

**Årsredovisning**  
för  
**Stena Fastigheter Luthagen AB**  
559144-4954  
Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Stena Fastigheter Luthagen 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 och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Göteborg den 11 april 2024

  
Per-Gunnar Sabel

# Årsredovisning

för

## Stena Fastigheter Luthagen AB

559144-4954

Räkenskapsåret

2023

### 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 2023.

## 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 2023

Det råder oroliga tider med krig i Europa och andra omvärldsfaktorer som påverkat världsekonomin. 2023 har fastighetsbranschen påverkats på flera sätt med hyreshöjningar från indexuppräknings och hyresförhandlingar, ökade räntekostnader samt volatila elpriser men även allmänna prisuppgångar. De ökade räntekostnaderna har påverkat transaktionsmarknaden med mycket få transaktioner och en ökad direktavkastning på marknaden. I verksamheten anpassar vi oss för volatila elpriser och året har präglats av ökade räntor till följd av penningpolitiska åtgärder för att minska inflationen. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat utöver den normala verksamheten.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Med hänsyn till den fortsatta geopolitiska oron i omvärlden bedöms bolaget med största sannolikhet fortsatt påverkas av den osäkerhet som råder på marknaden. Räntorna är fortsatt förhållandevis höga och förväntas ligga på höga nivåer framgent med en förhoppning att räntan sjunker något under 2024. 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)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	24 420	23 142	22 278	21 430	21 199
Rörelseresultat	12 379	11 455	12 121	12 008	11 792
Rörelsemarginal (%)	50,7	49,5	54,4	56,0	55,6
Resultat efter finansiella poster	2 148	5 195	8 389	7 841	8 209
Avkastning på eget kap. (%)	25,6	53,8	138,5	358,0	0,0
Balansomslutning	294 719	291 723	201 531	196 054	187 153
Justerat eget kapital	5 280	11 505	7 795	4 321	59
Soliditet (%)	1,8	3,9	3,9	2,2	0,0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

### Förslag till vinstdisposition

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

Balanserad vinst	11 454 694
Årets förlust	<u>-6 224 508</u>
	<b>5 230 186</b>

disponeras så att	
i ny räkning balanseras	5 230 186

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	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Fastighetsförvaltning</b>			
Nettoomsättning	2	24 420	23 142
Fastighetskostnader	3, 4, 5	-11 011	-10 780
<b>Driftnetto</b>		<b>13 409</b>	<b>12 362</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Avskrivningar och nedskrivningar	6	-1 031	-907
<b>Rörelseresultat</b>		<b>12 379</b>	<b>11 455</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 517	326
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-13 747	-6 586
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 148</b>	<b>5 195</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnat koncernbidrag		-7 493	0
Erhållet koncernbidrag		0	947
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 344</b>	<b>6 142</b>
Skatt på årets resultat	9	-880	-2 432
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 225</b>	<b>3 710</b>

**Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	10	144 156	139 097
-------------------------	----	---------	---------

<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>144 156</b>	<b>139 097</b>
---	--	----------------	----------------

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar		338	472
-------------------------------	--	-----	-----

<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>338</b>	<b>472</b>
--	--	------------	------------

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>144 493</b>	<b>139 570</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kund- och hyresfordringar		6	6
---------------------------	--	---	---

Fordringar hos koncernföretag		150 170	151 745
-------------------------------	--	---------	---------

Aktuella skattefordringar		25	0
---------------------------	--	----	---

Övriga kortfristiga fordringar		25	41
--------------------------------	--	----	----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	0	361
--	----	---	-----

<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>150 226</b>	<b>152 153</b>
--------------------------------------	--	----------------	----------------

<b>Kassa och bank</b>	12	0	0
-----------------------	----	---	---

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>150 226</b>	<b>152 153</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>294 719</b>	<b>291 723</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

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

11 455

7 745

Årets resultat

-6 225

3 710

**Summa fritt eget kapital**

**5 230**

**11 455**

**Summa eget kapital**

**5 280**

**11 505**

#### Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

13

7 622

6 742

**Summa avsättningar**

**7 622**

**6 742**

#### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

Räntebärande skulder till kreditinstitut

14

270 000

270 000

**Summa långfristiga skulder**

**270 000**

**270 000**

##### *Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

1 351

945

Skulder till koncernföretag

7 493

0

Aktuella skatteskulder

33

337

Övriga kortfristiga skulder

17

15

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

2 923

2 179

**Summa kortfristiga skulder**

**11 816**

**3 476**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**294 719**

**291 723**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	----- Bundet eget kapital -----		----- Fritt eget kapital -----	
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>7 745</b>	<b>7 795</b>
Årets resultat			3 710	3 710
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>11 455</b>	<b>11 505</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>11 455</b>	<b>11 505</b>
Årets resultat			-6 225	-6 225
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>5 230</b>	<b>5 280</b>

