

# Årsredovisning

för

## Stena Fastigheter Malmhauge AB

556200-9661

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stena Fastigheter Malmhauge AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 17 april 2023. Årsstämman beslöt, att den uppkomna vinsten skulle användas, så att 17 000 000 kronor utdelas till aktieägarna och resten balanseras ut i ny räkning.

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

Malmö den 3 maj 2023



Unni Sollbe

# Årsredovisning

för

## Stena Fastigheter Malmhauge AB

556200-9661

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	23

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

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att förvärva fastigheter och tomträtter, bedriva byggnadsrörelse och handel med fastigheter samt äga och förvalta fast och lös egendom och bedriva därmed förenlig verksamhet. Stena Fastigheter Malmhauge AB äger totalt 6 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 35 797 m<sup>2</sup>. Av beståndet, som är beläget i Malmö, utgör 61 procent bostäder och 39 procent kommersiella lokaler.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För att öka energieffektiviteten och jämna ut inomhusklimatet har under året AI-styrning införts för fastighetsautomation i alla fastigheter.

I bolaget pågår löpande renovering av avflyttade lägenheter till en högre standard.

Fastigheten Mjödets har under 2022 genomgått takbyte på grund av stormskada. I de kommersiella lokalerna har Malmö Stad flyttat in och bedriver verksamhet inom Socialtjänsten med inriktning mot aktiva alkoholister.

Under 2022 har man påbörjat arbetet med Rot- och stamrenoveringar i fastigheterna Danzig 22 och Lars 4.

Efter två års präglande av Covid 19 pandemin bryter krig ut i Europa och förstärker effekterna på världsekonomin. Fastighetsverksamheten har påverkats på flera sätt och framför allt på kostnadssidan. I verksamheten anpassar vi oss för stigande priser på energi och året har präglats av höjda kreditkostnader framförallt 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 situationen i Ukraina bedöms bolaget med största sannolikhet fortsatt påverkas av den osäkerhet som råder på marknaden. Med en volatilitet i elpriserna framöver ser vi en framtida risk för en negativ finansiell påverkan genom ökade energikostnader samt eventuellt förseningar vid färdigställande av projekt. Åtgärder vidtas för att motverka effekten av energiprishöjningar för driften av våra fastigheter. Rådande höga inflationsnivå kan komma att påverka kreditkostnaderna ytterligare och bolaget följer detta löpande för att motverka påverkan. Osäkerheten på finansmarknaden medför också minskad tillgång till finansiering vilket är en utgångspunkt för att bedriva fastighetsverksamhet. Risker begränsas genom att bolaget är en del av en stark och stabil koncern med god finansiell ställning med värdebeständiga fastigheter. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

### 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	36 958	37 056	36 436	34 612
Rörelseresultat	15 732	13 078	16 143	14 968
Rörelsemarginal (%)	42,6	35,3	44,3	43,2
Resultat efter finansiella poster	11 813	8 668	9 689	180 491
Avkastning på eget kap. (%)	69,2	150,7	10,7	198,1
Balansomslutning	172 833	141 043	290 864	425 653
Justerat eget kapital	27 050	7 115	4 388	177 198
Soliditet (%)	15,7	5,0	1,5	41,6

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 315 249
årets vinst	19 935 034
	<b>22 250 283</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	17 000 000
i ny räkning överföres	5 250 283
	<b>22 250 283</b>

Styrelsen har i årsredovisning 2022-12-31 föreslagit och på styrelsemöte 2023-04-17 beslutat att på årsstämman 2023-04-17 aktieägarna lämnas med 17 000 000 kr, motsvarande 425 kr per aktie. Utdelningen förfaller till betalning på dagen för årsstämma.

Enligt styrelsens bedömning är den föreslagna utdelningen försvarbar med hänsyn till vad som anges i ABL 17 kap 3 § 2-3 st, den s k försiktighetsregeln. Utdelningen kan inte anses ha någon negativ inverkan av betydelse för bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser mot andra intressenter eller bolagets förmåga att genomföra nödvändiga framtida investeringar.

