

# Årsredovisning

för

## Stena Fastigheter Rud 51:10 AB

556844-7899

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stena Fastigheter Rud 51:10 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-04-11. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg 2024-04-11



Agneta Kores

# Årsredovisning

för

## Stena Fastigheter Rud 51:10 AB

556844-7899

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

### Innehållsförteckning

|  |   |
|--|---|
| Förvaltningsberättelse                   | 2 |
| Resultaträkning                          | 4 |
| Balansräkning                            | 5 |
| Rapport över förändringar i eget kapital | 7 |
| Kassaflödesanalys                        | 8 |
| Noter                                    | 9 |



Styrelsen och verkställande direktören för Stena Fastigheter Rud 51:10 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det råder oroliga tider med krig i Europa och andra omvärldsfaktorer som påverkat världsekonomin. 2023 har fastighetsbranschen påverkats på flera sätt med hyreshöjningar från indexuppräkning 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   |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                   | 2 372  | 2 116  | 2 060  | 2 055  |
| Rörelseresultat                   | 1 773  | 1 541  | 1 471  | 1 385  |
| Rörelsemarginal (%)               | 74,7   | 72,8   | 71,4   | 67,4   |
| Resultat efter finansiella poster | 1 427  | 1 329  | 1 359  | 1 269  |
| Avkastning på eget kap. (%)       | 61,7   | 57,5   | 62,4   | 62,8   |
| Balansomslutning                  | 13 954 | 14 153 | 14 204 | 14 162 |
| Justerat eget kapital             | 2 313  | 2 311  | 2 179  | 2 020  |
| Soliditet (%)                     | 16,6   | 16,3   | 15,3   | 14,3   |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 2 210 803        |
| årets vinst      | 2 107            |
|                  | <b>2 212 910</b> |

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| disponeras så att      |           |
| i ny räkning överföres | 2 212 910 |

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     | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|--|---------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                            | 2, 3    | 2 372                     | 2 116                     |
| Fastighetskostnader                        | 4, 5, 6 | -390                      | -367                      |
| <b>Driftnetto</b>                          |         | <b>1 981</b>              | <b>1 750</b>              |
| Avskrivningar och nedskrivningar           | 7       | -209                      | -209                      |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |         | <b>1 773</b>              | <b>1 541</b>              |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |         |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 8       | 4                         | 0                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9       | -350                      | -212                      |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |         | <b>1 427</b>              | <b>1 329</b>              |
| Lämnat koncernbidrag                       |         | -1 387                    | -1 156                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |         | <b>40</b>                 | <b>174</b>                |
| Skatt på årets resultat                    | 10      | -38                       | -43                       |
| <b>Årets resultat</b>                      |         | <b>2</b>                  | <b>131</b>                |

**Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

|                         |        |               |               |
|-------------------------|--------|---------------|---------------|
| Förvaltningsfastigheter | 11, 12 | 13 669        | 13 878        |
|                         |        | <b>13 669</b> | <b>13 878</b> |

#### *Finansiella anläggningstillgångar*

|                             |  |               |               |
|-----------------------------|--|---------------|---------------|
| Summa anläggningstillgångar |  | <b>13 669</b> | <b>13 878</b> |
|-----------------------------|--|---------------|---------------|

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|  |    |            |            |
|--|----|------------|------------|
| Aktuella skattefordringar                    |    | 242        | 237        |
| Övriga kortfristiga fordringar               |    | 5          | 0          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 38         | 38         |
|  |    | <b>285</b> | <b>275</b> |

##### *Kassa och bank*

|                             |    |            |            |
|-----------------------------|----|------------|------------|
| Kassa och bank              | 14 | 0          | 0          |
| Summa omsättningstillgångar |    | <b>285</b> | <b>275</b> |

