

**Årsredovisning**  
för  
**Stena Fastigheter Hvega 9 AB**  
559061-2452  
Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Stena Fastigheter Hvega 9 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 11 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg den 11 april 2024



Per-Gunnar Sabel

# Årsredovisning

för

## Stena Fastigheter Hvega 9 AB

559061-2452

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse      | 2  |
| Resultaträkning             | 4  |
| Balansräkning               | 5  |
| Förändringar i eget kapital | 7  |
| Kassaflödesanalys           | 8  |
| Tilläggsupplysningar        | 9  |
| Underskrifter               | 17 |



Styrelsen och verkställande direktören för Stena Fastigheter Hvega 9 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget skall förvärva fastigheter och tomträtter samt förvalta fast och lös egendom och bedriva därmed förenlig verksamhet.

Stena Fastigheter 9 AB äger totalt 1 fastighet med en uthyrningsbar yta om 8 319 m<sup>2</sup>. Av beståndet som är beläget i Stockholm utgör 100 procent bostäder.

### Händelser av betydelse 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 indexuppräknings och hyresförhandlingar, ökade räntekostnader samt volatila elpriser men även allmänna prisuppgångar. De ökade räntekostnaderna har påverkat transaktionsmarknaden med mycket få transaktioner och en ökad direktavkastning på marknaden. I verksamheten anpassar vi oss för volatila elpriser och året har präglats av ökade räntor till följd av penningpolitiska åtgärder för att minska inflationen. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat utöver den normala verksamheten.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Med hänsyn till den fortsatta geopolitiska oron i omvärlden bedöms bolaget med största sannolikhet fortsatt påverkas av den osäkerhet som råder på marknaden. Räntorna är fortsatt förhållandevis höga och förväntas ligga på höga nivåer framgent med en förhoppning att räntan sjunker något under 2024. Bolaget följer detta löpande för att motverka påverkan genom bland annat räntesäkringar. Med fortsatta volatila elpriser framöver ser vi en framtida risk för en negativ finansiell påverkan genom ökade energikostnader och åtgärder vidtas för att motverka effekten av energiprishöjningar för driften av våra fastigheter genom investeringar i energibesparande initiativ så som solpaneler, batterilager och AI-lösningar för uppvärmning. Vi minskar också risken genom att handla elderivat för framtida elförbrukning. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar och riskerna begränsas genom att bolaget är en del av en stark och stabil koncern med god finansiell ställning med värdebeständiga fastigheter.

### Tillståndspliktig och miljöfarlig verksamhet

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

| Flerårsöversikt (Tkr)             | 2023    | 2022    | 2021  | 2020  | 2019  |
|-----------------------------------|---------|---------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                   | 19 694  | 7 807   | 0     | 0     | 0     |
| Rörelseresultat                   | 10 504  | 5 115   | -198  | -85   | -85   |
| Rörelsemarginal (%)               | 53,3    | 65,5    | 0,0   | 0,0   | 0,0   |
| Resultat efter finansiella poster | -3 564  | 3 183   | -221  | -107  | -116  |
| Avkastning på eget kap. (%)       | -135,4  | 402,9   | -85,5 | -38,1 | -39,7 |
| Balansomslutning                  | 310 138 | 307 229 | 3 269 | 3 070 | 3 071 |
| Justerat eget kapital             | 5 263   | 1 333   | 247   | 270   | 292   |
| Soliditet (%)                     | 1,7     | 0,4     | 7,6   | 8,8   | 9,5   |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| balanserad vinst       | 7 282 745        |
| årets förlust          | -2 070 512       |
|                        | <b>5 212 233</b> |
| <br>                   |                  |
| disponeras så att      |                  |
| i ny räkning överföres | 5 212 233        |

| <b>Resultaträkning</b>                     | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Tkr  |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                            | 2          | 19 694                            | 7 807                             |
| Fastighetskostnader                        | 3, 4, 5    | -4 865                            | -1 839                            |
| <b>Driftnetto</b>                          |            | <b>14 829</b>                     | <b>5 968</b>                      |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>    |            |                                   |                                   |
| Avskrivningar och nedskrivningar           |            | -4 325                            | -853                              |
| <b>Bruttoresultat</b>                      |            | <b>10 504</b>                     | <b>5 115</b>                      |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>10 504</b>                     | <b>5 115</b>                      |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 6          | 2                                 | 1                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7          | -14 071                           | -1 933                            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <b>-3 564</b>                     | <b>3 183</b>                      |
| Lämnat koncernbidrag                       |            | 0                                 | -1 650                            |
| Erhållet koncernbidrag                     |            | 3 203                             | 0                                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |            | <b>-361</b>                       | <b>1 533</b>                      |
| Skatt på årets resultat                    | 8          | -1 709                            | -447                              |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>-2 071</b>                     | <b>1 086</b>                      |

**Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                         |   |                |                |
|-------------------------|---|----------------|----------------|
| Förvaltningsfastigheter | 9 | 307 540        | 307 226        |
|                         |   | <b>307 540</b> | <b>307 226</b> |

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

|                          |  |          |          |
|--------------------------|--|----------|----------|
| Uppskjuten skattefordran |  | 0        | 2        |
|                          |  | <b>0</b> | <b>2</b> |

|                                    |  |                |                |
|------------------------------------|--|----------------|----------------|
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> |  | <b>307 540</b> | <b>307 228</b> |
|------------------------------------|--|----------------|----------------|

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                      |  |              |          |
|--------------------------------------|--|--------------|----------|
| Fordringar hos koncernföretag        |  | 2 596        | 1        |
| Kund- och hyresfordringar            |  | 2            | 0        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b> |  | <b>2 597</b> | <b>1</b> |

|                                    |  |              |          |
|------------------------------------|--|--------------|----------|
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>2 597</b> | <b>1</b> |
|------------------------------------|--|--------------|----------|

|                         |  |                |                |
|-------------------------|--|----------------|----------------|
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b> |  | <b>310 138</b> | <b>307 229</b> |
|-------------------------|--|----------------|----------------|



## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

1 008

-78

Erhållna aktieägartillskott

6 275

275

Årets resultat

-2 071

1 086

**5 212**

**1 283**

**Summa eget kapital**

**5 262**

**1 333**

#### Avsättningar

Avsatt för pensioner och likande förpliktelser enligt tryggandelagen

2 156

449

**Summa avsättningar**

**2 156**

**449**

#### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

Räntebärande skulder till kreditinstitut

230 450

0

Övriga skulder

430

0

**Summa långfristiga skulder**

**230 880**

**0**

##### *Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

181

72

Skulder till koncernföretag

69 393

303 085

Övriga kortfristiga skulder

246

343

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 019

1 947

**Summa kortfristiga skulder**

**71 839**

**305 447**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**310 138**

**307 229**



## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

|   | ----- Bundet eget kapital --- |            | ----- Fritt eget kapital ----- |                     |
|---|-------------------------------|------------|--------------------------------|---------------------|
|   | Aktiekapital                  | Reservfond | Balanserat resultat            | Totalt eget kapital |
| <b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b> | <b>50</b>                     | <b>0</b>   | <b>197</b>                     | <b>247</b>          |
| Årets resultat                          |                               |            | 1 086                          | 1 086               |
| <b>Summa totalresultat</b>              |                               |            | <b>1 086</b>                   | <b>1 086</b>        |
| <b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b> | <b>50</b>                     | <b>0</b>   | <b>1 283</b>                   | <b>1 333</b>        |
| <b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b> | <b>50</b>                     | <b>0</b>   | <b>1 283</b>                   | <b>1 333</b>        |
| Årets resultat                          |                               |            | -2 071                         | -2 071              |
| Aktieägartillskott                      |                               |            | 6 000                          | 6 000               |
| <b>Summa totalresultat</b>              |                               |            | <b>3 929</b>                   | <b>3 929</b>        |
| <b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b> | <b>50</b>                     | <b>0</b>   | <b>5 213</b>                   | <b>5 263</b>        |

### Klassificering av eget kapital

#### Aktiekapital

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

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

|   |         |       |
|---|---------|-------|
| Rörelseresultat                                     | 10 504  | 5 115 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 4 325   | 853   |
| Betald skatt  | -1 806  | -176  |
| Erlaga ränta  | -13 999 | 14    |
| Erhållen ränta                                      | 2       | 1     |

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

**-974**                      **5 807**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                 |          |         |
|---------------------------------|----------|---------|
| Förändring av rörelsefordringar | 3 403    | 199     |
| Förändring av rörelseskulder    | -230 057 | 300 206 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

**-227 521**                      **306 212**

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

|  |        |          |
|--|--------|----------|
| Förvärv i materiella anläggningstillgångar | -4 639 | -305 009 |
|--|--------|----------|

