

# Årsredovisning

för

## Stena Fastigheter Göteborg Tröinge AB

559475-5265

Räkenskapsåret

2024-03-11 - 2024-12-31

### Fastställelseintyg

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

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

Göteborg 2025-04-10

  
Anders Frisell

# Årsredovisning

för

## Stena Fastigheter Göteborg Tröinge AB

559475-5265

Räkenskapsåret

2024-03-11 - 2024-12-31

### Innehållsförteckning

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



Styrelsen och verkställande direktören för Stena Fastigheter Göteborg Tröinge AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-03-11 - 2024-12-31, vilket är företagets första verksamhetsår.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har den globala ekonomin fortsatt präglats av osäkerhet till följd av geopolitiska spänningar och pågående konflikter i Europa. Fastighetsmarknaden har under 2024 visat tydliga tecken på stabilisering av finansieringsmarknaden och en successiv återgång till ökad transaktionsaktivitet. Fallande räntor och ökat intresse för hållbara bostäder var avgörande faktorer för marknadens utveckling. Samtidigt påverkades fastighetsmarknaden fortfarande av svagare ekonomisk tillväxt och tidigare räntehöjningar, vilket begränsade en mer kraftfull återhämtning.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat utöver den normala verksamheten.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Med hänsyn till den fortsatta geopolitiska oron i omvärlden bedöms bolaget med största sannolikhet fortsatt påverkas av den osäkerhet som råder på marknaden. Räntorna är fortsatt förhållandevis höga och bolaget följer detta löpande för att motverka påverkan genom bland annat räntesäkringar. Med fortsatta volatila elpriser framöver ser vi en framtida risk för en negativ finansiell påverkan genom ökade energikostnader och åtgärder vidtas för att motverka effekten av energiprishöjningar för driften av våra fastigheter genom investeringar i energibesparande initiativ så som solpaneler, batterilager och AI-lösningar för uppvärmning. Vi minskar också risken genom att handla elderivat för framtida elförbrukning. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar och riskerna begränsas genom att bolaget är en del av en stark och stabil koncern med god finansiell ställning med värdebeständiga fastigheter.

### Tillståndspliktig och miljöfarlig verksamhet

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>
Nettoomsättning	0
Rörelseresultat	-117
Rörelsemarginal (%)	0,0
Resultat efter finansiella poster	-157
Avkastning på eget kap. (%)	neg
Balansomslutning	2 779
Justerat eget kapital	1 006
Soliditet (%)	36,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 000 000
årets förlust	-44 498
	<b>955 502</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	955 502

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



## Resultaträkning

Tkr

Not

2024-03-11  
-2024-12-31  
(10 mån)

Fastighetskostnader	2, 3, 4	-107
<b>Driftnetto</b>		<b>-107</b>
Centraladministration		-10
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-117</b>
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-157</b>
Erhållet koncernbidrag		113
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-44</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-44</b>

**Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget**



## Balansräkning

Not

2024-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag 113

Övriga kortfristiga fordringar 2 666

---

**Summa kortfristiga fordringar 2 779**

##### *Kassa och bank*

5

0

---

**Summa omsättningstillgångar 2 779**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**2 779**



## Balansräkning

Not

2024-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital 50

**Summa bundet eget kapital 50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust 1 000

Årets resultat -44

**Summa fritt eget kapital 956**

---

**Summa eget kapital 1 006**

#### Skulder

##### *Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder 44

Skulder till koncernföretag 1 729

**Summa kortfristiga skulder 1 773**

---

**Summa skulder 1 773**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 2 779**



## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2024-03-11</b>	<b>50</b>		<b>50</b>
Aktieägartillskott		1 000	1 000
Årets resultat		-44	-44
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50</b>	<b>956</b>	<b>1 006</b>

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



## Kassaflödesanalys

Not

2024-03-11  
-2024-12-31  
(10 mån)

Tkr

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat efter finansiella poster -157

---

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring  
av rörelsekapital -157**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar -2 779

Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder 1 773

---

**Kassaflöde från den löpande verksamheten -1 163**

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar 0

---

**Kassaflöde från investeringsverksamheten 0**

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Nyemission 50

Erhållna aktieägartillskott 1 000

Erhållna koncernbidrag 113

---

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten 1 163**

---

**Årets kassaflöde 0**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 0

---

**Likvida medel vid årets slut 0**



## Noter

Tkr

### Not 1 Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

#### **Bolagets säte m.m.**

Stena Fastigheter Ekebackshöjd Väst Hus C AB, med org. nr 559375-8534, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Göteborg. Bolagets besöksadress är Värmlandsgatan 2, Göteborg.

