

# Årsredovisning

för

## Stena Fastigheter Luthagen AB

559144-4954

Räkenskapsåret

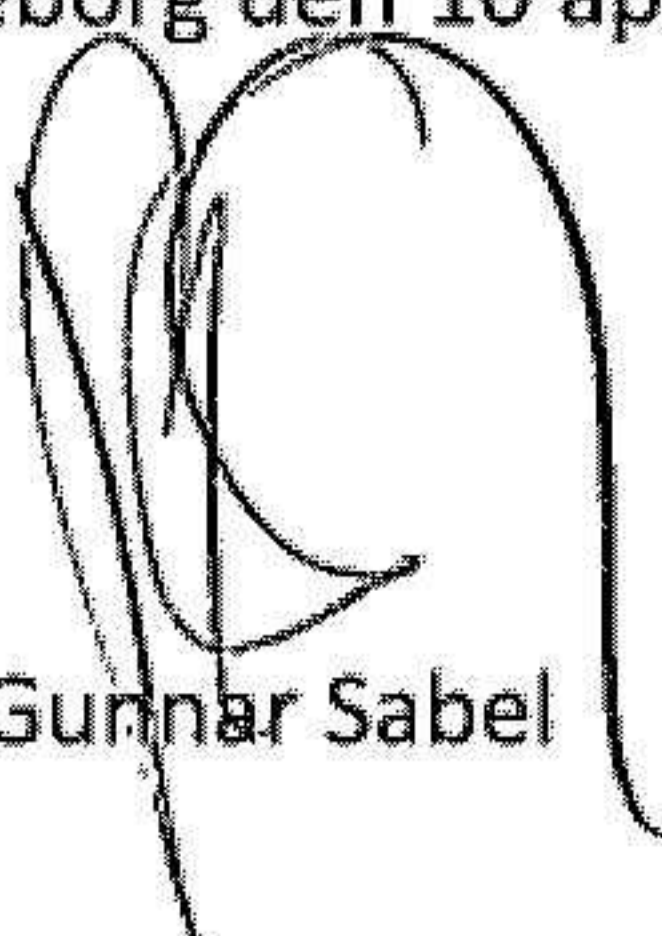
2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stena Fastigheter Luthagen AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 10 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 10 april 2025



Per-Gunnar Sabel

# Årsredovisning

för

## Stena Fastigheter Luthagen AB

559144-4954

Räkenskapsåret

2024

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	19



Styrelsen och verkställande direktören för Stena Fastigheter Luthagen AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

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

Bolaget bildades 2018-01-10. Bolaget äger totalt 1 fastighet med en uthyrningsbar yta om 17 161 m<sup>2</sup>. Fastigheten som är belägen i Uppsala kommun utgörs av 96 procent bostäder och 4 procent kommersiella lokaler.

### Händelser av betydelse under räkenskapsåret 2024

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

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

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

### Tillståndspliktig och miljöfarlig verksamhet

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	26 270	24 420	23 142	22 278	21 430
Rörelseresultat	14 206	12 379	11 455	12 121	12 008
Rörelsemarginal (%)	54,1	50,7	49,5	54,4	56,0
Resultat efter finansiella poster	8 306	2 148	5 195	8 389	7 841
Avkastning på eget kap. (%)	158,3	25,6	53,8	138,5	358,0
Balansomslutning	288 073	294 719	291 723	198 337	196 054
Justerat eget kapital	5 215	5 280	11 505	7 795	4 321
Soliditet (%)	1,8	1,8	3,9	3,9	2,2

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	5 230 186
Årets förlust	<u>-65 286</u>
	<b>5 164 900</b>

disponeras så att	
i ny räkning balanseras	5 164 900

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Fastighetsförvaltning</b>			
Nettoomsättning	2	26 270	24 420
Fastighetskostnader	3, 4, 5	-10 984	-11 011
<b>Driftnetto</b>		<b>15 287</b>	<b>13 409</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Avskrivningar och nedskrivningar	6	-1 080	-1 031
<b>Rörelseresultat</b>		<b>14 206</b>	<b>12 379</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	8 125	3 517
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-14 025	-13 747
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 306</b>	<b>2 148</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnat koncernbidrag		-7 030	-7 493
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 277</b>	<b>-5 344</b>
Skatt på årets resultat	9	-1 342	-880
<b>Årets resultat</b>		<b>-65</b>	<b>-6 225</b>

**Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	10	147 411	144 156
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>147 411</b>	<b>144 156</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar		202	338
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>203</b>	<b>338</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>147 613</b>	<b>144 493</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kund- och hyresfordringar		7	6
Fordringar hos koncernföretag		140 390	150 170
Aktuella skattefordringar		26	25
Övriga kortfristiga fordringar		28	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	9	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>140 460</b>	<b>150 226</b>

<i>Kassa och bank</i>	12	0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>140 460</b>	<b>150 226</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>288 073</b>	<b>294 719</b>
-------------------------	--	----------------	----------------



## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**Summa bundet eget kapital**

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

5 230

11 455

Årets resultat

-65

-6 225

**Summa fritt eget kapital**

**5 165**

**5 230**

**Summa eget kapital**

**5 215**

**5 280**

#### Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

13

8 964

7 622

**Summa avsättningar**

**8 964**

**7 622**

#### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

Räntebärande skulder till kreditinstitut

14

270 000

270 000

**Summa långfristiga skulder**

**270 000**

**270 000**

##### *Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

834

1 351

Skulder till koncernföretag

0

7 493

Aktuella skatteskulder

41

33

Övriga kortfristiga skulder

28

17

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

2 990

2 923

**Summa kortfristiga skulder**

**3 894**

**11 816**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**288 073**

**294 719**



## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	----- Bundet eget kapital -----		----- Fritt eget kapital -----	
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	0	11 455	11 505
Årets resultat			-6 225	-6 225
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	0	5 230	5 280
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	0	5 230	5 280
Årets resultat			-65	-65
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	0	5 165	5 215

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



## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01

2023-01-01

-2024-12-31

-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	14 207	12 378
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	1 080	1 031
Kostnadsförda projekt	567	599
Erhållen ränta	8 125	3 517
Erlagd ränta	-13 889	-13 747

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

10 090

3 778

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av rörelsefordringar	9 766	1 927
Förändring av rörelseskulder	-14 954	982

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

4 902

6 687

### Investeringsverksamheten

Investeringar i förvaltningsfastigheter	-4 902	-6 687
---	--------	--------

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-4 902

-6 687

### Finansieringsverksamheten

Årets kassaflöde 0 0

Likvida medel vid årets början 0 0

Likvida medel vid årets slut 0 0



## Noter

Tkr

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

#### Bolagets säte m.m.

Stena Fastigheter Luthagen AB, med org.nr. 559144-4954, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Stockholm. Bolagets besöksadress är Drottninggatan 33, 111 51 Stockholm.

#### Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Stena Fastigheter Stockholm Holding AB, org.nr. 556740-2762, med säte i Stockholm. 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 mätt i kronor avser 2 171 tkr (f.å 2 033 tkr) av inköpen och 0 tkr av försäljningen (f.å 0 tkr) andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör. Internförsäljningen inom koncernen avser främst utfakturerade förvaltningsarvoden och fastighetsskötartjänster. Utöver detta belastar ränta på centralkonto och övriga finansiella mellanhavanden finansnettot.

#### Transaktioner med närstående

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

#### Allmänna redovisnings- och klassificeringsprinciper

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Stena AB (publ), org.nr. 556001-0802, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning 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.

#### Byte av redovisningsprincip

*Nya och ändrade standarder och tolkningar*

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

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

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

### **Redovisningsprinciper m.m.**

#### **Intäktsredovisning**

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter, 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. 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.

#### **Låneutgifter**

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

#### **Inkomstskatter**

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

#### **Aktuell inkomstskatt**

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 inkomstskatt**

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

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

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

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

### **Förvaltningsfastigheter**

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

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

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

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

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

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

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

Verkligt värde baseras på värderingar utförda via intern värderingsmodell. Årligen värderas även ca 20% av totala antalet fastigheter i koncernen av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Externa värderingar kan användas som referensobjekt och som stöd vid bedömningar i samband med upprättande av de interna värderingarna.

