

# Årsredovisning

för

## Stena Sessan Uppsala AB

556049-5995

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stena Sessan Uppsala AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 16 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 16 maj 2023

  
Kim Olsson

# Årsredovisning

för

## Stena Sessan Uppsala AB

556049-5995

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Förändringar i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	24

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

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Stena Sessan Uppsala AB äger och förvaltar fastigheter i Uppsala. Bolaget bedriver även byggrorelse samt handel med fastigheter.

Stena Sessan Uppsala AB äger totalt 10 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 67 241 m<sup>2</sup>. Av beståndet som är beläget i Uppsala utgör 95 procent bostäder och 5 procent kommersiella lokaler. Bolagets fastighetsbestånd förvaltas av Stena Fastigheter Stockholm AB, 556089-5889.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

### Tillståndspliktig och miljöfarlig verksamhet

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	120 182	118 012	114 960	111 520	111 339
Rörelseresultat	66 241	66 456	63 064	55 891	4 357
Rörelsemarginal (%)	55,1	56,3	54,9	50,1	3,9
Resultat efter finansiella poster	43 070	44 857	41 281	39 801	91 817
Avkastning på eget kap. (%)	27,9	20,6	15,8	14,6	24,6
Balansomslutning	1 425 888	1 360 146	1 375 578	1 431 881	1 354 042
Justerat eget kapital	154 452	205 795	230 679	293 090	252 991
Soliditet (%)	10,8	15,1	16,8	20,5	18,7
Antal anställda	0	0	0	0	0

#### **Icke finansiella resultatindikationer**

Att skapa goda relationer samt erbjuda attraktiva bostäder och lokaler är navet i bolagets affärsidé. Som ett led i kvalitetsarbetet satsar bolaget på att förbättra boendemiljön och relationerna till hyresgästerna genom att satsa på gemensamma åtgärder och aktiviteter. Arbetet, som går under benämningen "Relationsförvaltning®", har fått stor extern uppmärksamhet och har starkt bidragit till bolagets anseende, position och framgång på marknaden. Löpande mäts bolagets prestation genom kundundersökningen AktivBo. AktivBo indexet mäter bland annat hyresgästens syn på upplevd service, trygghet, rent och snyggt. Mätningen visar på en positiv trend och ett genomgående högt förtroende.

Miljöarbete är en grundläggande drivkraft inom Stena Sfären och har sedan många år varit i fokus och bolaget arbetar aktivt med att minska mediaanvändningen.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	144 319 996
årets förlust	-1 342 998
	<b>142 976 998</b>
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas (1 333,33 kr per aktie * 75 000 aktier)	100 000 000
i ny räkning överföres	42 976 998
	<b>142 976 998</b>

Styrelsen har i årsredovisning 2022-12-31 föreslagit på årsstämman 2023-05-16 att utdelning till aktieägarna lämnas med 100 000 000 kr, motsvarande 1 333,33 kr per aktie. Utdelningen förfaller till betalning på dagen för årsstämma.

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.

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	120 182	118 012
Fastighetskostnader	3, 4, 5	-37 647	-35 322
<b>Driftnetto</b>		<b>82 535</b>	<b>82 690</b>
Avskrivningar och nedskrivningar	6	-16 294	-16 234
<b>Rörelseresultat</b>		<b>66 241</b>	<b>66 456</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 442	802
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-24 613	-22 401
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>43 070</b>	<b>44 857</b>
Lämnat koncernbidrag		-41 912	-42 254
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 158</b>	<b>2 603</b>
Skatt på årets resultat	9	-2 501	-2 487
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 343</b>	<b>116</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10, 11	1 345 192	1 306 326
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 345 192</b>	<b>1 306 326</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	12	1 389	27
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 389</b>	<b>27</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 346 581</b>	<b>1 306 353</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14	31
Fordringar hos koncernföretag		76 243	49 828
Aktuella skattefordringar		1 680	1 844
Övriga kortfristiga fordringar		622	681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	748	1 409
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>79 307</b>	<b>53 793</b>
<i>Kassa och bank</i>	14	0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>79 307</b>	<b>53 793</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 425 888</b>	<b>1 360 146</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		7 500	7 500
Uppskrivningsfond		3 975	3 975
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 475</b>	<b>11 475</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		144 320	194 204
Årets resultat		-1 343	116
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>142 977</b>	<b>194 320</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>154 452</b>	<b>205 795</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	15	114 183	111 682
<b>Summa avsättningar</b>		<b>114 183</b>	<b>111 682</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	16	1 141 500	1 016 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 141 500</b>	<b>1 016 500</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		2 141	1 554
Skulder till koncernföretag		0	10 328
Övriga kortfristiga skulder		401	503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	13 212	13 785
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 753</b>	<b>26 169</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 157 253</b>	<b>1 042 669</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 425 888</b>	<b>1 360 146</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>7 500</b>	<b>3 975</b>	<b>219 204</b>	<b>230 679</b>
Utdelning			-25 000	-25 000
Årets resultat			116	116
<b>Summa totalresultat</b>			<b>-24 884</b>	<b>-24 884</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>7 500</b>	<b>3 975</b>	<b>194 320</b>	<b>205 795</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>7 500</b>	<b>3 975</b>	<b>194 320</b>	<b>205 795</b>
Utdelning			-50 000	-50 000
Årets resultat			-1 343	-1 343
<b>Summa totalresultat</b>			<b>-51 343</b>	<b>-51 343</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>7 500</b>	<b>3 975</b>	<b>142 977</b>	<b>154 452</b>

