

# Årsredovisning

för

## Stena Fastigheter Masthuggskajen 3 AB

559178-4466

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stena Fastigheter Masthuggskajen 3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-04-12. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 2023-04-12



Agneta Kores

# Årsredovisning

för

## Stena Fastigheter Masthuggskajen 3 AB

559178-4466

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Rapport över förändringar i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7
Underskrifter	10

Styrelsen för Stena Fastigheter Masthuggskajen 3 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet förväntas att fortskrida i enlighet med tidigare.

### Tillståndspliktig och miljöfarlig verksamhet

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	22	59	0	0
Rörelseresultat	39	-571	-9	-6
Rörelsemarginal (%)	177,0	neg	0,0	0,0
Resultat efter finansiella poster	-170	-659	-15	-6
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg	neg
Balansomslutning	13 303	15 869	870	0
Justerat eget kapital	2 246	2 455	543	50
Soliditet (%)	17,0	15,5	62,4	0,0

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 405 014
årets förlust	-208 640
	<b>2 196 374</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres

2 196 374

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		22	59
Fastighetskostnader		17	-630
<b>Driftnetto</b>		<b>39</b>	<b>-571</b>
Centraladministration	2, 3	0	0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>39</b>	<b>-571</b>
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209	-88
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-170</b>	<b>-659</b>
Lämnat koncernbidrag		-39	0
Erhållet koncernbidrag		0	571
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-209</b>	<b>-88</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-209</b>	<b>-88</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	4	13 298	13 298
		<b>13 298</b>	<b>13 298</b>

---

#### Summa anläggningstillgångar

13 298

13 298

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Aktuella skattefordringar		5	0
Fordringar hos koncernföretag		0	2 571
		<b>5</b>	<b>2 571</b>

##### *Kassa och bank*

5

0

0

---

#### Summa omsättningstillgångar

5

2 571

### SUMMA TILLGÅNGAR

13 303

15 869

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

50

50

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

2 405

2 493

Årets resultat

-209

-88

2 196

2 405

**Summa eget kapital**

**2 246**

**2 455**

##### *Kortfristiga skulder*

Skulder till koncernföretag

10 941

12 768

Skatteskulder

116

631

Övriga kortfristiga skulder

0

15

**Summa kortfristiga skulder**

**11 057**

**13 414**

**Summa skulder**

**11 057**

**13 414**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**13 303**

**15 869**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>493</b>	<b>543</b>
Aktieägartillskott			2 000	2 000
Årets resultat			-88	-88
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>2 405</b>	<b>2 455</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>2 405</b>	<b>2 455</b>
Årets resultat			-209	-209
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>2 196</b>	<b>2 246</b>

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

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01

2021-01-01

-2022-12-31

-2021-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat efter finansiella poster

-170

-659

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

-520

622

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

**-690**

**-37**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar

2 000

-2 009

Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder

-1 881

12 465

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-571**

**10 419**

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-12 428

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**0**

**-12 428**

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Erhållna aktieägartillskott

0

2 000

Erhållna koncernbidrag

571

9

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**571**

**2 009**

**Årets kassaflöde**

**0**

**0**

**Likvida medel vid årets början**

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 Masthuggskajen 3 AB, med org. nr 559178-4466, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Göteborg. Bolagets besöksadress är Värmlandsgatan 2, Göteborg.

#### Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Stena Fastigheter Göteborg Holding AB (org.nr. 556887-6477) 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.

Av bolagets totala inköp och försäljning avser 5 tkr (f.å. 5 tkr) av inköpen och 0 tkr (f.å. 0 tkr) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör. Internförsäljningen inom koncernen avser främst hyresintäkter, utfakturerade förvaltningsarvoden och fastighetskörtjänster, försäljning av el samt utfakturering av administrativa kostnader. Utöver detta belastar ränta på centralkonto och övriga finansiella mellanhavanden finansnettot.

#### Transaktioner med närstående

Stena Fastigheter har relationer med företag och personer inom den så kallade Stena Sfären. Samtliga transaktioner sker på armlängds avstånd. Inga väsentliga transaktioner har 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 BFAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Stena AB (publ), org.nr. 556001-0802, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar, avsättningar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Som kostnader för centraladministration räknas i enlighet med rekommendationer från Sveriges Finansanalytikers Förening kostnader på övergripande nivå för aktieägarfunktionen. Dessa består av direkta och indirekta kostnader för styrelse, VD, ekonomichef, personalchef, informationschef, finansfunktion, bolagsstämma, revision och liknande kostnader. Övriga administrativa kostnader redovisas som fastighetsadministration.

