

# Årsredovisning

för

## Stena Fastigheter Tynnered 13:4 AB

559257-0229

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stena Fastigheter Tynnered 13:4 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 12 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 12 april 2023



Agneta Kores

# Årsredovisning

för

## Stena Fastigheter Tynnered 13:4 AB

559257-0229

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

### Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Stena Fastigheter Tynnered 13:4 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

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

Företaget har sitt säte i Göteborg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter två års präglande av Covid 19 pandemin bryter krig ut i Europa och förstärker effekterna på världsekonomin. Fastighetsverksamheten har påverkats på flera sätt och framför allt på kostnadssidan. I verksamheten anpassar vi oss för stigande priser på energi och året har präglats av höjda kreditkostnader framförallt till följd av penningpolitiska åtgärder för att minska inflationen. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat utöver den normala verksamheten.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Med hänsyn till den fortsatta situationen i Ukraina bedöms bolaget med största sannolikhet fortsatt påverkas av den osäkerhet som råder på marknaden. Med en volatilitet i elpriserna framöver ser vi en framtida risk för en negativ finansiell påverkan genom ökade energikostnader samt eventuellt förseningar vid färdigställande av projekt. Åtgärder vidtas för att motverka effekten av energiprishöjningar för driften av våra fastigheter. Rådande höga inflationsnivå kan komma att påverka kreditkostnaderna ytterligare och bolaget följer detta löpande för att motverka påverkan. Osäkerheten på finansmarknaden medför också minskad tillgång till finansiering vilket är en utgångspunkt för att bedriva fastighetsverksamhet. 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	15 352	9 912	0
Rörelseresultat	10 569	6 613	-13
Rörelsemarginal (%)	68,8	66,7	0,0
Resultat efter finansiella poster	6 970	4 776	-14
Avkastning på eget kap. (%)	28,4	42,7	neg
Balansomslutning	241 509	222 928	69 348
Justerat eget kapital	24 563	11 186	1 045
Soliditet (%)	10,2	5,0	1,5

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 244 395
årets vinst	8 484 146
	<b>14 728 541</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	14 728 541

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).

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
Tkr		<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
Nettoomsättning	2, 3	15 352	9 912
Fastighetskostnader	4, 5, 6	-1 260	-453
<b>Driftnetto</b>		<b>14 091</b>	<b>9 459</b>
Avskrivningar och nedskrivningar	7	-3 548	-2 821
Centraladministration		25	-25
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 569</b>	<b>6 613</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	90	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 689	-1 837
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 970</b>	<b>4 776</b>
Erhållet koncernbidrag		9 877	2 821
Förändring av överavskrivningar		-6 161	-6 161
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 685</b>	<b>1 435</b>
Skatt på årets resultat	10	-2 201	1 314
<b>Årets resultat</b>		<b>8 484</b>	<b>2 749</b>
<b>Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget</b>			

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter

11, 12

186 695

190 243

**186 695**

**190 243**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran

13

0

1 314

**0**

**1 314**

**Summa anläggningstillgångar**

**186 695**

**191 557**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kund- och hyresfordringar

11

0

Fordringar hos koncernföretag

54 803

31 372

**54 814**

**31 372**

*Kassa och bank*

14

0

0

**Summa omsättningstillgångar**

**54 814**

**31 372**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**241 509**

**222 928**

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

6 244

3 495

Årets resultat

8 484

2 749

**14 729**

**6 244**

**Summa eget kapital**

**14 779**

**6 294**

**Obeskattade reserver**

15

12 322

6 161

#### **Avsättningar**

Avsättningar för uppskjuten skatt

13

887

0

**Summa avsättningar**

**887**

**0**

#### **Skulder**

##### *Långfristiga skulder*

16

Övriga skulder

917

2 140

Räntebärande skulder till kreditinstitut

207 000

207 000

**Summa långfristiga skulder**

**207 917**

**209 140**

##### *Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

59

60

Skatteskulder

50

50

Övriga kortfristiga skulder

1 224

1 223

**Summa kortfristiga skulder**

**5 604**

**1 333**

**Summa skulder**

**213 521**

**210 473**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**241 509**

**222 928**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>50</b>	<b>995</b>	<b>1 045</b>
Årets resultat		2 749	2 749
Aktieägartillskott		2 500	2 500
<b>Summa totalresultat</b>		<b>5 249</b>	<b>5 249</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>6 244</b>	<b>6 294</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>6 244</b>	<b>6 294</b>
Årets resultat		8 484	8 484
<b>Summa totalresultat</b>		<b>8 484</b>	<b>8 484</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>14 729</b>	<b>14 779</b>

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

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	17	6 970	4 776
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 548	2 821
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>10 518</b>	<b>7 597</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-23 443	-26 051
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		4 271	-68 193
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-8 654</b>	<b>-86 647</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-123 716
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-123 716</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	210 363
Amortering av lån		-1 223	0
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		9 877	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>8 654</b>	<b>210 363</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

#### Bolagets säte m.m.

Stena Fastigheter Tynnered 13:4 AB, med org. nr 559257-0229, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och harsitt säte i Göteborg. Bolagets besöksadress är Värmlandsgatan 2, Göteborg.

#### Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Stena Fastigheter Göteborg Holding AB (org.nr. 556887-6477) med säte i Göteborg. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Stena AB (publ), org.nr. 556001-0802, med säte i Göteborg. Stena AB (publ) är också moderföretag för den största koncernen.

Av bolagets totala inköp och försäljning avser 0 tkr (f.å. 5 tkr) av inköpen och 0 tkr (f.å. 0 tkr) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör. Internförsäljningen inom koncernen avser främst hyresintäkter, utfakturerade förvaltningsarvoden och fastighetsskötartjänster, försäljning av el 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.

### **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.

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

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

#### **Låneutgifter**

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

#### **Inkomstskatter**

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

#### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

### **Uppskjuten skatt**

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

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

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

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

### **Förvaltningsfastigheter**

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

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar, pågående till- eller ombyggnation samt 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 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.

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

#### **Nedskrivning**

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

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

#### **Leasing**

Leasingavtal där väsentliga risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till bolagets förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisningen av dessa framgår ur not 2.

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

#### **Finansiella instrument**

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

### **Fordringar**

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

### **Likvida medel**

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

### **Skulder**

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden. Skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs. Kursdifferenser på rörelseskulder ingår i rörelseresultatet medan differenser på finansiella skulder redovisas bland finansiella poster. Skulder med en löptid understigande ett år redovisas som kortfristiga skulder.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

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

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition över resultaträkningen.

### **Avsättningar**

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

### **Kassaflödesanalys**

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

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### **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 och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt.

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

## Not 2 Nettoomsättningen

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter lokaler	15 352	9 912
	<b>15 352</b>	<b>9 912</b>

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

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. Hysesintäkterna utgörs av kontrakterade hyror samt tillägg som vidaredebiteras hyresgästerna såsom fastighetsskatt och individuella tillval. Hyrorna räknas vanligen upp med index. De kommersiella kontrakten har utöver detta serviceintäkter i form av övrig tilläggsdebitering för värme, kyla, vatten, sopor, el m.m. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor om mellan 3 och 5 år och med en uppsägningstid om 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 bostadshysesintäkter då uthyrningssituationen i dagsläget innebär säkra intäkter i flera år trots att uppsägningstiden enbart är 3 månader.

## Not 3 Framtida hyresintäkter

Minsta framtida avtalade hyresintäkter avseende kommersiella icke uppsägningsbara operationella hyresavtal förfaller enligt följande:

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Inom ett år	15 251	14 834
Senare än ett år men inom fem år	61 004	59 337
Senare än fem år	127 092	148 341
	<b>203 347</b>	<b>222 512</b>

#### Not 4 Fastighetskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Driftskostnader	-1 198	-380
Underhållskostnader	-63	-23
Statlig fastighetsskatt	0	-50
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-1 260</b>	<b>-453</b>

#### Not 5 Arvode till revisorer

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

#### Not 6 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Avskrivningar förvaltningsfastigheter	-3 548	-2 821
<b>Summa avskrivningar och nedskrivningar</b>	<b>-3 548</b>	<b>-2 821</b>

#### Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	90	
Övriga finansiella intäkter	0	0
	<b>90</b>	<b>0</b>

#### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader fastighetslån	-3 689	-1 115
Räntekostnader koncernföretag	0	-412
Övriga finansiella kostnader		-310
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-3 689</b>	<b>-1 837</b>

### Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt temporär skillnad på förvaltningsfastighet	-591	-296
Uppskjuten skatt tillfällig skattereduktion inventarier	-1 610	1 610
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-2 201</b>	<b>1 314</b>

### Avstämning av effektiv skatt

		2022-01-01 -2022-12-31		2021-01-01 -2021-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		10 685		1 435
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 201	20,60	-296
Övrigt		0		1 610
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>-2 201</b>		<b>1 314</b>

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

### Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerande anskaffningsvärden	193 064	69 348
Nyanskaffningar	0	123 716
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>193 064</b>	<b>193 064</b>
Ingående ackumulerande avskrivningar	-2 821	0
Årets avskrivning enligt plan	-3 548	-2 821
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 369</b>	<b>-2 821</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>186 695</b>	<b>190 243</b>
Taxeringsvärde byggnad	0	54 000
Taxeringsvärde mark	0	12 454
	<b>0</b>	<b>66 454</b>

Specifikation av bolagets innehav av förvaltningsfastigheter:

Göteborg Tynnered 13:4

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. Fastigheten har ändrat typ av taxeringsenhet och är inte längre skattepliktig.

## Not 12 Specifikation redovisat värde

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader	141 378	142 813
Mark	7 898	7 898
Markanläggningar	330	348
Mark- och byggnadsinventarier	37 089	39 184
	<b>186 695</b>	<b>190 243</b>

## Not 13 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

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

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	0	-887	-887
Tillfällig skattereduktion inventarier	0	0	0
	<b>0</b>	<b>-887</b>	<b>-887</b>

### 2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	0	-296	-296
Tillfällig skattereduktion inventarier	1 610	0	1 610
	<b>1 610</b>	<b>-296</b>	<b>1 314</b>

### Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Förvaltningsfastigheter	-296	-591	-887
Tillfällig skattereduktion inventarier	1 610	-1 610	0
	<b>1 314</b>	<b>-2 201</b>	<b>-887</b>

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Bolaget har underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats i balansräkningen om 0 (f.å. 0).