### SUMMA TILLGÅNGAR

**13 954**                      **14 153**



## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

**100**

**100**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

2 211

2 080

Årets resultat

2

131

**2 213**

**2 211**

**Summa eget kapital**

**2 313**

**2 311**

#### Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

15

149

107

**Summa avsättningar**

**149**

**107**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

38

38

Skulder till koncernföretag

11 362

11 330

Övriga kortfristiga skulder

92

172

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

0

195

**Summa kortfristiga skulder**

**11 492**

**11 735**

**Summa skulder**

**11 492**

**11 735**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**13 954**

**14 153**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

|   | Aktie-<br>kapital | Fritt eget<br>kapital | Summa<br>eget kapital |
|---|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b> | <b>100</b>        | <b>2 079</b>          | <b>2 179</b>          |
| Årets resultat                          |                   | 131                   | 131                   |
| <b>Summa totalresultat</b>              |                   | <b>131</b>            | <b>131</b>            |
| <b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b> | <b>100</b>        | <b>2 211</b>          | <b>2 311</b>          |
| <b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b> | <b>100</b>        | <b>2 211</b>          | <b>2 311</b>          |
| Årets resultat                          |                   | 2                     | 2                     |
| <b>Summa totalresultat</b>              |                   | <b>2</b>              | <b>2</b>              |
| <b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b> | <b>100</b>        | <b>2 213</b>          | <b>2 313</b>          |

Antal aktier vid årets in- och utgång uppgick till 1 000 stycken till ett nominellt värde om 100 kronor styck.

## Kassaflödesanalys

Tkr

|   | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   | 17  | 1 427                     | 1 329                     |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 209                       | 209                       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>1 636</b>              | <b>1 538</b>              |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                       |     | -5                        | 0                         |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder  |     | -244                      | -224                      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>1 387</b>              | <b>1 314</b>              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | 0                         | -158                      |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>0</b>                  | <b>-158</b>               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     |                           |                           |
| Lämnat koncernbidrag  |     | -1 387                    | -1 156                    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>-1 387</b>             | <b>-1 156</b>             |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |
| Likvida medel vid årets början  |     | 0                         | 0                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |

## Noter

Tkr

### Not 1 Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

#### Bolagets säte m.m.

Stena Fastigheter Rud 51:10 AB, med org. nr 556844-7899, 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 171 tkr (f.å. 146 tkr) av inköpen och 0 tkr (f.å. 0 tkr) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör. Internförsäljningen avser utfakturerade förvaltningsarvoden, fastighetsskötartjänster 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.

#### Byte av redovisningsprincip

*Nya och ändrade standarder och tolkningar*

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

#### Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

## Redovisningsprinciper m.m.

### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter, vilket avser sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt. En mindre del av intäkterna avser serviceintäkter, vilket avser all annan tilläggsdebitering till kommersiella hyresgäster såsom värme, kyla, sopor, vatten, el m.m.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen i den period som hyran avser. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med tillträdet såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Försäljning av fastighet via bolag redovisas som fastighetsförsäljning om syftet är en fastighetstransaktion. Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

### Låneutgifter

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

### Inkomstskatter

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

#### *Aktuell 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.

#### *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.

### **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 hänförliga 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 hänförliga 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 25% 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 |
| Hyresgästpassningar           | 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 3.

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 såsom bilar och hyresavtal.

### **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. 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**

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.

### 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 samlade tillgångar.

### Justerat eget kapital

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt.

### Soliditet (%)

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                       | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter lokaler | 2 314                     | 2 058                     |
| Serviceintäkter       | 58                        | 58                        |
|                       | <b>2 372</b>              | <b>2 116</b>              |

Av totala nettoomsättningen avser 0 tkr (f.år. 0 tkr) omsättning till andra bolag inom den totala företagsgrupp som bolaget tillhör. Av totala nettoomsättningen avser 0 tkr (f. å. 0 tkr) omsättning till närstående bolag eller personer.

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 12 månader.

