 2,97 % (f.å. 2,30 %). Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick den 31 december 2022 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).

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

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

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk 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. Riskerna 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. Riskerna för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyror i förskott.

Valutarisk

Valutarisk 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 låneräntor säkrade. Totalt har lån om 9 100 Mkr säkrats via ränteswappar. Utöver dessa finns ytterligare 5 500 Mkr som täcker framtida låneförfall. 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	5 450	5 443
Upplupna räntekostnader	3 626	1 379
Övriga poster	1 560	2 475
	10 636	9 297

Not 19 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	685 000	685 000
	685 000	685 000

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

Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst, kronor	40 593 164
Årets vinst, kronor	4 130 039
	44 723 203

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

till aktieägarna utdelas (10 000 kronor per aktie * 1 000 aktier)	10 000 000
i ny räkning balanseras, kronor	34 723 203
	44 723 203

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Cecilia Fasth
Ordförande

Clas Göran Lyrhem
Styrelseledamot

Per-Gunnar Sabel
Verkställande direktör

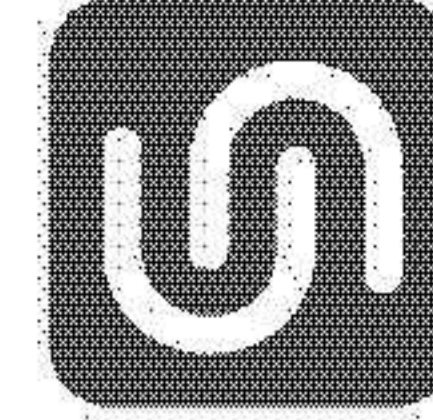
Vår revisionsberättelse har lämnats

PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

Antal sidor: 23
Verifikationsdatum: Apr 17 2023 10:36AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 64380FB477012
APR 17 2023 10:36AM

Deltagare

Ida Wallin (Skapare)

Stena Fastigheter Ekonomi
ida.wallin@stena.com
Skickades: Apr 13 2023 04:21PM

Cecilia Fasth (Esignatur)

197302255588
cecilia.fasth@stena.com
+46
Signerad: Apr 13 2023 04:29PM

Ulrika Ramsvik (Esignatur)

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





Per-Gunnar Sabel (Esignatur)

196405306934
PG.Sabel@Stena.com
+46
Signerad: Apr 13 2023 04:33PM

Clas Göran Lyrhem (Esignatur)

196110214811
cg.lyrhem@stena.com
+46
Signerad: Apr 13 2023 06:45PM

Registrerade händelser

Apr 13 2023 04:21PM	Ida Wallin skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 155.190.36.6
Apr 13 2023 04:32PM	Per-Gunnar Sabel granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1887149/64380fe94dda6	IP ADDRESS 155.190.36.4
Apr 13 2023 04:33PM	 Per-Gunnar Sabel signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717</i> <i>Signerad med: BankID (31417ee2-ee23-46e2-8508-7816ac40e8db)</i>	IP-ADDRESS 155.190.36.7
Apr 13 2023 04:29PM	Cecilia Fasth granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1887150/64380feda2c17	IP ADDRESS 194.17.229.129
Apr 13 2023 04:29PM	 Sofia Cecilia Fasth signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3293 Long 18.0686</i> <i>Signerad med: BankID (c4b62307-f111-4390-86cb-142a72cc906b)</i>	IP-ADDRESS 83.185.89.189
Apr 13 2023 06:44PM	Clas Göran Lyrhem granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1887153/64380ff1d4c43	IP ADDRESS 194.17.229.129
Apr 13 2023 06:45PM	 Clas Göran Lyrhem signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.7089 Long 11.9746</i> <i>Signerad med: BankID (900a62db-782b-4056-9602-50b410a02c25)</i>	IP-ADDRESS 212.181.124.157
Apr 17 2023 10:32AM	Ulrika Ramsvik granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1887154/64380ff617088	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 (a9246d80-b302-43d8-90f7-2be189b19b9e)</i>	IP-ADDRESS 34.99.63.250
Apr 17 2023 10:36AM	Dokumentet har signerats	

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stena Fastigheter Upplands Väsby AB, org.nr 556740-2630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stena Fastigheter Upplands Väsby 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 Upplands Väsby 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 Upplands Väsby 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 Upplands Väsby 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 Upplands Väsby 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 Upplands Väsby 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 08:35:01 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post