

# Årsredovisning

för

## Stena Fastigheter Malmö Invest AB

556785-6355

Räkenskapsåret

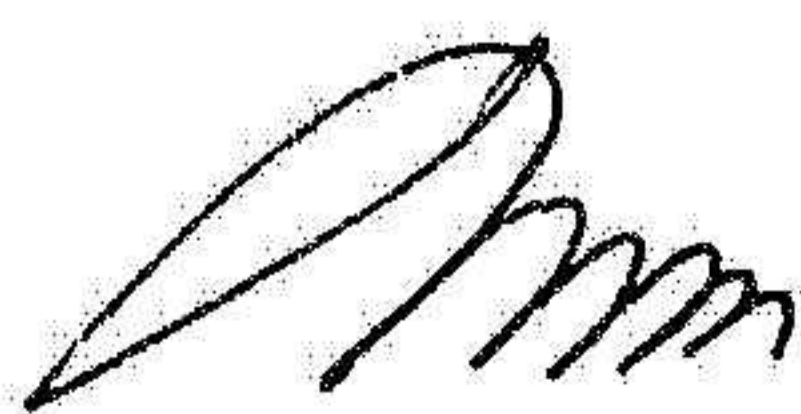
2022-01-01 – 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stena Fastigheter Malmö Invest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 12 april 2023. Årsstämman beslöt, att den uppkomna vinsten skulle användas, så att 16 000 000 kronor utdelas till aktieägarna och resten balanseras ut i ny räkning.

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

Malmö den 3 maj 2023



Unni Sollbe



# Årsredovisning

för

## Stena Fastigheter Malmö Invest AB

556785-6355

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	17

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

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska förvärva och förvalta fastigheter och tomträtter, genom andelar i handelsbolag, samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger andelar i handelsbolag.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har inga väsentliga händelser inträffat utöver den normala verksamheten.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet förväntas att fortskrida i enlighet med tidigare.

### 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>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Rörelseresultat	-13	-13	-13	-13
Resultat efter finansiella poster	28 328	44 823	22 330	21 244
Avkastning på eget kap. (%)	57,6	63,4	57,8	146,6
Balansomslutning	243 835	244 284	272 523	271 457
Justerat eget kapital	18 920	79 390	61 919	15 336
Soliditet (%)	7,8	32,5	22,7	5,6

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 289 813
årets vinst	16 530 022
	<b>18 819 835</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	16 000 000
i ny räkning överföres	2 819 835
	<b>18 819 835</b>

### Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen

Styrelsen har i årsredovisning 2022-12-31 föreslagit och på styrelsemöte 2023-04-12 beslutat att på årsstämman 2023-04-12 föreslå att utdelning till aktieägarna lämnas med 16 000 000 kr, motsvarande 16 000 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.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar. Alla belopp redovisas, om inget annat anges, kronor (kr).

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
Nettoomsättning		0	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Administrationskostnader	2, 3	-12 500	-12 500
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-12 500</b>	<b>-12 500</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	31 426 786	46 907 967
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-3 086 730	-2 072 451
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>28 327 557</b>	<b>44 823 016</b>
Lämnat koncernbidrag		-6 154 287	0
Erhållet koncernbidrag		0	35 223 105
<b>Resultat före skatt</b>		<b>22 173 270</b>	<b>80 046 121</b>
Skatt på årets resultat	6	-5 643 248	-12 575 318
<b>Årets resultat</b>		<b>16 530 022</b>	<b>67 470 803</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7, 8	243 834 544	244 268 322
		<b>243 834 544</b>	<b>244 268 322</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>243 834 544</b>	<b>244 268 322</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar		0	15 833
		<b>0</b>	<b>15 833</b>
<i>Kassa och bank</i>	10	0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>15 833</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>243 834 544</b>	<b>244 284 155</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		2 289 813	11 819 011
Årets resultat		16 530 022	67 470 802
		<b>18 819 835</b>	<b>79 289 813</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 919 835</b>	<b>79 389 813</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	9	53 206 363	47 563 115
Övriga avsättningar - Hyresdeposition		5 561 132	5 561 133
<b>Summa avsättningar</b>		<b>58 767 495</b>	<b>53 124 248</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till koncernföretag		166 147 214	110 970 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	800 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>166 147 214</b>	<b>111 770 094</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>166 147 214</b>	<b>111 770 094</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>243 834 544</b>	<b>244 284 155</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i kr	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>61 819 011</b>	<b>61 919 011</b>
Årets resultat	0	0	67 470 802	67 470 802
Utdelning	0	0	-50 000 000	-50 000 000
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 470 802</b>	<b>17 470 802</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>79 289 813</b>	<b>79 389 813</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>79 289 813</b>	<b>79 389 813</b>
Årets resultat	0	0	16 530 022	16 530 022
Utdelning	0	0	-77 000 000	-77 000 000
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-60 469 978</b>	<b>-60 469 978</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>18 819 835</b>	<b>18 919 835</b>

