

Årsredovisning

för

Stena Fastigheter Inflyttningsklara lägenheter AB

559351-2253

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31


Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Stena Fastigheter Inflyttningsklara lägenheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 11 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 11 april 2024

Anders Erlandsson



Årsredovisning

för

Stena Fastigheter Inflyttningsklara lägenheter AB

559351-2253

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	13



Styrelsen och verkställande direktören för Stena Fastigheter Inflyttningsklara lägenheter AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget verksamhet består i att köpa in osålda lägenheter från bostadsrättsprojekt och därmed förenlig verksamhet.

Händelser av betydelse under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har 13 lägenheter köpts in från bostadsrättsprojekt. Av dessa är 11 sålda under året.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Då bolagets resultat utgörs av försäljning av bostadsrätter ser vi en viss framtida risk för en negativ finansiell påverkan genom sjunkande priser på bostadsrätter. Bolaget följer den fortsatta utvecklingen mycket noga och har en förhöjd beredskap att agera vid ändrade förutsättningar.

Tillståndspliktig och miljöfarlig verksamhet

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

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2021/22
Nettoomsättning	27 901	15 885
Rörelseresultat	-686	-6 433
Resultat efter finansiella poster	-818	-6 811
Avkastning på eget kap. (%)	-19,36	-149,00
Balansomslutning	3 810	30 952
Justerat eget kapital	3 887	4 565
Soliditet (%)	105,73	14,70

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 515 167
årets förlust	<u>-677 566</u>
	3 837 601

disponeras så att i ny räkning överföres	3 837 601
---	-----------

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp redovisas om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2021-12-06 -2022-12-31 (13 mån)
Nettoomsättning		27 901	15 885
Kostnad sålda varor		-28 584	-22 298
Driftnetto		-683	-6 413
Administrationskostnader	2, 3	-4	-20
Rörelseresultat		-687	-6 433
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		151	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-283	-378
Resultat efter finansiella poster		-819	-6 811
Erhållet koncernbidrag		0	6 427
Resultat före skatt		-819	-384
Skatt på årets resultat	5	141	0
Årets resultat		-678	-384

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Färdiga varor och handelsvaror

6

3 669

24 525

3 669

24 525

Kortfristiga fordringar

Uppskjuten skattefordran

141

0

Fordringar hos koncernföretag

0

6 427

Summa kortfristiga fordringar

141

6 427

Kassa och bank

7

0

0

Summa omsättningstillgångar

3 810

30 952

SUMMA TILLGÅNGAR

3 810

30 952



Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

50

50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

4 515

4 900

Årets resultat

-678

-385

Summa eget kapital

3 887

4 565

Skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

39

Skulder till koncernföretag

8

-407

26 043

Övriga kortfristiga skulder

330

305

Summa kortfristiga skulder

-77

26 387

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 810

30 952



Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Bundet eget kapital		Balanserat resultat	Fritt eget kapital
	Aktie-kapital	Reservfond		Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-12-06	0	0	0	0
Bildande aktiekapital	50			50
Erhållet aktieägaretillskott			4 900	4 900
Årets resultat				-385
Summa totalresultat	50		4 900	4 565
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	0	4 900	4 565
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	0	4 900	4 565
Årets resultat			-678	-678
Summa totalresultat	50	0	4 222	3 888
	50	0	3 838	3 888
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	0	3 838	3 888

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2023-01-01

-2023-12-31

2021-12-06

-2022-12-31

(13 mån)

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

-819

-6 811

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-819

-6 811

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete

20 856

-24 525

Förändring av leverantörsskulder

-39

38

Förändring av kortfristiga skulder

-26 425

26 348

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-6 427

-4 950

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

0

50

Erhållet aktieägartillskott

0

4 900

Erhållna koncernbidrag

6 427

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

6 427

4 950

Årets kassaflöde

0

0

Likvida medel vid årets början

0

0

Likvida medel vid årets slut

0

0



Noter

Tkr

Not 1 Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Bolagets säte m.m.

Stena Fastigheter Inflyttningsklara lägenheter AB, med org. nr 559351-2253, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Göteborg. Bolagets adress är Värmlandsgatan 2, 413 28 Göteborg.

Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Stena Fastighetsförvaltning AB, org.nr. 556620-3310, med säte i Göteborg. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Stena AB (publ), org.nr. 556001-0802, med säte i Göteborg. Stena AB (publ) är också moderföretag för den största koncernen.

Bolagets hållbarhetsarbete beskrivs i hållbarhetsrapporten för Stena AB koncernen som lämnas av Stena AB (publ) org nr 556001-0802 med säte i Göteborg

Av bolagets totala inköp och försäljning avser 6 tkr av inköpen och (0 tkr) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

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 och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Byte av redovisningsprincip

Nya och ändrade standarder och tolkningar

Nya och ändrade regelverk, standarder och tolkningsuttalanden för 2023 bedöms för närvarande inte påverka Stena Fastigheter Inflyttningsklara lägenheter AB:s 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.

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. Vid försäljning av bostadsrätter redovisas intäkten i samband med tillträde.

Inkomstskatter

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

Uppskjuten skatt

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

Uppskjutna 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.

Nedskrivning

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

Finansiella instrument

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. 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.

Varulager

Varulager inkluderar lager av färdigvaror och handelsvaror så som bostadsrätter. Varulagret redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Anskaffningsvärdet omfattar inköpskostnaden. Nettoförsäljningsvärdet beräknas som det uppskattade försäljningspriset med avdrag för uppskattade kostnader hänförliga till färdigställande och försäljning.

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

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition över resultaträkningen.

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 intäktkorrigeringar.

Rörelseresultat (tkr):

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster (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

Justerat eget kapital (tkr):

Eget kapital plus obeskattade reserver, justerat med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

Soliditet (%)

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

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under året.