### Not 3 Framtida hyresintäkter

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

|                                  | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Inom ett år                      | 2 364                     | 2 116                     |
| Senare än ett år men inom fem år | 4 729                     | 6 349                     |
|                                  | <b>7 093</b>              | <b>8 465</b>              |

### Not 4 Fastighetskostnader

|                                  | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Driftskostnader                  | -180                      | -172                      |
| Underhållskostnader              | -2                        | 13                        |
| Statlig fastighetsskatt          | -58                       | -58                       |
| Tomträttsavgälder/arrenden       | -150                      | -150                      |
| <b>Summa fastighetskostnader</b> | <b>-390</b>               | <b>-367</b>               |

De operationella leasingåtaganden, där bolaget är leasagare, avser huvudsakligen tomträttsavgälder. Vid utgången av 2023 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        | 195          | 150        |
| Avtalade tomträttsavgälder mellan 1 år och 5 år  | 962          | 75         |
| Avtalade tomträttsavgälder mer än 5 år           | 1 323        | 0          |
| <b>Summa framtida avtalade tomträttsavgälder</b> | <b>2 481</b> | <b>225</b> |

### Not 5 Arvode till revisorer

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

### Not 6 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under året.

### Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar

|                                     | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Avskrivning förvaltningsfastigheter | -209                      | -209                      |
|                                     | <b>-209</b>               | <b>-209</b>               |

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

|               | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter | 4                         | 0                         |
|               | <b>4</b>                  | <b>0</b>                  |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader koncernföretag                           | -350                      | -212                      |
| Räntekostnader övriga                                   | 0                         | 0                         |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-350</b>               | <b>-212</b>               |

**Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt**

|   | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>Skatt på årets resultat</b>                              |                           |                           |
| Justering av skatt hänförlig till tidigare år               | 5                         | 0                         |
| Uppskjuten skatt temporär skillnad på förvaltningsfastighet | -43                       | -43                       |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>                               | <b>-38</b>                | <b>-43</b>                |

**Avstämning av effektiv skatt**

|  | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |            | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |            |
|--|---------------------------|------------|---------------------------|------------|
|  | Procent                   | Belopp     | Procent                   | Belopp     |
| Redovisat resultat före skatt                      |                           | 40         |                           | 174        |
| Skatt enligt gällande skattesats                   | 20,60                     | -8         | 20,60                     | -36        |
| Ej skattepliktiga intäkter                         |                           | 1          |                           | 0          |
| Skatteeffekt hänförligt till tidigare års resultat |                           | 5          |                           | 0          |
| Ränteavdragsbegränsning                            |                           | -35        |                           | -7         |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                    |                           | <b>-38</b> |                           | <b>-43</b> |

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

### Not 11 Förvaltningsfastigheter

|   | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden        | 17 627        | 17 469        |
| Nyanskaffningar                                 | 0             | 158           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>17 627</b> | <b>17 627</b> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar             | -3 749        | -3 540        |
| Årets avskrivning enligt plan                   | -209          | -209          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 958</b> | <b>-3 749</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>13 669</b> | <b>13 878</b> |
| Taxeringsvärde byggnader                        | 6 726         | 6 726         |
| Taxeringsvärde mark                             | 4 811         | 4 811         |
|   | <b>11 537</b> | <b>11 537</b> |

Specifikation av bolagets innehav av förvaltningsfastigheter:

| Fastighet          | Adress          | Ort             |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| Göteborg Rud 51:10 | Femvägsskälet 1 | Västra Frölunda |

Det är bolagets bedömning av 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 12 Specifikation redovisat värde

|                     | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---------------------|---------------|---------------|
| Byggnad             | 12 962        | 13 100        |
| Markanläggning      | 612           | 652           |
| Byggnadsinventarier | 95            | 126           |
|                     | <b>13 669</b> | <b>13 878</b> |

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|   | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Förutbetalda drift- och underhållskostnader | 38         | 38         |
|   | <b>38</b>  | <b>38</b>  |

### Not 14 Likvida medel

Per den 31 december 2023 har Stena Fastigheter AB koncernen 600 000 tkr (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 15 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

#### Uppskjuten skatt på temporära skillnader 2023-12-31

| Temporära skillnader    | Uppskjuten<br>skatteskuld | Netto      |
|-------------------------|---------------------------|------------|
| Förvaltningsfastigheter | 149                       | 149        |
|                         | <b>149</b>                | <b>149</b> |

#### 2022-12-31

| Temporära skillnader    | Uppskjuten<br>skatteskuld | Netto      |
|-------------------------|---------------------------|------------|
| Förvaltningsfastigheter | 107                       | 107        |
|                         | <b>107</b>                | <b>107</b> |

#### Förändring av uppskjuten skatt

|                         | Belopp vid<br>årets ingång | Redovisas i<br>resultaträk. | Belopp vid<br>årets utgång |
|-------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Förvaltningsfastigheter | 107                        | 43                          | 149                        |
|                         | <b>107</b>                 | <b>43</b>                   | <b>149</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 tkr (f.å. 0 tkr).