Antal aktier vid årets in- och utgång uppgick till 1 000 stycken till nominellt värde om 100 kronor styck.

## Kassaflödesanalys

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat efter finansiella poster	28 327 557	44 823 016
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-31 530 927	-41 346 835
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-3 203 370</b>	<b>3 476 181</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	15 833	35 207 272
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-6 954 287	800 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-10 141 824</b>	<b>39 483 453</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	31 964 704	75 162 576
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>31 964 704</b>	<b>75 162 576</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av koncernkonto	55 177 120	-64 646 029
Utbetald utdelning	-77 000 000	-50 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-21 822 880</b>	<b>-114 646 029</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### Not 1 Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

#### **Bolagets säte m.m.**

Stena Fastigheter Malmö Invest AB, med org. nr 556785-6355, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Malmö. Bolagets adress är Skeppsbron 13B, 211 20 Malmö.

#### **Koncernuppgifter**

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

Av bolagets totala inköp och försäljning avser 13 tkr (f.å. 13 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 förvaltningsarvodena och fastighetsskötartjänster, samt utfakturerade 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. Stena Fastigheter sköter fastighetsförvaltning åt ett antal av familjen Olssons fastigheter samt fr o m 2018-07-01. Stena Sessan Fastighet-koncernens fastighetsbestånd i Göteborg, Stockholm och Uppsala. Stena Fastigheter fick en total ersättning härför uppgående till 51 387 tkr (f.å. 49 112 tkr). Utöver detta köper Stena Fastighetskoncernen även återtvinningstjänster från Stena Metall koncernen i ringa omfattning. 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 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.

#### **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.

### **Lånekostnader**

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

### **Inkomstskatter**

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

#### ***Aktuell skatt***

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

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

#### ***Uppskjuten skatt***

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

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

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna 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.

## Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

### 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.

### Finansiella instrument - redovisning och värdering

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

### Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Likvida medel

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

### Skulder

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

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition över resultaträkningen.

### 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 (tkr):

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat (tkr):

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansnetto (tkr):

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

Avkastning på eget kap. (%):

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

Balansomslutning (tkr):

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%):

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

### Not 2 Ersättning till revisorer

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

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

### Not 3 Anställda och personalkostnader

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

### Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Resultat från handels- och kommanditbolag	31 530 926	31 583 094
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-104 140	15 324 873
<b>Summa resultat från andelar i koncernföretag</b>	<b>31 426 786</b>	<b>46 907 967</b>

Realisationsresultat har uppkommit vid försäljningen av andelar i HB Solbacken 13 och HB Lund Fältspaten 1.

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader koncernföretag	-3 086 730	-2 072 451
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-3 086 730</b>	<b>-2 072 451</b>

### Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt på övriga temporära skillnader	-5 643 248	-12 575 318
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-5 643 248</b>	<b>-12 575 318</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		22 173 270		80 046 121
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 567 694	20,60	-16 489 501
Ej avdragsgilla kostnader		-635 866		-426 925
Skatteeffekt fastighetsförsäljningar		-418 357		1 080 023
Skattefri försäljning av aktier och andelar		-21 453		3 156 924
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång		0		104 333
Övrigt		122		-172
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>25,45</b>	<b>-5 643 248</b>	<b>15,71</b>	<b>-12 575 318</b>

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

### Not 7 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	244 268 322	272 522 930
Resultatandelar	31 530 926	31 964 704
Försäljningar	0	-35 583 036
Uttag handels- och kommanditbolag	-31 964 704	-24 636 276
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>243 834 544</b>	<b>244 268 322</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>243 834 544</b>	<b>244 268 322</b>

Försäljningen under 2021 avser HB Solbacken 13 och HB Lund Fältspaten 1.

### Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Dotterföretag	Andel i %*	Eget Kapital*	Bokfört värde
HB Lindängen Fastigheter	99,8	179 768 494	175 565 623
HB Hermodsdal Fastigheter	99,8	62 885 909	60 357 933
HB Hilleröd 12	99,8	8 068 659	7 910 988
		<b>250 723 062</b>	<b>243 834 544</b>

	Org.nr	Säte
HB Lindängen Fastigheter	916761-1087	Malmö
HB Hermodsdal Fastigheter	916539-6715	Malmö
HB Hilleröd 12	916539-6673	Malmö

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

### Not 9 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

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

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Övrigt	-53 206 363	-53 206 363
	<b>-53 206 363</b>	<b>-53 206 363</b>

#### 2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Övrigt	-47 563 115	-47 563 115
	<b>-47 563 115</b>	<b>-47 563 115</b>

#### Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Övrigt	-47 563 115	-5 643 248	-53 206 363
	<b>-47 563 115</b>	<b>-5 643 248</b>	<b>-53 206 363</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 kr (f.å. 0 kr).

Under 2018 har uppskjutna skatter räknats om från 22,0% till 20,6%, dvs till den gällande skattesatsen 2022. Uppskjutna skatter, avseende rörelseförvärv, värderas utifrån den gällande skattesatsen 2022 uppgående till 20,6%. Undantag från denna regel görs endast vid s k substansförvärv där skattevärderingen varit en väsentlig del av affärsuppgörelsen varvid den uppskjutna skatten värderas enligt avtal till mellan 0,0% till 22,0%.

## Not 10 Likvida medel

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

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 eventalförpliktelser".

### 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 finanspolicy som löpande omprövas. Det övergripande målet är att minimera bolagets ränterisk, finansieringsrisk och motpartsrisk samt ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och koncernen. Kassamedel och outnyttjade kreditfaciliteter skall finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Långfristiga kreditlöften med på förhand bestämda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med de större långgivarna. Stena Fastigheter AB koncernen använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Koncernens huvudsakliga finansiärer är de svenska affärsbankerna. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av interna och/eller externa lån.

### 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 per den 31 december uppgick i koncernen till 2,97 % (f.å. 2,30 %). 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.

### 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. Risker hanteras genom remburs, förskottsbetalningar och bankgarantier. Ledningen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av motpartsrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för företaget. Risker 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 låneförfall. Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument per bokslutsdagen uppgick till netto +1 027 Mkr (f.å -720 Mkr). Värdering av bolagets derivat är hänförligt till kategori 2 i verkligt värdehierarki, dvs där värderingen baseras på andra observerbara data än noterade priser antingen direkt som prisnoteringar eller indirekt som härledda prisnoteringar.

#### Not 11 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ansvar som delägare i handelsbolag för dess skulder till utomstående	795 762 079	267 113 392
<b>Summa utgående redovisat värde</b>	<b>795 762 079</b>	<b>267 113 392</b>

#### Not 12 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen att beakta.

## Not 13 Förslag till vinstdisposition

2022-12-31

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 289 813
årets vinst	16 530 022
	<hr/>
	<b>18 819 835</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	16 000 000
i ny räkning överföres	2 819 835
	<hr/>
	<b>18 819 835</b>

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Cecilia Fasth  
Styrelsens ordförande