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

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	12 378	11 455
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	1 031	907
Kostnadsförda projekt	599	938
Erhållen ränta	3 517	326
Erlagd ränta	-13 747	-6 586

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

3 778 7 040

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av rörelsefordringar	1 927	-80 334
Förändring av rörelseskulder	982	1 079

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

6 687 -72 215

### Investeringsverksamheten

Investeringar i förvaltningsfastigheter	-6 687	-14 425
---	--------	---------

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-6 687 -14 425

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	86 640
--------------	---	--------

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 86 640

### 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 2 033 tkr (f.å 2 019 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 förvaltningsarvodena 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 utgörs 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 realiserar eller regleras. Temporära skillnader beaktas i normalfallet inte i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom överskådlig framtid. I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld.

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

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

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

### **Förvaltningsfastigheter**

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

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

	2023	2022
<b>Nettoomsättning per verksamhetsgren</b>		
Hysesintäkter bostäder	23 386	22 171
Hysesintäkter lokaler	17	23
Hysesintäkter P-platser, garage och övrigt	1 017	949
Serviceintäkter	0	0
<b>Summa</b>	<b>24 420</b>	<b>23 142</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 serviceintäkter i form av övrig tilläggsdebitering för värme, kyla, vatten, sopor, el m.m. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor om mellan 3 och 5 år och med en uppsägningstid om 9 månader. Bostäderna har i normalfallet 3 månaders uppsägningstid vilket teoretiskt innebära att bolagets säkra hyresinkomster skulle uppgå i denna del till 25% av årets utfall. I nedanstående uppställning beaktas inte 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	602
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	0	447
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	0	0
<b>Summa framtida avtalade hyresintäkter</b>	<b>603</b>	<b>1 050</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Drift- och underhållskostnader	-10 658	-10 443
Fastighetsskatt	-353	-337
<b>Summa</b>	<b>-11 011</b>	<b>-10 780</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

	2023	2022
Avskrivningar förvaltningsfastigheter	-1 031	-907
<b>Summa</b>	<b>-1 031</b>	<b>-907</b>

### Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	2	0
Ränteintäkter från koncernföretag	3 514	326
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>3 517</b>	<b>326</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	-13 609	-4 852
Övriga finansiella kostnader	-138	-76
Räntekostnader fastighetslån, bundna till derivat	0	-1 659
<b>Summa</b>	<b>-13 747</b>	<b>-6 586</b>

### Not 9 Skatt på årets resultat

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-880	-2 432
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-880</b>	<b>-2 432</b>

### Avstämning av effektiv skatt och skattesats

		2023		2022
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-5 344		6 142
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	1 101	20,6	-1 265
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		0		-1
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		0		0
Effekt av ej avdragsgilla räntekostnader		-1 981		-1 166
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-16,5</b>	<b>-880</b>	<b>39,6</b>	<b>-2 432</b>

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

### Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerande anskaffningsvärden	142 670	129 183
Nyanskaffningar	6 687	14 425
Omklassificeringar	-599	-938
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>148 759</b>	<b>142 670</b>
Ingående ackumulerande avskrivningar	-3 573	-2 666
Årets avskrivning enligt plan	-1 031	-907
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 603</b>	<b>-3 573</b>
<b>Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>144 156</b>	<b>139 097</b>

Specifikation redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	101 072 522	97 798
Mark	40 651	40 651
Pågående till- eller ombyggnation	2 432	648
<b>Summa redovisat värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>144 156</b>	<b>139 097</b>

Specifikation taxeringsvärde	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda räntekostnader	0	361
	<b>0</b>	<b>361</b>

### Not 12 Kassa och bank

Per den 31 december 2023 har Stena Fastigheter AB koncernen 600 000 (f.å 400 000) 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

#### 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>

#### 2022-12-31

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	0	-6 742	-6 742
Underskottsavdrag	0	0	0
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0</b>	<b>-6 742</b>	<b>-6 742</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	-6 742	-880	0	-7 622
Underskottsavdrag	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>-6 742</b>	<b>-880</b>	<b>0</b>	<b>-7 622</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 2023 uppgående till 20,6%. Undantag från denna regel görs endast vid s k substansförvärv där skattevärderingen varit en väsentlig del av affärsuppgörelsen varvid den uppskjutna skatten värderas enligt avtal till mellan 0,0% till 20,6%.