Uppskjutna skatter, avseende rörelseförvärv, värderas utifrån den gällande skattesatsen 2023 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 22,0%.

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                            | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 0          | 195        |
|                            | <b>0</b>   | <b>195</b> |

### Not 17 Räntor och utdelningar

|                | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------|------------|------------|
| Erhållen ränta | 4          | 0          |
| Erlagd ränta   | 0          | 0          |
|                | <b>4</b>   | <b>0</b>   |

**Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|   | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |            |            |
| Fastighetsinteckningar                  | 0          | 0          |
| Eventalförpliktelser                    | 0          | 0          |
| <b>Summa utgående redovisat värde</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

**Not 19 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser efter balansdagen att beakta.

**Not 20 Disposition av vinst eller förlust**

|   | 2023-12-31       |
|---|------------------|
| <b>Förslag till vinstdisposition</b>                                |                  |
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor): |                  |
| balanserad vinst  | 2 210 803        |
| årets vinst   | 2 107            |
|   | <b>2 212 910</b> |
| disponeras så att   |                  |
| i ny räkning överföres  | 2 212 910        |

Göteborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

Cecilia Fasth  
Ordförande

Clas-Göran Lyrhem  
Styrelseledamot

Agneta Kores  
Verkställande direktör

# Verifikat

Transaktion 09222115557514404401

## Dokument

2077 Stena Fastigheter Rud 51-10 AB för 20230101-20231231  
Huvuddokument  
18 sidor  
Startades 2024-04-04 09:35:12 CEST (+0200) av Kamilla Karohi (KK)  
Färdigställt 2024-04-04 18:21:40 CEST (+0200)

## Signerare

Kamilla Karohi (KK)  
Stena Fastigheter AB  
kamilla.karohi@stena.com  
Signerade 2024-04-04 09:35:12 CEST (+0200)

Agneta Kores (AK)  
Personnummer 19600306-4901  
agneta.kores@stena.com  
+46703303930



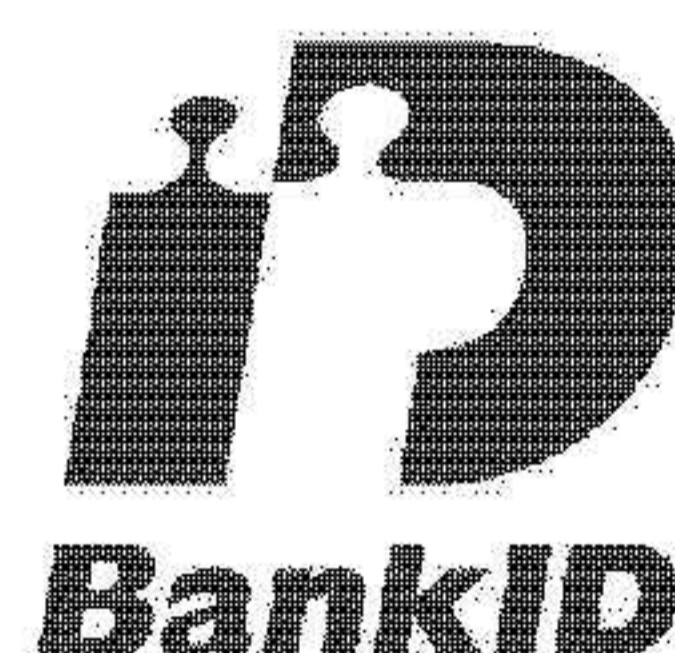
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Boel Agneta Cecilia Kores"  
Signerade 2024-04-04 18:21:40 CEST (+0200)

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 16:37:53 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 2024-04-04 11:37:59 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557514404401

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>