Clas Göran Lyrhem  
Styrelseledamot

Unni Sollbe  
Verkställande direktör

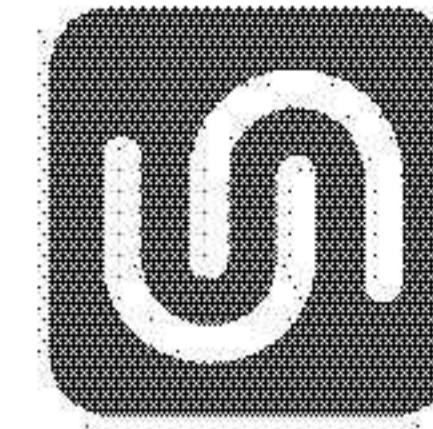
Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

**Årsredovisning**

Antal sidor: 19  
Verifikationsdatum: Apr 12 2023 08:56PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 642A966AA2686  
APR 12 2023 08:56PM

**Deltagare**

**Lisa Malmodin (Skapare)**

Stena Fastigheter Ekonomi  
lisa.malmodin@stena.com  
Skickades: Apr 03 2023 11:04AM

**Cecilia Fasth (Esignatur)**

197302255588  
cecilia.fasth@stena.com  
+46  
Signerad: Apr 04 2023 09:57AM

**Ulrika Ramsvik (Esignatur)**

197305217825  
ulrika.ramsvik@pwc.com  
+46  
Signerad: Apr 12 2023 08:56PM





**Unni Sollbe (Esignatur)**

196506094348  
Unni.Sollbe@Stena.com  
+46  
Signerad: Apr 03 2023 01:45PM

**Clas Göran Lyrhem (Esignatur)**

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

## Registrerade händelser

Apr 03 2023 11:04AM	Lisa Malmodin skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 194.17.229.129
Apr 03 2023 01:45PM	Unni Sollbe granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1871847/642a96b5bd891">https://esign.simplesign.io/document/view/1871847/642a96b5bd891</a>	IP ADDRESS 194.17.229.129
Apr 03 2023 01:45PM	 Unni Charlotta Sollbe signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.7089 Long 11.9746</i> <i>Signerad med: BankID (5bc6f34d-c820-4586-8ccf-b73eef1110bf)</i>	IP-ADDRESS 194.103.125.4
Apr 04 2023 09:57AM	Cecilia Fasth granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1871850/642a96b9d750e">https://esign.simplesign.io/document/view/1871850/642a96b9d750e</a>	IP ADDRESS 194.17.229.129
Apr 04 2023 09:57AM	 Sofia Cecilia Fasth signerade dokumentet: <i>GPS koordinater: Lat 59.405 Long 17.9551</i> <i>Signerad med: BankID (c17aefd7-c3f4-41c0-a827-70dcd9f65cbd)</i>	IP-ADDRESS 83.187.169.165
Apr 04 2023 08:04PM	Clas Göran Lyrhem granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1871852/642a96be23f47">https://esign.simplesign.io/document/view/1871852/642a96be23f47</a>	IP ADDRESS 90.227.186.99
Apr 04 2023 08:04PM	 Clas Göran Lyrhem signerade dokumentet: <i>GPS koordinater: Lat 57.6568 Long 12.0998</i> <i>Signerad med: BankID (0163f158-ac86-4acd-b494-8b770c991d24)</i>	IP-ADDRESS 90.227.186.99
Apr 12 2023 08:55PM	Ulrika Ramsvik granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1871855/642a96c2b6a6d">https://esign.simplesign.io/document/view/1871855/642a96c2b6a6d</a>	IP ADDRESS 94.234.106.234
Apr 12 2023 08:56PM	 Sofia Ulrika Ramsvik signerade dokumentet: <i>GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982</i> <i>Signerad med: BankID (e1dfde15-6f84-48cf-8a2a-6a598e1663a0)</i>	IP-ADDRESS 94.234.106.234
Apr 12 2023 08:56PM	Dokumentet har signerats	

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stena Fastigheter Malmö Invest AB, org.nr 556785-6355

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stena Fastigheter Malmö Invest AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stena Fastigheter Malmö Invest ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Stena Fastigheter Malmö Invest AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stena Fastigheter Malmö Invest AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stena Fastigheter Malmö Invest AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stena Fastigheter Malmö Invest AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sofia Ulrika Ramsvik

Ulrika Ramsvik

***2023-04-12 12:27:27 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post