Likviditeten i Bolaget är betryggande med hänsyn till den bedrivna verksamheten och den föreslagna utdelningen bedöms inte medföra någon försämring av bolagets verksamhet och möjlighet till att genomföra sina åtaganden i framtiden.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
Nettoomsättning	2	36 957 754	37 056 007
Fastighetskostnader	3	-18 433 318	-20 898 159
<b>Driftnetto</b>		<b>18 524 436</b>	<b>16 157 848</b>
Avskrivningar och nedskrivningar	4	-2 791 952	-3 079 873
<b>Bruttoresultat</b>		<b>15 732 484</b>	<b>13 077 975</b>
<b>Rörelseresultat</b>	5, 6	<b>15 732 484</b>	<b>13 077 975</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	14 813	10 189
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 934 100	-4 420 661
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>11 813 197</b>	<b>8 667 503</b>
Lämnat koncernbidrag		0	-4 487 944
Erhållet koncernbidrag		14 071 085	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>25 884 282</b>	<b>4 179 559</b>
Skatt på årets resultat	9	-5 949 249	-1 452 168
<b>Årets resultat</b>		<b>19 935 034</b>	<b>2 727 391</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10, 11	172 390 730	140 612 185
Maskiner och inventarier	12	0	0
		<b>172 390 730</b>	<b>140 612 185</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13, 14	50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>172 440 730</b>	<b>140 662 185</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och hyresfordringar		183 424	182 965
Fordringar hos koncernföretag		11 573	0
Övriga kortfristiga fordringar		28	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	196 869	198 291
		<b>391 894</b>	<b>381 256</b>
<i>Kassa och bank</i>	17	0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>391 894</b>	<b>381 256</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>172 832 624</b>	<b>141 043 441</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		4 000 000	4 000 000
Reservfond		800 000	800 000
		<b>4 800 000</b>	<b>4 800 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 315 249	-412 142
Årets resultat		19 935 034	2 727 391
		<b>22 250 283</b>	<b>2 315 249</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 050 283</b>	<b>7 115 249</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för uppskjuten skatt	15	15 731 031	9 781 782
<b>Summa avsättningar</b>		<b>15 731 031</b>	<b>9 781 782</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	18, 20	103 000 000	103 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>103 000 000</b>	<b>103 000 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		414 355	1 820 129
Skulder till koncernföretag		20 123 098	13 002 548
Övriga kortfristiga skulder		207 461	201 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	6 306 396	6 121 828
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 051 310</b>	<b>21 146 410</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>130 051 310</b>	<b>124 146 410</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>172 832 624</b>	<b>141 043 441</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>4 000 000</b>	<b>800 000</b>	<b>-412 142</b>	<b>4 387 858</b>
Årets resultat	0	0	2 727 391	2 727 391
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 727 391</b>	<b>2 727 391</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>4 000 000</b>	<b>800 000</b>	<b>2 315 249</b>	<b>7 115 249</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>4 000 000</b>	<b>800 000</b>	<b>2 315 249</b>	<b>7 115 249</b>
Årets resultat	0	0	19 935 034	19 935 034
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19 935 034</b>	<b>19 935 034</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>4 000 000</b>	<b>800 000</b>	<b>22 250 283</b>	<b>27 050 283</b>

Antal aktier vid årets in- och utgång uppgick till 40 000 stycken till nominellt värde om 100 kronor styck.

## Kassaflödesanalys

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat efter finansiella poster	11 813 198	8 667 503
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 791 952	3 079 873
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>14 605 150</b>	<b>11 747 376</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av rörelsefordringar	14 072 020	-168 129
Förändring av rörelseskulder	-1 215 650	-8 800 168
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>27 461 520</b>	<b>2 779 079</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-34 570 497	-24 899 404
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-34 570 497</b>	<b>-24 899 404</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	0	-162 690 479
Förändring av koncernkonto	7 108 977	184 810 804
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>7 108 977</b>	<b>22 120 325</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### Not 1 Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

#### **Bolagets säte m.m.**

Stena Fastigheter Malmhauge AB, med org. nr 556200-9661, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Malmö. Bolagets adress är Skeppsbron 13B, 211 20 Malmö.

#### **Koncernuppgifter**

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Stena Fastigheter Syd AB (org.nr. 556124-7007) med säte i Malmö. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Stena AB (publ), org.nr. 556001-0802, med säte i Göteborg. Stena AB (publ) är också moderföretag för den största koncernen.