#### **Koncernuppgifter**

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Stena Fastigheter Göteborg Holding 3 AB (org.nr. 559411-5809) med säte i Göteborg. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Stena AB (publ), org.nr. 556001-0802, med säte i Göteborg. Stena AB (publ) är också moderföretag för den största koncernen.

Av bolagets totala inköp och försäljning avser 5 tkr av inköpen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör. Internförsäljningen avser utfakturerade förvaltningsarvoden. Utöver detta belastar ränta på centralkonto och övriga finansiella mellanhavanden finansnettot.

#### **Transaktioner med närstående**

Stena Fastigheter har relationer med företag och personer inom den så kallade Stena Sfären. Samtliga transaktioner sker på armlängds avstånd. Inga väsentliga transaktioner har skett med närstående under året.

#### **Allmänna redovisnings- och klassificeringsprinciper**

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Stena AB (publ), org.nr. 556001-0802, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar, avsättningar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Byte av redovisningsprincip**

##### ***Nya och ändrade standarder och tolkningar***

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår, undantaget ändrade eller nya IFRS och IFRIC tolkningar som trätt ikraft och föranlett ändringar i RFR 2. Övriga nya och ändrade regelverk, standarder och tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte påverka Stena Fastigheters resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

#### **Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

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

## Redovisningsprinciper m.m.

### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt har beräknats utifrån gällande skattesats om 20,6 %.

#### **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 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 hyresgästpassningar. Pågående nybyggnation klassificeras som pågående nyanläggning.

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

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

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

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

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

Verkligt värde baseras på värderingar utförda via intern värderingsmodell. Årligen värderas även ca 25% av totala antalet fastigheter av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Externa värderingar kan användas som referensobjekt och som stöd vid bedömningar i samband med upprättande av de interna värderingarna.

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

#### **Avskrivningsprinciper för förvaltningsfastigheter**

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

#### **Nedskrivning**

De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde till nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet definieras som marknadsvärdet minus försäljningskostnader. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet och det bedöms som bestående skrivs tillgången ned till detta värde.

#### **Finansiella instrument**

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IAS 39 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.

### **Kassaflödesanalys**

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



## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

### Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

### Resultat efter finansiella poster

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

### Avkastning på eget kap. (%)

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

### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Justerat eget kapital

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

### Soliditet (%)

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

## Not 2 Arvode till revisorer

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

## Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under året.

## Not 4 Fastighetskostnader

	2024-03-11	-2024-12-31
Driftkostnader		-107
		<b>-107</b>

## Not 5 Likvida medel

Per den 31 december 2024 har Stena Fastigheter AB koncernen 600 000 (f.å 600 000) i tillgängliga outnyttjade krediter. Bolagets del av centrala checkkontot redovisas inte som likvida medel utan som fordran resp. skuld till koncernföretag.

**Not 6 Disposition av vinst eller förlust**

**2024-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 000 000
årets förlust	-44 498
	<hr/>
	<b>955 502</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	955 502
---	---------



**Not 7 Händelser efter balansdagen**

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

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Jakob Nilsson  
Ordförande

Gunilla Wiberg  
Styrelseledamot

Anders Frisell  
Verkställande direktör



# Verifikat

Transaktion 09222115557543322357

## Dokument

559475-5265 Stena Fastigheter Göteborg Tröinge AB för  
20240311-20241231

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2025-04-03 11:05:26 CEST (+0200) av Lina

Ringholm (LR)

Färdigställt 2025-04-07 16:34:09 CEST (+0200)

## Initierare

Lina Ringholm (LR)