#### Not 14 Räntebärande skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betallning mellan ett och fem år efter balansdagens utgång	0	0
Skulder som förfaller till betallning senare än 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 2024. Skulderna ovan är odiskonterade kassaflöden.

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

#### Finansiell riskhantering

Bolagets finansiella riskhantering är centraliserad till moderbolaget Stena Fastigheter AB och därmed ses hela den finansiella riskhanteringen utifrån ett koncernperspektiv. Ramarna för hantering av finansiella risker har fastställts av styrelsen genom en koncerngemensam finanspolicy som löpande omprövas. Det övergripande målet är att minimera bolagets och koncernens ränterisk, finansieringsrisk och motpartsrisk samt ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och koncernen. Kassamedel och outnyttjade kreditfaciliteter skall finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Långfristiga kreditlöften med på förhand bestämda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med de större långgivarna. Stena Fastigheter 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 75 % av lånen är klassade som hållbara lån. 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

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 913	1 878
Upplupna räntekostnader	26	0
Övriga poster	983	301
	<b>2 923</b>	<b>2 179</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	270 000	270 000
	<b>270 000</b>	<b>270 000</b>

**Not 17 Eventualförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
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**

**2023-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst, kronor	11 454 694
årets förlust	-6 224 508
	<hr/>
	<b>5 230 186</b>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras, kronor	5 230 186
---------------------------------	-----------

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Cecilia Fasth  
Ordförande

Clas Göran Lyrhem  
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 09222115557514436511

## Dokument

4094 Stena Fastigheter Luthagen AB 230101-231231  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2024-04-04 13:13:22 CEST (+0200) av Ida Wallin (IW)  
Färdigställt 2024-04-09 22:12:41 CEST (+0200)

## Signerare

Ida Wallin (IW)  
Stena Fastigheter AB  
ida.wallin@stena.com  
+46706382222  
Signerade 2024-04-04 13:13:22 CEST (+0200)

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 2024-04-04 14:20:20 CEST (+0200)

Cecilia Fasth (CF)  
Personnummer 19730225-5588  
Cecilia.Fasth@Stena.com  
+46739420990



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sofia Cecilia Fasth"  
Signerade 2024-04-04 16:28:23 CEST (+0200)

Claes-Göran Lyrhem (CL)  
Personnummer 19611021-4811  
cg.lyrhem@stena.com  
+46704855381



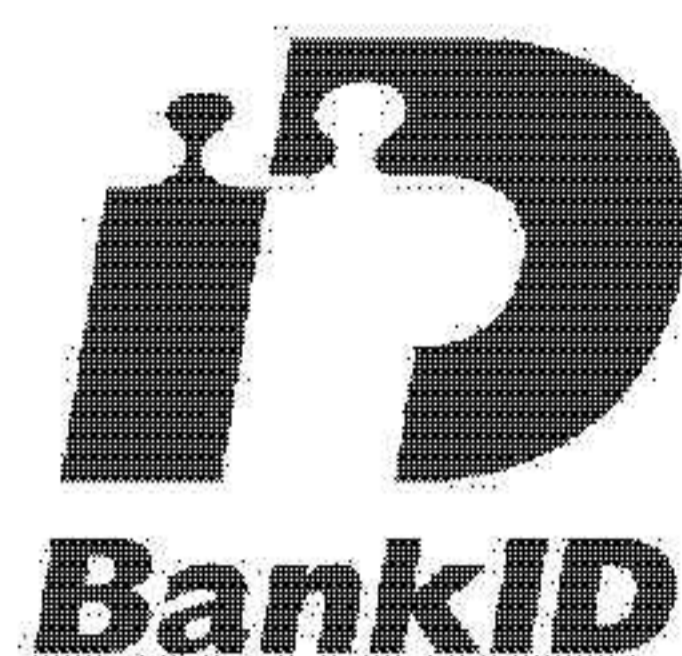
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Clas Göran Lyrhem"  
Signerade 2024-04-05 09:54:04 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557514436511

Ulrika Ramsvik (UR)  
*Personnummer 19730521-7825*  
*ulrika.ramsvik@pwc.com*  
+46709291272



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*  
*"Sofia Ulrika Ramsvik"*  
*Signerade 2024-04-09 22:12:41 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 2023.

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 2023 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 2023 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 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 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 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 556067-4276 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sofia Ulrika Ramsvik

Ulrika Ramsvik

Auktoriserad revisor

***2024-04-09 20:54:42 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post