Av bolagets totala inköp och försäljning avser 4 317 tkr (f.å. 3 785 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 förvaltningsarvodet och fastighetsköttjänster 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 BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Stena AB (publ), org.nr. 556001-0802, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

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

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

#### **Byte av redovisningsprincip**

*Nya och ändrade standarder och tolkningar*

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår, undantaget ändrade eller nya IFRS och IFRIC tolkningar som trätt ikraft och föranlett ändringar i RFR 2.

Övriga nya och ändrade regelverk, standarder och tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte påverka Stena Fastigheters resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

#### **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 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 successivt 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.

### **Låneutgifter**

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

### **Inkomstskatter**

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

#### **Aktuell skatt**

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

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

#### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten 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 hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

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

## **Redovisningsprinciper för enskilda balansposter**

### **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 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 avskrivs ej.

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Mark- och byggnadsinventarier	5-20 år
Hysesgästanpassningar	10 år

### Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det är sannolikt att framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget, nyttjandeperioden överstiger ett år samt anskaffningsvärdet kan beräknas på tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk. Vinst eller förlust vid försäljning redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Som pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar redovisas pågående nybyggnation. I samband med färdigställandet redovisas nyanläggningen som förvaltningsfastighet och avskrivning påbörjas.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 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.

En nedskrivning reverseras om det skett en tydlig och bestående förändring av beräkningarna som användes för att bestämma återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning så att tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats med avdrag för avskrivning, om ingen nedskrivning skulle gjorts.

### Leasing

Leasingavtal där alla 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. De mest väsentliga leasingavtalet avser tomträttsavgälder. Det finns även ett antal mindre leasingavtal av ringa omfattning där bolaget är leasetagare.

### Finansiella instrument

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

### **Fordringar**

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyres- och kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### **Varulager**

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen eller enligt vägda genomsnittspriser.

Bolaget vinstavräknar pågående arbeten för annans räkning med fast pris när uppdraget är avslutat. Pågående, ej fakturerade uppdrag värdras i balansräkningen till direkt nedlagda utgifter med tillägg för andelen av indirekta utgifter. Fakturerade dellikvider redovisas som kortfristig skuld.

### **Likvida medel**

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

### **Skulder**

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

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

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

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition över resultaträkningen.

### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har ett formellt eller informellt åtagande som följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning (tkr):

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat (tkr):

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansnetto (tkr):

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

Avkastning på eget kap. (%):

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

Balansomslutning (tkr):

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%):

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

**Not 2 Nettoomsättning**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter bostäder	27 123 582	27 517 825
Hysesintäkter lokaler	8 266 778	8 130 501
Hysesintäkter P-platser, garage och övrigt	1 499 089	1 343 652
Serviceintäkter	53 073	54 762
Övriga intäkter	15 232	9 267
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>36 957 754</b>	<b>37 056 007</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 bostadshysesintäkter 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 mindre än 1 år	11 356 461	7 024 466
Avtalade hyresintäkter mellan 1 år och 5 år	33 964 953	14 879 945
Avtalade hyresintäkter mer än 5 år	36 401 034	3 266 066
<b>Summa framtida avtalade hyresintäkter</b>	<b>81 722 448</b>	<b>25 170 477</b>

**Not 3 Fastighetskostnader**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Driftskostnader	-11 602 300	-11 270 235
Underhållskostnader	-5 406 371	-8 344 233
Statlig fastighetsskatt	-1 195 897	-1 054 941
Tomträttsavgälder/arrenden	-228 750	-228 750
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-18 433 318</b>	<b>-20 898 159</b>

De operationella leasingåtagandena, där bolaget är leasagare, avser huvudsakligen tomträttsavgälder. Vid utgången av 2022 hade bolaget 1 fastigheter med tomträtt. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas ofta med 10-20 års intervall. Avtalade framtida tomträttsavgälder per den 31 december är enligt följande:

Avtalade tomträttsavgälder mindre än 1 år	228 750	228 750
Avtalade tomträttsavgälder mellan 1 år och 5 år	457 500	686 250
Avtalade tomträttsavgälder mer än 5 år	0	0
<b>Summa framtida avtalade tomträttsavgälder</b>	<b>686 250</b>	<b>915 000</b>

#### Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Avskrivningar förvaltningsfastigheter	-2 791 952	-3 079 873
<b>Summa avskrivningar och nedskrivningar</b>	<b>-2 791 952</b>	<b>-3 079 873</b>