Antalet aktier vid årets in- och utgång uppgick till 75 000 stycken till nominellt värde om 100 kronor styck.

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
Tkr			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		66 241	66 456
Av- och nedskrivningar av tillgångar		16 294	16 234
Erhållen ränta		1 442	802
Erlagd ränta		-24 452	-22 426
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>59 525</b>	<b>61 066</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Minskning/ökning av rörelsefordringar		-25 678	-285
Ökning/minskning av rörelseskulder		-11 433	4 259
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>22 414</b>	<b>65 040</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter		-55 160	-1 059
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-55 160</b>	<b>-1 059</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		125 000	0
Utbetald utdelning		-50 000	-25 000
Lämnade koncernbidrag		-42 254	-38 981
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>32 746</b>	<b>-63 981</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<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 Sessan Uppsala AB, med org. nr 556049-5995, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Stockholm. Bolagets regionkontor har besöksadress Drottninggatan 33, 111 51 Stockholm.

#### **Koncernuppgifter**

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Stena Sessan Fastighets AB, org.nr. 556825-9716, med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Stena Sessan AB (publ), org.nr. 556112-6920, med säte i Göteborg. Stena Sessan AB (publ) är också moderföretag för den största koncernen.

Av bolagets totala inköp och försäljning avser 7 453 (f.å. 6 991) av inköpen och 0 (f.å. 0) 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 Sessan Fastighets AB-koncernen har relationer med företag och personer inom den så kallade Stenasfären. Samtliga transaktioner sker på armlängds avstånd.

#### **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 Sessan AB (publ), org.nr. 556112-6920, 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.

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 Sessan Fastighets ABs 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 2021 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**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

### **Aktuell skatt**

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

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

### **Uppskjuten skatt**

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

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

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

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

### **Förvaltningsfastigheter**

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

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

Förvaltningsfastigheter redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Förvaltningsfastigheterna redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt tillägg för eventuell uppskrivning.

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

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

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

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

Verkligt värde baseras på värderingar utförda via intern värderingsmodell. Årligen värderas även cirka 50% av totala antalet fastigheter av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och de lägen som är aktuella. Externa värderingar kan användas som referensobjekt och som stöd vid bedömningar i samband med upprättande av de interna värderingarna.

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

#### **Avskrivningsprinciper för förvaltningsfastigheter**

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

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

#### **Övriga materiella anläggningstillgångar**

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

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

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

Avskrivning beräknas enligt följande:

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

### **Nedskrivning**

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

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

### **Leasing**

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

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

### **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 följt av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### **Kassaflödesanalys**

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

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **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 genomsnittligt 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 Nettoomsättning**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Nettoomsättning per verksamhetsgren</b>		
Hyresintäkter bostäder	112 209	110 758
Hyresintäkter lokaler	5 285	4 614
Hyresintäkter P-platser, garage och övrigt	2 688	2 640
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>120 182</b>	<b>118 012</b>
<b>Nettoomsättning per geografisk marknad</b>		
Uppsala	120 182	118 012
	<b>120 182</b>	<b>118 012</b>

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. Hyresintäkterna utgörs av kontrakterade hyror samt tillägg som vidaredebiteras hyresgästerna såsom fastighetsskatt och individuella tillval. Hyrorna räknas vanligen upp med index. De kommersiella kontrakten har utöver detta 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 bostadshyresintäkter då uthyrningssituationen i dagsläget innebär säkra intäkter i flera år trots att uppsägningstiden enbart är 3 månader.