Stena Fastigheter AB

lina.ringholm@stena.com

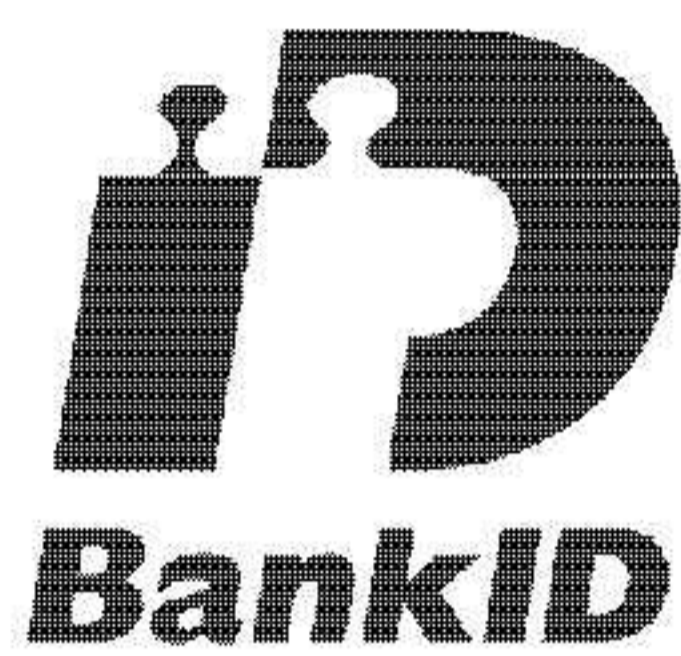
## Signerare

Anders Frisell (AF)

Personnummer 196805014955

anders.frisell@stena.com

+46707896024



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

Signerade 2025-04-07 16:34:09 CEST (+0200)

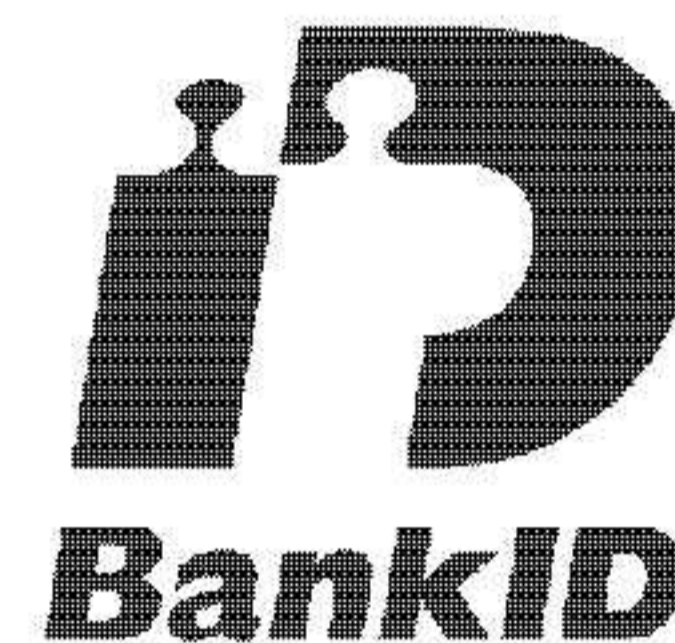
Gunilla Wiberg (GW)

Stena Fastigheter Göteborg AB

Personnummer 19670404-4624

gunilla.wiberg@stena.com

+46705517393



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

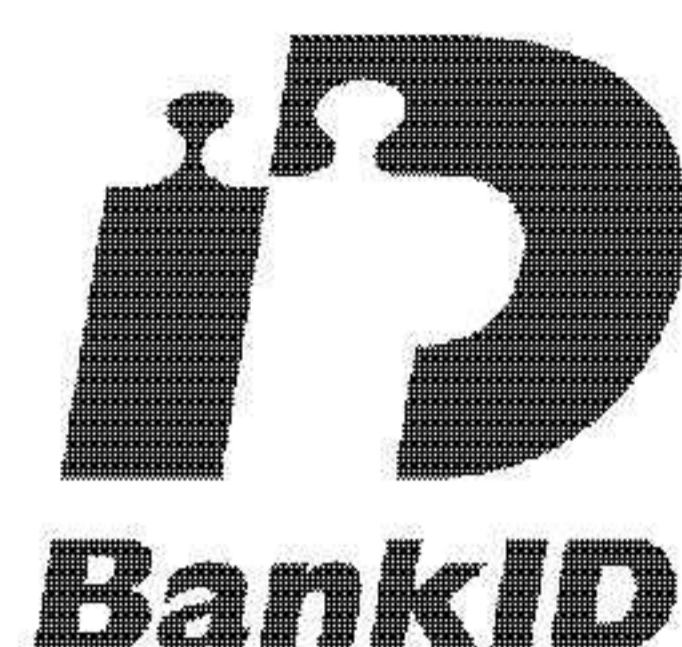
Signerade 2025-04-03 12:53:05 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557543322357

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



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils  
Håkan Jakob Nilsson"*  
*Signerade 2025-04-07 08:45:20 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