#### Not 5 Arvode till revisorer

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

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

#### Not 6 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 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter	14 785	10 189
Övriga finansiella intäkter	28	0
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>14 813</b>	<b>10 189</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader fastighetslån	-1 323 056	-1 873 465
Räntekostnader koncernföretag	-531 482	-28 462
Räntekostnader övriga	0	-101
Övriga finansiella kostnader	-6 036	-7 101
Räntekostnader fastighetslån, bundna till derivat	-2 073 526	-2 511 532
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-3 934 100</b>	<b>-4 420 661</b>

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt temporär skillnad på förvaltningsfastighet	-5 949 249	-1 452 168
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-5 949 249</b>	<b>-1 452 168</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022-01-01 -2022-12-31		2021-01-01 -2021-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		25 884 283		4 179 559
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-5 332 162	20,60	-860 989
Ej avdragsgilla kostnader		-617 092		-591 182
Övrigt		5		3
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>22,98</b>	<b>-5 949 249</b>	<b>34,74</b>	<b>-1 452 168</b>

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

### Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerande anskaffningsvärden	170 019 539	145 120 135
Nyanskaffningar	34 570 497	24 899 404
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>204 590 036</b>	<b>170 019 539</b>
Ingående ackumulerande avskrivningar	-29 407 354	-26 327 481
Årets avskrivning enligt plan	-2 791 952	-3 079 873
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 199 306</b>	<b>-29 407 354</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>172 390 730</b>	<b>140 612 185</b>
<b>Specifikation taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	374 562 000	228 058 000
Taxeringsvärde mark	129 079 000	134 858 000

#### Specifikation av bolagets innehav av förvaltningsfastigheter:

Cedern 17, Disponentgatan 19-23, Henrik Smithsgatan 17 A-F, Malmö  
 Hermodsdal 2, Professorgatan 8 A-B, Malmö  
 Mjödets 11, Kirsebergs Torg 5, Kirsebergsgatan 33-41, Södra Bulltoftavägen 16, Malmö  
 Vårdkasen 2, Vattenverksvägen 9, Malmö  
 Danzig 22, Södra Promenaden 3, Lilla Kvarngatan 4, Malmö  
 Lars 4, Östra Förstadsgatan 20, Byggmästaregatan 1, Malmö

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.

Som pågående nyanläggning avseende materiella anläggningstillgångar redovisas från och med 2010 koncernens nybyggnadsprojekt. Övriga pågående till och ombyggnadsprojekt som mer är en del av den löpande förvaltningsverksamheten redovisas som Förvaltningsfastigheter. Avtalade framtida investeringsåtaganden att förvärva materiella anläggningstillgångar per bokslutsdagen uppgår till 0 tkr ( f.å. 0 tkr).

### Not 11 Specifikation redovisat värde

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader	133 010 275	98 695 978
Mark	3 837 990	3 837 990
Mark- och byggnadsinventarier	4	270 417
Hysesgästanpassningar	4 444 904	5 237 258
Pågående till- eller ombyggnation	31 097 557	32 570 542
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>172 390 730</b>	<b>140 612 185</b>

**Not 12 Maskiner och inventarier**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 566	5 566
Avyttringar/utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 566</b>	<b>5 566</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 566	-5 566
Återförda avskrivningar på avyttringar/utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 566</b>	<b>-5 566</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 13 Andelar i koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

**Not 14 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Antal andelar	Andel i % *	Eget Kapital	
			*	Bokfört värde
Stena Fastigheter Elefanten Holding AB	500	100	72 533	50 000
			<b>72 533</b>	<b>50 000</b>

	Org.nr	Säte
Stena Fastigheter Elefanten Holding AB	559125-9774	Malmö

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

## Not 15 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

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

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av förvaltningsfastigheter	0	15 731 031	15 731 031
	<b>0</b>	<b>15 731 031</b>	<b>15 731 031</b>

### 2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av förvaltningsfastigheter	0	9 781 782	9 781 782
	<b>0</b>	<b>9 781 782</b>	<b>9 781 782</b>

### Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Avskrivning av förvaltningsfastigheter	9 781 782	5 949 249	15 731 031
	<b>9 781 782</b>	<b>5 949 249</b>	<b>15 731 031</b>

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Bolaget har underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats i balansräkningen om 0 (f.å. 0).

Under 2018 har uppskjutna skatter räknats om från 22,0% till 20,6%, dvs till den gällande skattesatsen 2022.