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

Avtalade hyresintäkter mindre än 1 år	7 146	5 103
Avtalade hyresintäkter mellan 1 år och 5 år	22 081	16 382
Avtalade hyresintäkter mer än 5 år	5 547	7 962
<b>Summa framtida avtalade hyresintäkter</b>	<b>34 774</b>	<b>29 447</b>

**Not 3 Fastighetskostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
Driftkostnader	-32 643	-31 294
Underhållskostnader	-4 497	-3 685
Statlig fastighetsskatt	-458	-294
Fastighetsadministration	-50	-50
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-37 647</b>	<b>-35 322</b>

**Not 4 Ersättning till revisorer**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsuppdrag	-50	-50
<b>Summa revisionskostnader</b>	<b>-50</b>	<b>-50</b>

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

**Not 5 Anställda och personalkostnader**

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

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

**Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
Avskrivningar förvaltningsfastigheter	-16 294	-16 234
<b>Summa avskrivningar och nedskrivningar</b>	<b>-16 294</b>	<b>-16 234</b>

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
Ränteintäkter	27	22
Ränteintäkter från koncernföretag	1 416	779
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1 442</b>	<b>802</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader fastighetslån	-23 815	-21 623
Räntekostnader koncernföretag	0	-1
Räntekostnader övriga	-1	0
Övriga finansiella kostnader	-797	-777
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-24 613</b>	<b>-22 401</b>

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt temporär skillnad på förvaltningsfastighet	-2 501	-2 487
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-2 501</b>	<b>-2 487</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		1 158		2 603
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-239	20,6	-536
Ej avdragsgilla räntekostnader	75,0	-2 263	75,0	-1 951
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	1	0,0	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>216,0</b>	<b>-2 501</b>	<b>95,6</b>	<b>-2 487</b>

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

**Not 10 Förvaltningsfastigheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående ackumulerande anskaffningsvärden	1 429 737	1 428 678
Investeringar i befintliga fastigheter	55 160	1 059
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 484 897</b>	<b>1 429 737</b>
Ingående ackumulerande avskrivningar	-123 411	-107 177
Årets avskrivning enligt plan	-16 294	-16 234
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-139 705</b>	<b>-123 411</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 345 192</b>	<b>1 306 326</b>
<b>Specifikation taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	1 283 486	875 887
Taxeringsvärde mark	351 067	213 038

**Specifikation av bolagets innehav av förvaltningsfastigheter:**

<b>Fastighet</b>	<b>Adress</b>	<b>Ort</b>
Kvarngärdet 15:1	Frödingsgatan 1-19	Uppsala
Kvarngärdet 16:1	Thunmansg. 1-9, Frödingsg. 21-27, 2-18 Strindbergsg. 1-21, Thorildsg. 1-17, 2-10	Uppsala
Kvarngärdet 16:2	Råbyvägen 15-29, Thunmansg. 4	Uppsala
Kvarngärdet 16:3	Råbyvägen 31-35, Thunmansg. 8	Uppsala
Kvarngärdet 16:4	Råbyvägen 37 A-C, Thunmansg. 10	Uppsala
Kvarngärdet 17:1	Thunmansg. 11-15, Bureusg. 1-15, 2-10 Karlfeldtsg. 1-19, Strindbergsg. 2-26, 23-27	Uppsala
Kvarngärdet 18:1	Thunmansg. 17-21, Karlfeldtsg. 2-32	Uppsala
Kvarngärdet 18:2	Wennerbergsg. 2-20, Thunmansg. 27-43 Thunmansg. 23-25	Uppsala
Kvarngärdet 19:1	Wennerbergsg. 2-20, Thunmansg. 27-43	Uppsala
Kvarngärdet 19:2	Råbyvägen 49	Uppsala

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

**Not 11 Specifikation redovisat värde**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Byggnader	1 223 855	1 235 501
Mark	63 575	63 575
Markanläggningar	5 233	5 629
Hyresgästanpassningar	0	0
Pågående till- eller ombyggnation	52 528	1 621
<b>Summa redovisat värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 345 192</b>	<b>1 306 326</b>

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	27	569
Tillkommande fordringar	1 362	0
Avgående fordringar	0	-542
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 389</b>	<b>27</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 389</b>	<b>27</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetald kostnad finansiella instrument	738	542
Övriga poster	10	867
<b>Summa utgående balans</b>	<b>748</b>	<b>1 409</b>

**Not 14 Likvida medel**

Per den 31 december 2022 har Stena Sessan Fastighets AB koncernen 100 Mkr i tillgängliga outnyttjade krediter. Bolagets del av centrala checkkontot redovisas inte som likvida medel utan som fordran resp. skuld till koncernföretag. Säkerheter redovisas under "Ställda säkerheter och eventalförpliktelser".