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

### Avskrivningsprinciper för förvaltningsfastigheter

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

Avskrivning beräknas enligt följande:

Byggnader	100 år
Hysesgästanpassningar	10 år

### Nedskrivning

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

### 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 - 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. 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.

### 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

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

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).

Justerat eget kapital

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

### Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
<b>Nettoomsättning per verksamhetsgren</b>		
Hysesintäkter bostäder	25 159	23 386
Hysesintäkter lokaler	18	17
Hysesintäkter P-platser, garage och övrigt	1 094	1 017
<b>Summa</b>	<b>26 270</b>	<b>24 420</b>

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. Hysesintäkterna utgörs av kontrakterade hyror samt tillägg som vidaredebiteras hyresgästerna såsom fastighetsskatt och individuella tillval. Hyrorna räknas vanligen upp med index. De kommersiella kontrakten har utöver detta serviceinäkter 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 ostadshysesintäkter 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 inom ett år	603	603
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	894	0
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	0	0
<b>Summa framtida avtalade hyresintäkter</b>	<b>1 498</b>	<b>603</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Drift- och underhållskostnader	-10 622	-10 658
Fastighetsskatt	-362	-353
<b>Summa</b>	<b>-10 984</b>	<b>-11 011</b>

### Not 4 Ersättning till revisorer

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

### Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under året.

### Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

	2024	2023
Avskrivningar förvaltningsfastigheter	-1 080	-1 031
<b>Summa</b>	<b>-1 080</b>	<b>-1 031</b>

### Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter	1	2
Ränteintäkter från koncernföretag	5 174	3 514
Ränteintäkter derivat	2 950	0
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>8 125</b>	<b>3 517</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader	-13 885	-13 609
Övriga finansiella kostnader	-140	-138
	<b>-14 025</b>	<b>-13 747</b>

### Not 9 Skatt på årets resultat

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-1 342	-880
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 342</b>	<b>-880</b>

#### Avstämning av effektiv skatt och skattesats

		2024		2023
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 277		-5 344
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-263	20,6	1 101
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		10		0
Effekt avdragsgilla och ej avdragsgilla räntekostnader		-1 089		-1 981
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>105,1</b>	<b>-1 342</b>	<b>-16,5</b>	<b>-880</b>

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

#### Kvarstående negativa räntenetton

Vid årets början uppgick kvarstående negativa räntenetton till 1 944 837 kr och vid årets slut till 7 228 864 kr. Ingen uppskjuten skattefordran har redovisats på dessa belopp.

#### Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerande anskaffningsvärden	148 759	142 670
Nyanskaffningar	4 902	6 687
Omklassificeringar	-567	-599
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>153 095</b>	<b>148 759</b>
Ingående ackumulerande avskrivningar	-4 603	-3 573
Årets avskrivning enligt plan	-1 080	-1 031
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 684</b>	<b>-4 603</b>
<b>Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>147 411</b>	<b>144 156</b>
<b>Specifikation redovisat värde</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Byggnader	106 760	101 073
Mark	40 651	40 651
Pågående till- eller ombyggnation	0	2 432
<b>Summa redovisat värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>147 411</b>	<b>144 156</b>
<b>Specifikation taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	233 000	233 000
Taxeringsvärde mark	184 000	184 000

#### Specifikation av bolagets innehav av förvaltningsfastigheter

Fastighet	Adress	Ort
Luthagen 80:1	Prästgatan 10-34, Seminariegatan 3-17	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 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda räntekostnader	9	0
	<b>9</b>	<b>0</b>

### Not 12 Kassa och bank

Per den 31 december 2024 har Stena Fastigheter AB koncernen 600 000 (f.å 600 000) i tillgängliga outnyttjade krediter. Bolagets del av centralkonton redovisas inte som likvida medel utan som fordran respektive skuld till koncernföretag. Säkerheter redovisas under "ställda säkerheter".