Not 3 Arvode till revisorer

Kostnaden för revision har inte redovisats som revisionskostnad i bolaget utan har fakturerats Stena Fastigheter AB.

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2021-12-06 -2022-12-31
Räntekostnader koncernföretag	-283	-378
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-283	-378

Not 5 Skatt på årets resultat

	2023-01-01 -2023-12-31	2021-12-06 -2022-12-31
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt på aktiverat underskottsavdrag	141	0
Totalt redovisad skatt	141	0

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-819		-385
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	169	20,6	-79
Ej avdragsgilla kostnader		-27		79
Redovisad effektiv skatt	17,3	141	0,0	0

Not 6 Varulager

	2023-12-31	2022-12-31
Nyproduktion, lagerlägenheter	3 669	24 525
	3 669	24 525

Not 7 Likvida medel

Per den 31 december 2023 har Stena Fastigheter AB koncernen 600 000 tsek. (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".

Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga skulder		
Skulder som förfaller inom 1 år från balansdagen	407	-26 043
	407	-26 043

Skulderna ovan är odiskonterade kassaflöden.

Saldo på bolagets centralkonto redovisas som kortfristig fordran respektive skuld mot koncernföretag. Säkerheter för räntebärande skulder redovisas under "Ställda säkerheter".

Finansiell riskhantering

Bolagets finansiella riskhantering är centraliserad till moderbolaget Stena Fastigheter AB och därmed ses hela den finansiella riskhanteringen utifrån ett koncernperspektiv. Ramarna för hantering av finansiella risker har fastställts av styrelsen genom en koncerngemensam finanspolicy som löpande omprövas. Det övergripande målet är att minimera bolagets och koncernens ränterisk, finansieringsrisk och motpartsrisk samt ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och koncernen. Kassamedel och outnyttjade kreditfaciliteter skall finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Långfristiga kreditlöften med på förhand bestämda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med de större långgivarna. Stena Fastigheter koncernen använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallstruktur och elderivat för att eliminera variabiliteten i framtida kassaflöden avseende betalning av el och fixera elpriserna till en betryggande nivå.

Koncernens huvudsakliga finansiärer är de svenska affärsbankerna och 75 % av lånen är klassade som hållbara lån. Bolagets främsta finansiella skulder utgörs av interna lån. Därutöver har bolaget övriga kortfristiga fordringar och likvida medel, samt leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder som utgör finansiella instrument. För mer detaljer kring koncernens finansiella riskhantering se Stena Fastigheter AB:s (556057-3619) årsredovisning.

Not 9 Ställda säkerheter

Inga ställda säkerheter per 2023-12-31

Not 10 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen att beakta.

Not 11 Disposition av vinst eller förlust

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 515 167
årets förlust	-677 566
	<hr/>
	3 837 601

disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 837 601
	<hr/>
	3 837 601

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Cecilia Fasth
Styrelseordförande

Clas Göran Lyrhem
Styrelseledamot

Anders Erlandsson
Verkställande direktör



Verification

Transaction 09222115557514402746

Document

1040 Stena Fastigheter Inflyttningsklara lägenheter AB
230101-231231
Main document
13 pages
Initiated on 2024-04-04 09:21:07 CEST (+0200) by Lina Ringholm (LR)
Finalised on 2024-04-09 11:10:10 CEST (+0200)

Signatories

Lina Ringholm (LR)
Stena Fastigheter AB
lina.ringholm@stena.com
Signed 2024-04-04 09:21:08 CEST (+0200)

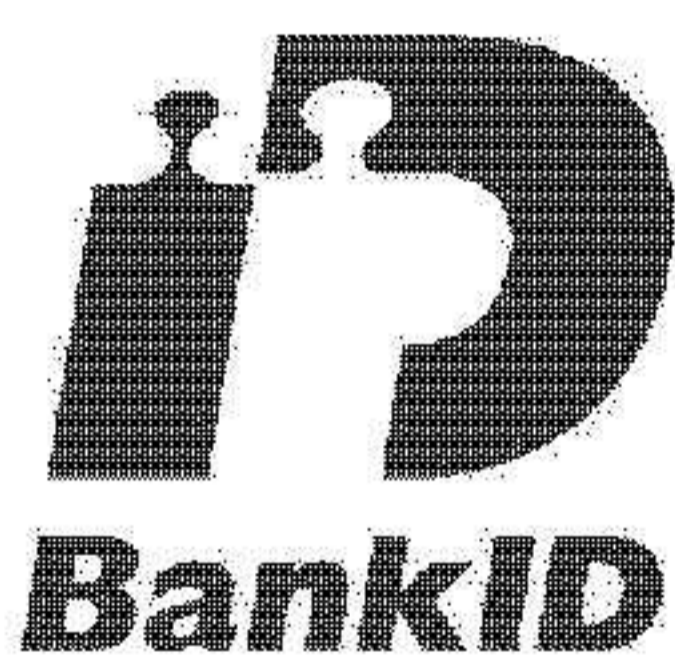
Anders Erlandsson (AE)
ID number 197304084614
anders.erlandsson@stena.com



The name returned by Swedish BankID was "KARL ANDERS ERLANDSSON"
Signed 2024-04-04 14:46:35 CEST (+0200)

Cecilia Fasth (CF)
ID number 197302255588
Cecilia.Fasth@Stena.com
+46739420990

Clas Göran Lyrhem (CGL)
ID number 196110214811
cg.lyrhem@stena.com
+46704855381



The name returned by Swedish BankID was "Sofia Cecilia Fasth"
Signed 2024-04-04 17:12:12 CEST (+0200)



The name returned by Swedish BankID was "Clas Göran Lyrhem"
Signed 2024-04-09 11:10:10 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557514402746

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