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Likvida medel</b>		
Kassa	0	0
Banktillgodohavanden	0	0
<b>Summa utgående balans</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 15 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

### Uppskjuten skatt på temporära skillnader

**2022-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	0	114 183	114 183
	<b>0</b>	<b>114 183</b>	<b>114 183</b>

**2021-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	0	111 682	111 682
	<b>0</b>	<b>111 682</b>	<b>111 682</b>

### Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	111 682	2 501	114 183
	<b>111 682</b>	<b>2 501</b>	<b>114 183</b>

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%, det vill säga 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 16 Räntebärande skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Räntebärande skulder till kreditinstitut som förfaller senare än fem år från balansdagen	1 141 500	1 016 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 141 500</b>	<b>1 016 500</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 inga 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 Sessan 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 Sessan AB koncernen använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Koncernens huvudsakliga finansiärer är de svenska affärsbankerna.

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

### **Ränterisk**

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

Den viktade genomsnittliga medelräntan på externa krediter och lån uppgick i koncernen till 2,4% (f.å. 2,1 %). Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick den 31 december 2022 till 4,8 år (f.å. 12 år) inklusive framtida swappar. Någon hänsyn till räntetak har ej beaktats vid bedömningen av den genomsnittliga räntebindningstiden eller medelräntan. Dock har swappar beaktats. Kapitalbindningen i koncernen uppgick till 40 månader (f.å. 29 månader).

En ökning i marknadsräntan om 1 % kan få effekt i respektive bolag, men då 95 % 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. Risken hanteras genom rembursor, förskottsbetalningar och bankgarantier. Ledningen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av motpartsrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för företaget. Risken för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyror i förskott.

### **Valutarisk**

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

### **Derivatinstrument**

Derivatinstrument hanteras centralt av Stena Sessan AB och utgörs av ränteswappar som utnyttjas för att täcka exponering av ränterisker. Per den 31 december var 95% av koncernens totala låneräntor säkrade. Totalt har lån om 3 500 Mkr säkrats via ränteswappar. Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument per bokslutsdagen uppgick till netto 558 Mkr (f.å. -53 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. Derivatinstrument redovisas inte till verkligt värde i bolagets redovisning.

### **Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda hyresintäkter	9 928	9 431
Upplupna räntekostnader	239	78
Upplupna drift- och underhållskostnader	3 045	4 276
<b>Summa utgående balans</b>	<b>13 212</b>	<b>13 785</b>

### **Not 18 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	1 141 500	1 016 500
<b>Summa utgående redovisat värde</b>	<b>1 141 500</b>	<b>1 016 500</b>

### **Not 19 Eventualförpliktelser**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Eventualförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 20 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser efter balansdagen att beakta.

**Not 21 Disposition av vinst eller förlust**

**2022-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel  
(kronor):

balanserad vinst	144 319 996
årets förlust	-1 342 998
	<b>142 976 998</b>

disponeras så att	
till aktieägarna utdelas (1 333,33 kr per aktie * 75 000 aktier)	100 000 000
i ny räkning överföres	42 976 998
	<b>142 976 998</b>

Göteborg

Karl Swartling  
Ordförande

Kim Olsson  
Verkställande direktör

Cecilia Fasth

Erik Sveder

Monalotte Theorell Christofferson

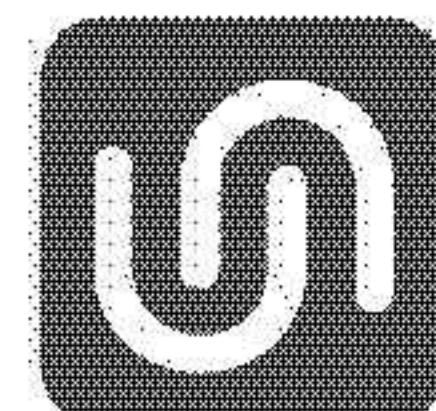
Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Jan Malm  
Auktoriserad revisor

**Årsredovisning**

Antal sidor: 26  
Verifikationsdatum: Maj 09 2023 04:13PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6459DD147D197  
MAJ 09 2023 04:13PM