Uppskjutna skatter, avseende rörelseförvärv, värderas utifrån den gällande skattesatsen 2022 uppgående till 20,6%. Undantag från denna regel görs endast vid sk substansförvärv där skattevärderingen varit en väsentlig del av affärsuppgörelsen varvid den uppskjutna skatten värderas enligt avtal till mellan 0,0% till 22,0%.

## Not 14 Likvida medel

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

### Not 15 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	12 322	6 161
	<b>12 322</b>	<b>6 161</b>

### Not 16 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller mellan 1 och 5 år från balansdagen	917	2 140
Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen	207 000	207 000
	<b>207 917</b>	<b>209 140</b>

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

En ökning i marknadsräntan om 1 % kan få effekt i respektive bolag, men då 49 % av koncernens totala långfristiga externa skulder med rörliga lån är säkrade via derivat, bedöms den totala effekten som betydligt lägre. 20% av koncernens externa långfristiga skulder har fast ränta per 2022-12-31. Totalt är ca 70 % av våra externa långfristiga skulder räntesäkrade.

#### **Finansieringsrisk**

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. 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**

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 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 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 17 Räntor och utdelningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Erlagd ränta	-3 689	-1 426
	<b>-3 689</b>	<b>-1 426</b>

#### **Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	207 000	207 000
	<b>207 000</b>	<b>207 000</b>

#### **Not 19 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser efter balansdagen att beakta.

**Not 20 Disposition av vinst eller förlust**

**2022-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 244 395
årets vinst	8 484 146
	<hr/>
	<b>14 728 541</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	14 728 541

Göteborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

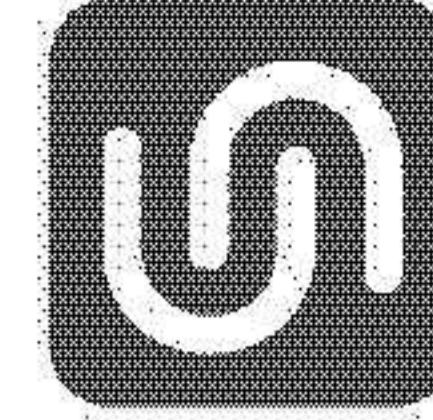
Cecilia Fasth  
Ordförande

Clas-Göran Lyrhem  
Styrelseledamot

Agneta Kores  
Verkställande direktör

**Årsredovisning**

Antal sidor: 22  
Verifikationsdatum: Apr 04 2023 08:28AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 642AD9C9CB396  
APR 04 2023 08:28AM

**Deltagare**

**Kamilla Karohi (Skapare)**

Stena Fastigheter Ekonomi  
kamilla.karohi@stena.com  
Skickades: Apr 03 2023 03:55PM

**Cecilia Fasth (Esignatur)**

197302255588  
cecilia.fasth@stena.com  
+46  
Signerad: Apr 03 2023 04:40PM



**Agneta Kores (Esignatur)**

196003064901  
agneta.kores@stena.com  
+46  
Signerad: Apr 03 2023 05:33PM

**Clas Göran Lyrhem (Esignatur)**

196110214811  
cg.lyrhem@stena.com  
+46  
Signerad: Apr 04 2023 08:28AM

## Registrerade händelser

Apr 03 2023 03:55PM	Kamilla Karohi skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 194.17.229.129
Apr 03 2023 05:33PM	Agneta Kores granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1873551/642adac923ab3">https://esign.simplesign.io/document/view/1873551/642adac923ab3</a>	IP ADDRESS 194.17.229.129
Apr 03 2023 05:33PM	 Boel Agneta Cecilia Kores signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.405 Long 17.9551</i> <i>Signerad med: BankID (4c19f4c3-7bb7-46fe-97a9-ed540b80528d)</i>	IP-ADDRESS 83.187.171.157
Apr 03 2023 04:39PM	Cecilia Fasth granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1873552/642adaccb4068">https://esign.simplesign.io/document/view/1873552/642adaccb4068</a>	IP ADDRESS 83.187.176.105
Apr 03 2023 04:40PM	 Sofia Cecilia Fasth signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.405 Long 17.9551</i> <i>Signerad med: BankID (165cf9ef-521e-4f29-b499-6260e1d0bddd)</i>	IP-ADDRESS 83.187.176.105
Apr 04 2023 08:28AM	Clas Göran Lyrhem granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1873553/642adad0518ec">https://esign.simplesign.io/document/view/1873553/642adad0518ec</a>	IP ADDRESS 212.181.124.157
Apr 04 2023 08:28AM	 Clas Göran Lyrhem signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.7089 Long 11.9746</i> <i>Signerad med: BankID (4b066aa7-f626-453d-88a2-7c9962816692)</i>	IP-ADDRESS 212.181.124.157
Apr 04 2023 08:28AM	Dokumentet har signerats	