Uppskjutna skatter, avseende rörelseförvärv, värderas utifrån den gällande skattesatsen 2022 uppgående till 20,6%. Undantag från denna regel görs endast vid 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 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda drift- och underhållskostnader	196 869	198 291
<b>Summa utgående balans</b>	<b>196 869</b>	<b>198 291</b>

## Not 17 Likvida medel

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

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

#### Not 18 Räntebärande skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller mellan 1 och 5 år från balansdagen	103 000 000	103 000 000
	<b>103 000 000</b>	<b>103 000 000</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 0 tkr till lösen under 2023. Skulder som förfaller inom 5 år från balansdagen avser enbart avtalade amorteringar. 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 AB koncernen använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Koncernens huvudsakliga finansiärer är de svenska affärsbankerna. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av interna och/eller externa lån. Därutöver har bolaget långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar och likvida medel, samt leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder som utgör finansiella instrument.

#### Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnaden utgör koncernens enskilt största kostnadspost. Företagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. För att reducera ränteriskerna i koncernen används såväl traditionell räntebindning som derivatinstrument i form av räntetak, räntegolv och swappar. Den viktade genomsnittliga medelräntan på externa krediter och lån uppgick i koncernen till 2,97 % (f.å. 2,30%). Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick den 31 december till 47 månader (f.å. 57 månader). Någon hänsyn till räntetak har ej beaktats vid bedömningen av den genomsnittliga räntebindningstiden eller medelräntan. Dock har swappar beaktats. Kapitalbindningen i koncernen uppgick till 63 månader (f.å. 60 månader).

En ökning i marknadsräntan om 1 % kan få effekt i respektive bolag, men då 49 % av koncernens totala långfristiga externa skulder är säkrade via derivat, bedöms den totala effekten som betydligt lägre. 20 % av koncernens externa långfristiga skulder har fast ränta per 2022-12-31. Totalt är ca 70 % av våra externa långfristiga skulder räntesäkrade.

### Finansieringsrisk

Finansieringsrisk avser risk för svårigheter att erhålla likviditet och finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I finansieringspolicyn anges att koncernens externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som garanterar att bolaget inte exponeras för refinansieringsrisker. Riskerna, minskas genom koncernens målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder.

### Motpartsrisk

Motpartsrisk, eller kreditrisk, är risken att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller kundavtal, och leder till en finansiell förlust. Risken hanteras genom rembursar, förskottsbetalningar och bankgarantier. Ledningen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av motpartsrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för företaget. Risken för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyror i förskott.

### Valutarisk

Valutarisker avseende negativ påverkan på resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser förekommer ytterst begränsat inom koncernen.

### Derivatinstrument

Derivatinstrument hanteras centralt av Stena Fastigheter AB och utgörs av ränteswappar som utnyttjas för att täcka exponering av ränterisker, samt av elderivat för att säkra elpriser. Per den 31 december var 49 % av koncernens totala låneräntor säkrade. Totalt har lån om ca 5 500 Mkr säkrats via ränteswappar. Utöver dessa finns ytterligare 9 100 Mkr som täcker framtida låneförfall. Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument per bokslutsdagen uppgick till netto +1 027 Mkr (f.å -720 Mkr). Värdering av bolagets derivat är hänförligt till kategori 2 i verkligt värdehierarki, dvs där värderingen baseras på andra observerbara data än noterade priser antingen direkt som prisnoteringar eller indirekt som härledda prisnoteringar.

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	4 857 227	3 689 828
Upplupna räntekostnader	22 449	13 116
Upplupna drift- och underhållskostnader	1 270 408	2 369 362
Upplupen fastighetsskatt	156 312	49 522
<b>Summa utgående balans</b>	<b>6 306 396</b>	<b>6 121 828</b>

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Företagsinteckningar	265 690 479	265 690 479
<b>Summa utgående redovisat värde</b>	<b>265 690 479</b>	<b>265 690 479</b>
<b>För övriga långfristiga skulder:</b>		
Eventalförpliktelser	0	0
<b>Summa utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 21 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser efter balansdagen att beakta.