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-4 639**                      **-305 009**

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

|                                   |         |        |
|-----------------------------------|---------|--------|
| Upptagna lån                      | 230 450 | 0      |
| Erhållna (lämnade) koncernbidrag  | 0       | -1 650 |
| Förändring uppskjuten skatteskuld | 1 709   | 447    |

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**232 160**                      **-1 203**

### Årets kassaflöde

0                                      0

### Likvida medel vid årets början

0                                      0

### Likvida medel vid årets slut

0                                      0



## Noter

Tkr

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

#### Bolagets säte m.m.

Stena Fastigheter Hvega 9 AB, med org. nr 559061-2452, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Stockholm. Regionskontorets besöksadress är Drottninggatan 33, 111 51 Stockholm.

#### Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Stena Fastigheter Hvega Holding AB, org.nr. 559061-2544, med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Stena AB (publ), org.nr. 556001-0802, med säte i Göteborg. Stena AB (publ) är även moderföretag för den största koncernen.

Av bolagets totala inköp och försäljning avser 987tkr (f.å. 420tkr) av inköpen och 0tkr (f.å. 0tkr) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

Internförsäljningen inom koncernen avser främst hyresintäkter, utfakturerade förvaltningsarvoden och fastighetsskötartjänster, försäljning av el samt utfakturering av administrativa kostnader. Utöver detta belastar ränta på centralkonto och övriga finansiella mellanhavanden finansnettot.

#### Transaktioner med närstående

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

#### Allmänna redovisnings- och klassificeringsprinciper

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i 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.

#### Nya och ändrande standarder och tolkningar

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

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

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

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämplade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter.

De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är nyttjandeperiod för fastigheter, nedskrivningsbehov av fastigheter, gränsdragning mellan investering och underhåll samt bedömning av uppskjutna skatter.

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

#### **Intäktsredovisning**

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter, vilket avser sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och 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.

#### **Lånekostnader**

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

#### **Inkomstskatter**

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

#### **Aktuell inkomstskatt**

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

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

#### **Uppskjuten inkomstskatt**

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

uppskjuten skatteskuld.

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

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

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

### **Förvaltningsfastigheter**

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

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar, pågående till- eller ombyggnation samt 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, s.k. "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.

Avskrivning beräknas enligt följande:

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Byggnader             | 100 år |
| Hysesgästanpassningar | 10 år  |

#### **Nedskrivning**

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

#### **Leasing**

Leasingavtal där väsentliga risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till bolagets förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisningen av dessa framgår ur not 2.

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden. 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 - redovisning och värdering**

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

#### **Fordringar**

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyres- och kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs. Kursdifferenser på rörelsefordringar ingår i rörelseresultatet medan differenser på finansiella fordringar redovisas bland finansiella poster.

### Likvida medel

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

### Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden. Skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs. Kursdifferenser på rörelseskulder ingår i rörelseresultatet medan differenser på finansiella skulder redovisas bland finansiella poster. Skulder med en löptid understigande ett år redovisas som kortfristiga skulder.

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition över resultaträkningen.

### Kassaflödesanalys

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

### Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)

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

Justerat eget kapital

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

### Not 2 Nettoomsättning

|                        | 2023          | 2022         |
|------------------------|---------------|--------------|
| Hysesintäkter bostäder | 19 691        | 7 807        |
| Övriga intäkter        | 3             | 1            |
| <b>Summa</b>           | <b>19 694</b> | <b>7 807</b> |

### Not 3 Fastighetskostnader

|                     | 2023          | 2022          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Driftskostnader     | -4 438        | -1 278        |
| Underhållskostnader | -426          | -217          |
| Fastighetsskatt     | 0             | -343          |
| <b>Summa</b>        | <b>-4 865</b> | <b>-1 839</b> |

#### Not 4 Ersättning till revisorer

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

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under året.

#### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

|                             | 2023     | 2022     |
|-----------------------------|----------|----------|
| Ränteintäkter               | -1       | 0        |
| Övriga finansiella intäkter | 2        | 1        |
|                             | <b>1</b> | <b>1</b> |

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

|   | 2023           | 2022          |
|---|----------------|---------------|
| Räntekostnader koncernföretag                           | -13 607        | -1 931        |
| Räntekostnader övriga                                   | 0              | -1            |
| Övriga finansiella kostnader                            | -463           | 0             |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-14 070</b> | <b>-1 932</b> |

#### Not 8 Skatt på årets resultat

|   | 2023          | 2022        |
|---|---------------|-------------|
| <b>Skatt på årets resultat</b>  |               |             |
| Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad mellan redovisat o skattemässigt värde på byggnader | -1 709        | -447        |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>   | <b>-1 709</b> | <b>-447</b> |

### Avstämning av effektiv skatt

|                                       | 2023           |               | 2022         |             |
|---------------------------------------|----------------|---------------|--------------|-------------|
|                                       | Procent        | Belopp        | Procent      | Belopp      |
| Redovisat resultat före skatt         |                | -361          |              | 1 533       |
| Skatt enligt gällande skattesats      | 20,60          | 74            | 20,60        | -316        |
| Effekt ej skattepliktiga intäkter     |                | -1 784        |              |             |
| Effekt ej avdragsgilla räntekostnader |                |               |              | -131        |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>       | <b>-473,24</b> | <b>-1 709</b> | <b>29,15</b> | <b>-447</b> |

### Not 9 Förvaltningsfastigheter

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående ackumulerande anskaffningsvärden         | 308 079        | 3 070          |
| Nyanskaffningar / inköp av mark                   | 4 609          | 30 140         |
| Investeringar i befintliga fastigheter            | 30             | 274 869        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>   | <b>312 718</b> | <b>308 079</b> |
| Ingående ackumulerande avskrivningar              | -853           | 0              |
| Årets avskrivning enligt plan                     | -4 325         | -853           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>        | <b>-5 178</b>  | <b>-853</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde vid perioden slut</b> | <b>307 540</b> | <b>307 226</b> |

### Specifikation Taxeringsvärde

|                        |         |        |
|------------------------|---------|--------|
| Taxeringsvärde byggnad | 233 000 | 50 000 |
| Mark                   | 35 800  | 35 800 |

### Specifikation av bolagets innehav av förvaltningsfastigheter

| Fastighet        | Ort     |
|------------------|---------|
| Täckeråker 1:215 | Haninge |

Det är bolagets bedömning att fastigheterna för närvarande används på dess bästa sätt. Fastigheterna klassificeras redovisningsmässigt som anläggningstillgång, även i de fall de skattemässigt klassificeras som omsättningstillgång. Bedömt marknadsvärde överstiger bokfört värde.

### Not 10 Likvida medel

Per den 31 december 2023 har Stena Fastigheter AB koncernen 600 000 (f.å. 400 000) i tillgängliga outnyttjade krediter. Bolagets del av centrala checkkontot redovisas inte som likvida medel utan som fordran respektive skuld till koncernföretag. Säkerheter redovisas under "Ställda säkerheter".

### Finansiell riskhantering

Bolagets finansiella riskhantering är centraliserad till moderbolaget Stena Fastigheter AB och därmed ses hela den finansiella riskhanteringen utifrån ett koncernperspektiv. Ramarna för hantering av finansiella risker har fastställts av styrelsen genom en koncerngemensam finanspolicy som löpande omprövas. Det övergripande målet är att minimera bolagets och koncernens ränterisk, finansieringsrisk och motpartsrisk samt ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och koncernen. Kassamedel och outnyttjade kreditfaciliteter skall finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Långfristiga kreditlöften med på förhand bestämda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med de större långgivarna. Stena Fastigheter koncernen använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur och elderivat för att eliminera variabiliteten i framtida kassaflöden avseende betalning av el och fixera elpriserna till en betryggande nivå.

Koncernens huvudsakliga finansiärer är de svenska affärsbankerna och 75 % av lånen är klassade som hållbara lån. Bolagets främsta finansiella skulder utgörs av interna och/eller externa lån. Därutöver har bolaget hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar och likvida medel, samt leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder som utgör finansiella instrument.