### Not 13 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

#### 2024-12-31

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	0	-8 964	-8 964
Underskottsavdrag	0	0	0
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0</b>	<b>-8 964</b>	<b>-8 964</b>

#### 2023-12-31

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	0	-7 622	-7 622
Underskottsavdrag	0	0	0
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0</b>	<b>-7 622</b>	<b>-7 622</b>

#### Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisas över resultaträkning	Redovisas mot eget kapital	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-7 622	-1 342	0	-8 964
Underskottsavdrag	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>-7 622</b>	<b>-1 342</b>	<b>0</b>	<b>-8 964</b>

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Uppskjutna skatter, avseende rörelseförvärv, värderas utifrån den gällande skattesatsen 2024 uppgående till 20,6%. Undantag från denna regel görs endast vid sk substansförvärv där skattevärderingen varit en väsentlig del av affärsuppgörelsen varvid den uppskjutna skatten värderas enligt avtal till mellan 0,0% till 20,6%.

#### Not 14 Räntebärande skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagens utgång	270 000	270 000
<b>Summa räntebärande skulder till kreditinstitut</b>	<b>270 000</b>	<b>270 000</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 2025. Skulderna ovan är odiskonterade kassaflöden.

Saldo på bolagets centralkonto redovisas som kortfristig fordran respektive skuld mot koncernföretag. De säkerheter som ställts för räntebärande skulder är framför allt fastighetsinteckningar. Säkerheter för räntebärande skulder redovisas under "Ställda säkerheter". Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning innebärande att anskaffningsvärdet inte väsentligt avviker från verkligt värde.

#### Finansiell riskhantering

Bolagets finansiella riskhantering är centraliserad till moderbolaget Stena Fastigheter AB och därmed ses hela den finansiella riskhanteringen utifrån ett koncernperspektiv. Ramarna för hantering av finansiella risker har fastställts av styrelsen genom en koncerngemensam finanspolicy som löpande omprövas. Det övergripande målet är att minimera bolagets och koncernens ränterisk, finansieringsrisk och motpartsrisk samt ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och koncernen. Kassamedel och outnyttjade kreditfaciliteter skall finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Långfristiga kreditlöften med på förhand bestämda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med de större långivarna. Stena Fastigheter koncernen använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur 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 77 % av lånen av lånen i den svenska portföljen är klassade som hållbara lån och 73% inklusive utländska dotterbolag. Bolagets främsta finansiella skulder utgörs av interna och externa lån. Därutöver har bolaget långfristiga fordringar, hyresfordringar, 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 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 118	1 913
Upplupna räntekostnader	0	26
Övriga poster	872	983
	<b>2 990</b>	<b>2 923</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	270 000	270 000
	<b>270 000</b>	<b>270 000</b>

**Not 17 Eventualförpliktelser**

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 18 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser efter balansdagen att beakta.

**Not 19 Disposition av vinst eller förlust**

2024-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst, kronor	5 230 186
årets förlust	-65 286
	<hr/>
	<b>5 164 900</b>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras, kronor	5 164 900
---------------------------------	-----------

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jakob Nilsson  
Ordförande

Ida Wallin  
Styrelseledamot

Per-Gunnar Sabel  
Verkställande direktör

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

PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557543300834

## Dokument

4094 Stena Fastigheter Luthagen AB för 20240101-20241231

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2025-04-03 08:27:42 CEST (+0200) av Ida Wallin (IW1)

Färdigställt 2025-04-09 19:23:52 CEST (+0200)

## Initierare

Ida Wallin (IW1)