**Not 22 Disposition av vinst eller förlust**

**2022-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 315 249
årets vinst	19 935 034
	<hr/>
	<b>22 250 283</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	17 000 000
i ny räkning överföres	5 250 283
	<hr/>
	<b>22 250 283</b>

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Cecilia Fasth  
Styrelsens ordförande

Clas Göran Lyrhem  
Styrelseledamot

Unni Sollbe  
Verkställande direktör

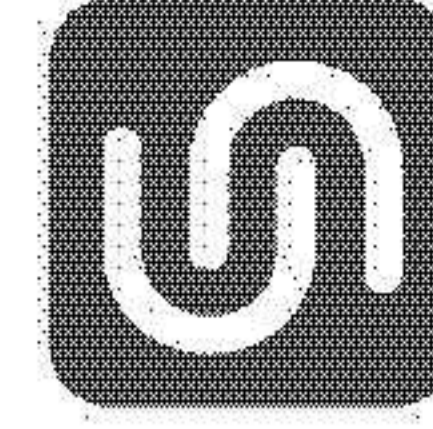
Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

**Årsredovisning 3058**

Antal sidor: 25  
Verifikationsdatum: Apr 17 2023 10:28AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6437D7A32FDF1  
APR 17 2023 10:28AM

**Deltagare**

**Anna Nershed (Skapare)**

Stena Fastigheter Ekonomi  
anna.nershed@stena.com  
Skickades: Apr 13 2023 12:22PM

**Cecilia Fasth (Esignatur)**

197302255588  
cecilia.fasth@stena.com  
+46  
Signerad: Apr 13 2023 12:51PM

**Ulrika Ramsvik (Esignatur)**

197305217825  
ulrika.ramsvik@pwc.com  
+46  
Signerad: Apr 17 2023 10:28AM





**Unni Sollbe (Esignatur)**

196506094348  
Unni.Sollbe@Stena.com  
+46  
Signerad: Apr 13 2023 12:41PM

**Clas Göran Lyrhem (Esignatur)**

196110214811  
cg.lyrhem@stena.com  
+46  
Signerad: Apr 13 2023 02:23PM

## Registrerade händelser

Apr 13 2023 12:22PM	Anna Nershed skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 213.114.116.82
Apr 13 2023 12:41PM	Unni Sollbe granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1886314/6437d7f3cb5ea">https://esign.simplesign.io/document/view/1886314/6437d7f3cb5ea</a>	IP ADDRESS 194.103.125.5
Apr 13 2023 12:41PM	 Unni Charlotta Sollbe signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.7089 Long 11.9746</i> <i>Signerad med: BankID (8cc3785d-ebc8-4f3a-87d5-7ba0ec87bb43)</i>	IP-ADDRESS 194.103.125.5
Apr 13 2023 12:50PM	Cecilia Fasth granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1886315/6437d7f80d9b2">https://esign.simplesign.io/document/view/1886315/6437d7f80d9b2</a>	IP ADDRESS 194.17.229.129
Apr 13 2023 12:51PM	 Sofia Cecilia Fasth signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3293 Long 18.0686</i> <i>Signerad med: BankID (836a99f8-6924-4dbe-ae7e-7abac867342c)</i>	IP-ADDRESS 83.185.89.189
Apr 13 2023 02:23PM	Clas Göran Lyrhem granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1886316/6437d7fc6730c">https://esign.simplesign.io/document/view/1886316/6437d7fc6730c</a>	IP ADDRESS 194.17.229.129
Apr 13 2023 02:23PM	 Clas Göran Lyrhem signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.7089 Long 11.9746</i> <i>Signerad med: BankID (c2756a63-369c-4bde-825b-4042000fb5fd)</i>	IP-ADDRESS 212.181.124.157
Apr 17 2023 08:11AM	Ulrika Ramsvik granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1886317/6437d803d8855">https://esign.simplesign.io/document/view/1886317/6437d803d8855</a>	IP ADDRESS 34.99.63.250
Apr 17 2023 10:28AM	 Sofia Ulrika Ramsvik signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717</i> <i>Signerad med: BankID (9004b36c-8630-4a0c-abd6-4140a0e03129)</i>	IP-ADDRESS 34.99.63.250
Apr 17 2023 10:28AM	Dokumentet har signerats	

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stena Fastigheter Malmhauge AB, org.nr 556200-9661

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stena Fastigheter Malmhauge 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
- 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

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sofia Ulrika Ramsvik

Ulrika Ramsvik

2023-04-17 08:25:00 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post