### Not 11 Ställda säkerheter

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31 |
|---|----------------|------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |                |            |
| Fastighetsinteckningar                  | 230 450        | 0          |
|   | <b>230 450</b> | <b>0</b>   |

### Not 12 Eventualförpliktelser

|                       | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------|------------|------------|
| Eventualförpliktelser | 0          | 0          |
|                       | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

### Not 13 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen att beakta.

**Not 14 Disposition av vinst eller förlust**

**2023-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel  
(kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 7 282 745        |
| årets förlust    | -2 070 512       |
|                  | <hr/>            |
|                  | <b>5 212 233</b> |

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| disponeras så att      |           |
| i ny räkning överföres | 5 212 233 |

Göteborg

Cecilia Fasth  
Ordförande

Clas Göran Lyrhem  
Styrelseledamot

Per-Gunnar Sabel  
Verkställande direktör



# Verifikat

Transaktion 09222115557514398339

## Dokument

4209 Stena Fastigheter Hvega 9 AB 230101-231231

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2024-04-04 08:24:11 CEST (+0200) av Ida Wallin (IW)

Färdigställt 2024-04-08 11:34:46 CEST (+0200)

## Signerare

Ida Wallin (IW)

Stena Fastigheter AB

ida.wallin@stena.com

+46706382222

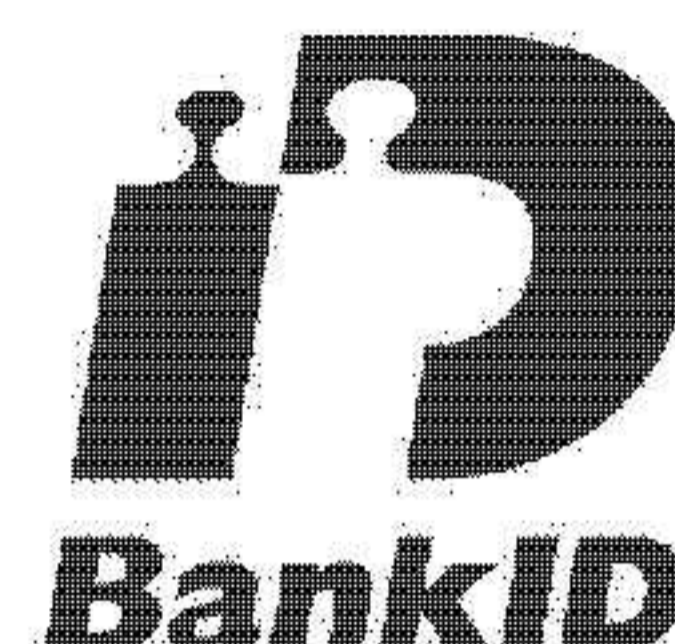
Signerade 2024-04-04 08:24:12 CEST (+0200)

PG Sabel (PS)

Personnummer 19640530-6934

PG.Sabel@Stena.com

+46705519975



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

Signerade 2024-04-04 09:41:49 CEST (+0200)

Cecilia Fasth (CF)

Personnummer 19730225-5588

Cecilia.Fasth@Stena.com

+46739420990



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sofia Cecilia Fasth"

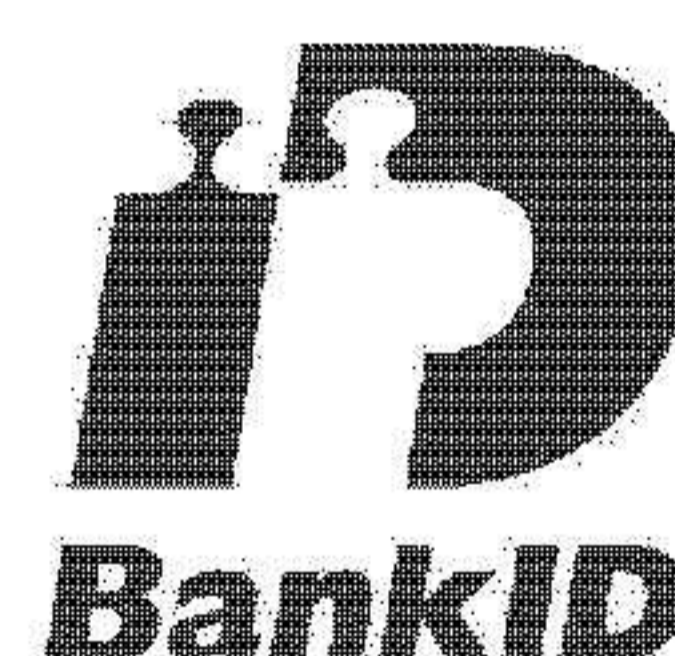
Signerade 2024-04-08 11:34:46 CEST (+0200)

Claes-Göran Lyrhem (CL)

Personnummer 19611021-4811

cg.lyrhem@stena.com

+46704855381



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Clas Göran Lyrhem"

Signerade 2024-04-05 14:14:25 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557514398339

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>