**Deltagare**

**Ida Wallin (Skapare)**

Stena Fastigheter Ekonomi  
ida.wallin@stena.com  
Skickades: Maj 09 2023 07:43AM

**Kim Olsson (Esignatur)**

197912014904  
Kim.Olsson@Stena.com  
+46  
Signerad: Maj 09 2023 12:51PM

**Cecilia Fasth (Esignatur)**

197302255588  
cecilia.fasth@stena.com  
+46  
Signerad: Maj 09 2023 03:32PM

**Erik Sveder (Esignatur)**

198704285934  
erik.sveder@stena.com  
+46  
Signerad: Maj 09 2023 10:22AM

**Monalotte Theorell Christofferson (Esignatur)**

196905300742  
monalotte.theorell@stenasessan.com  
+46  
Signerad: Maj 09 2023 12:44PM






**Karl Swartling (Esignatur)**

196510031237  
Karl.swartling@stenasessan.com  
+46  
Signerad: Maj 09 2023 08:04AM

**Jan Malm (Esignatur)**

196003052419  
jan.malm@kpmg.se  
+46  
Signerad: Maj 09 2023 04:13PM

## Registrerade händelser

Maj 09 2023 07:43AM	Ida Wallin skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 213.113.40.160
Maj 09 2023 12:51PM	Kim Olsson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1925529/6459dd6773940">https://esign.simplesign.io/document/view/1925529/6459dd6773940</a>	IP ADDRESS 194.17.229.129
Maj 09 2023 12:51PM	 Kim Eva Maria Olsson signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.7089 Long 11.9746</i> <i>Signerad med: BankID (cac980d1-1489-4f7c-92b5-7c6f11c5d722)</i>	IP-ADDRESS 212.181.124.157
Maj 09 2023 03:32PM	Cecilia Fasth granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1925530/6459dd6be6945">https://esign.simplesign.io/document/view/1925530/6459dd6be6945</a>	IP ADDRESS 194.17.229.129
Maj 09 2023 03:32PM	 Sofia Cecilia Fasth signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.5724 Long 12.9148</i> <i>Signerad med: BankID (9d78efa9-b5a9-41f0-b45f-ed377375e42c)</i>	IP-ADDRESS 83.185.82.161
Maj 09 2023 10:22AM	Erik Sveder granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1925531/6459dd70717b8">https://esign.simplesign.io/document/view/1925531/6459dd70717b8</a>	IP ADDRESS 194.103.125.5
Maj 09 2023 10:22AM	 ERIK SVEDER signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.7089 Long 11.9746</i> <i>Signerad med: BankID (284a8c5c-c437-46dc-82cf-aeb3599355b3)</i>	IP-ADDRESS 194.103.125.5
Maj 09 2023 12:44PM	Monalotte Theorell Christofferson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1925532/6459dd74cdfff">https://esign.simplesign.io/document/view/1925532/6459dd74cdfff</a>	IP ADDRESS 155.190.36.6
Maj 09 2023 12:44PM	 Monalotte C Theorell Christofferson signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717</i> <i>Signerad med: BankID (710a45c2-0008-48d0-9448-d1dafa9ec6d9)</i>	IP-ADDRESS 155.190.36.6
Maj 09 2023 08:04AM	Karl Swartling granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1925533/6459dd7954e35">https://esign.simplesign.io/document/view/1925533/6459dd7954e35</a>	IP ADDRESS 155.190.36.7
Maj 09 2023 08:04AM	 KARL SWARTLING signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717</i> <i>Signerad med: BankID (fdcb6181-43d3-4c09-8b2b-e73fc3213914)</i>	IP-ADDRESS 155.190.36.7
Maj 09 2023 04:13PM	Jan Malm granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1925534/6459dd7d0be8f">https://esign.simplesign.io/document/view/1925534/6459dd7d0be8f</a>	IP ADDRESS 195.84.56.2
Maj 09 2023 04:13PM	 Jan Olof Malm signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717</i> <i>Signerad med: BankID (42e98449-f591-44e2-8114-510ac4e2af4f)</i>	IP-ADDRESS 195.84.56.6
Maj 09 2023 04:13PM	Dokumentet har signerats	

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stena Sessan Uppsala AB, org. nr 556049-5995

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stena Sessan Uppsala 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 Sessan Uppsala 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.

### 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 Sessan Uppsala AB enligt god revisionssed 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 Sessan Uppsala 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stena Sessan Uppsala 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 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.

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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg, 2023-05-09

KPMG AB

Jan Malm

Auktoriserad revisor