Stena Fastigheter AB

ida.wallin@stena.com

+46706382222

## Signerare

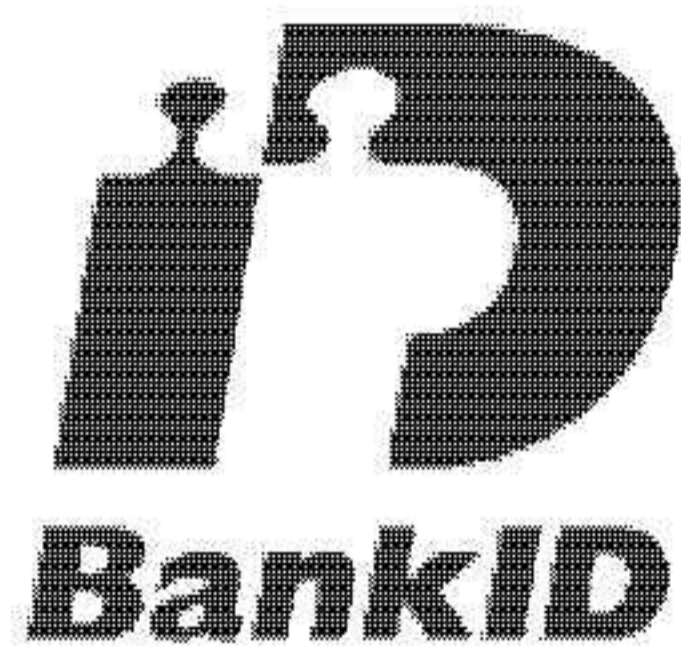
PG Sabel (PS)

Stena Fastigheter Stockholm AB

Personnummer 19640530-6934

pg.sabel@stena.com

+46705519975



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per-Gunnar Sabel"

Signerade 2025-04-03 11:24:29 CEST (+0200)

Jakob Nilsson (JN)

Personnummer 19680425-4115

jakob.nilsson@stena.com

+46707848351



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Håkan Jakob Nilsson"

Signerade 2025-04-03 17:03:34 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557543300834

Ida Wallin (IW2)

*Personnummer 19760806-0161*

*ida.wallin@stena.com*

*+46706382222*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ida Martina Wallin"*

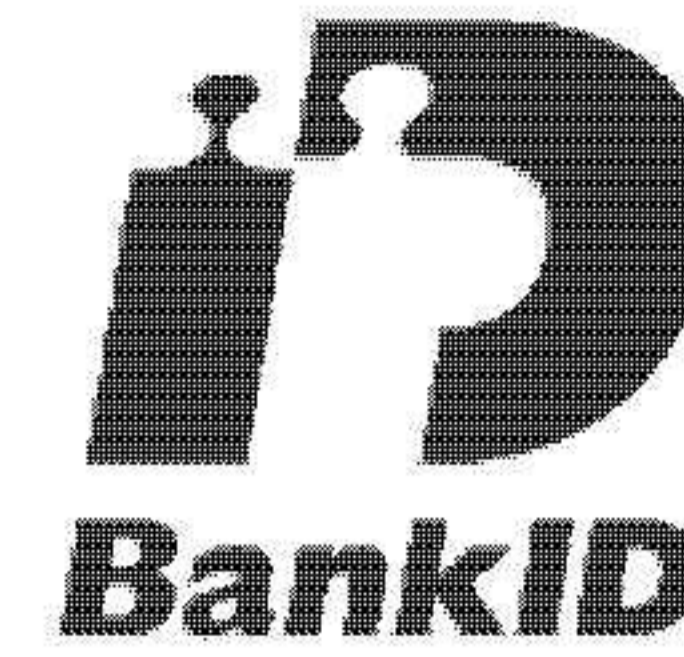
*Signerade 2025-04-03 12:10:47 CEST (+0200)*

Ulrika Ramsvik (UR)

*Personnummer 19730521-7825*

*ulrika.ramsvik@pwc.com*

*+46709291272*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sofia Ulrika Ramsvik"*

*Signerade 2025-04-09 19:23:52 CEST (+0200)*

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



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stena Fastigheter Luthagen AB, org.nr 559144-4954

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stena Fastigheter Luthagen AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stena Fastigheter Luthagen ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Luthagen AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stena Fastigheter Luthagen 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 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 revisions sed 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 Luthagen AB för år 2024 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stena Fastigheter Luthagen 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. 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, 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 revisionsssed 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 556067-4276 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2025-04-09 17:36:09 UTC*

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sofia Ulrika Ramsvik

Ulrika Ramsvik

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post