#### Byte av redovisningsprincip

##### *Nya och ändrade standarder och tolkningar*

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

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

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämplade 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 fastighetskatt. En mindre del av intäkterna avser serviceintäkter, vilket avser all annan tilläggsdebitering till kommersiella hyresgäster såsom värme, kyla, sopor, vatten, el m.m.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen i den period som hyran avser. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med tillträdet såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Vid försäljning av fastighet och/eller entreprenad till Bostadsrättsförening (BRF) redovisas intäkter i samband med tillträde. Försäljning av fastighet via bolag redovisas som fastighetsförsäljning om syftet är en fastighetstransaktion. Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Förlängning har skett av ändring avseende IFRS 16: Covid-19 relaterade hyreslättnader. Rabatt som vi lämnar på leasingavgifter som förfaller innan 30 juni 2022 eller tidigare till följd av de effekter som spridningen av sjukdomen Covid-19 har, redovisas i den period rabatten hör till.

#### **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

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

#### Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Avkastning på eget kap. (%)

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

#### Balansomslutning

Företagets samfode tillgångar.

#### Soliditet (%)

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

### Not 2 Arvode till revisorer

Bolaget har valt att inte utse revisor i enlighet med 9 kap 1 § Aktiebolagslagen.

### Not 3 Anställda och personalkostnader

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

### Not 4 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerande anskaffningsvärden	13 298	870
Nyanskaffningar		12 428
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 298</b>	<b>13 298</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 298</b>	<b>13 298</b>

Specifikation av bolagets innehav av förvaltningsfastigheter:

#### Fastighet

Göteborg Masthugget 43:4

#### Not 5 Likvida medel

Per den 31 december 2022 har Stena Fastigheter AB koncernen 400 000 (f.å 400 000) i tillgängliga outnyttjade krediter. Bolagets del av centrala checkkontot redovisas inte som likvida medel utan som fordran resp. skuld till koncernföretag. Säkerheter redovisas under "Ställda säkerheter och eventalförpliktelser".

#### Not 6 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

##### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 405 014
årets förlust	-208 640
	<hr/>
	<b>2 196 374</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 196 374

#### Not 7 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen att beakta.

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Cecilia Fasth  
Ordförande

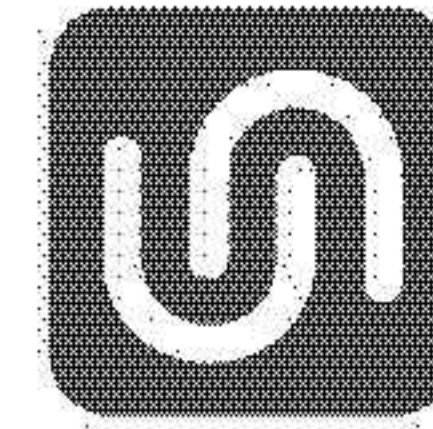
Claes-Göran Lyrhem  
Styrelseledamot

Agneta Kores  
Verkställande direktör

# Dokument

## Årsredovisning

Antal sidor: 13  
Verifikationsdatum: Apr 04 2023 06:58PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



## VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 642AD06C181B2  
APR 04 2023 06:58PM

## Deltagare

### Kamilla Karohi (Skapare)

Stena Fastigheter Ekonomi  
kamilla.karohi@stena.com  
Skickades: Apr 03 2023 03:12PM

### Cecilia Fasth (Esignatur)

197302255588  
cecilia.fasth@stena.com  
+46  
Signerad: Apr 03 2023 05:32PM




### Agneta Kores (Esignatur)

196003064901  
agneta.kores@stena.com  
+46  
Signerad: Apr 03 2023 05:28PM

### Clas Göran Lyrhem (Esignatur)

196110214811  
cg.lyrhem@stena.com  
+46  
Signerad: Apr 04 2023 06:58PM

## Registrerade händelser

Apr 03 2023 03:12PM	Kamilla Karohi skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 194.17.229.129
Apr 03 2023 05:28PM	Agneta Kores granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1873339/642ad0ba30587">https://esign.simplesign.io/document/view/1873339/642ad0ba30587</a>	IP ADDRESS 194.17.229.129
Apr 03 2023 05:28PM	 Boel Agneta Cecilia Kores signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.405 Long 17.9551</i> <i>Signerad med: BankID (e05bac68-079a-41d5-9ff6-d31efeb7b7d7)</i>	IP-ADDRESS 83.187.171.157
Apr 03 2023 05:32PM	Cecilia Fasth granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1873340/642ad0bd32bcf">https://esign.simplesign.io/document/view/1873340/642ad0bd32bcf</a>	IP ADDRESS 83.187.176.105
Apr 03 2023 05:32PM	 Sofia Cecilia Fasth signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.405 Long 17.9551</i> <i>Signerad med: BankID (42dd0506-7797-408e-8aea-6bdf4ce96903)</i>	IP-ADDRESS 83.187.176.105
Apr 04 2023 06:58PM	Clas Göran Lyrhem granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1873344/642ad0c047938">https://esign.simplesign.io/document/view/1873344/642ad0c047938</a>	IP ADDRESS 90.227.186.99
Apr 04 2023 06:58PM	 Clas Göran Lyrhem signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.6568 Long 12.0998</i> <i>Signerad med: BankID (32992ac9-0c64-4dd3-83a0-76788f843ef5)</i>	IP-ADDRESS 90.227.186.99
Apr 04 2023 06:58PM	Dokumentet har signerats	