

# Årsredovisning

för

## Stena Fastigheter Skärholmen AB

556753-3863

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stena Fastigheter Skärholmen AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 17 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 17 april 2023

  
Per-Gunnar Sabel

# Årsredovisning

för

## Stena Fastigheter Skärholmen AB

556753-3863

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	22

Styrelsen och verkställande direktören för Stena Fastigheter Skärholmen AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver själv eller genom hel- eller delägda bolag handel med fastigheter och tomträtter. Bolaget förvaltar även fast och lös egenom samt bedriver förenlig verksamhet med ovanstående.

Stena Fastigheter Skärholmen AB äger totalt 5 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 38 442 m<sup>2</sup>. Av beståndet som främst är belägen i Stockholm utgör 93 procent bostäder och 7 procent kommersiella lokaler.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter två års präglade 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. Risken 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	52 227	49 905	44 751	44 982	41 211
Rörelseresultat	21 524	20 362	14 912	11 751	13 360
Rörelsemarginal (%)	41,2	40,8	33,3	26,1	32,4
Resultat efter finansiella poster	15 433	15 822	9 594	7 097	11 563
Avkastning på eget kap. (%)	42,1	39,5	34,9	12,5	19,9
Balansomslutning	351 106	328 652	296 759	299 137	387 136
Justerat eget kapital	38 108	35 193	44 901	10 094	103 112
Soliditet (%)	10,9	10,7	15,1	3,4	26,6
Antal anställda	0	0	0	0	0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	25 093 314
årets vinst	12 914 688
	<b>38 008 002</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	10 000 000
i ny räkning överföres	28 008 002
	<b>38 008 002</b>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp redovisas om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

### Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Styrelsen har i årsredovisning 2022-12-31 föreslagit på årsstämman 2023-04-17 att utdelning till aktieägarna lämnas med 10 000 000 kr, motsvarande 10 000 kr per aktie. Utdelningen förfaller till betalning på dagen för årsstämma.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
Tkr			
<b>Fastighetsförvaltning</b>			
Nettoomsättning	2	52 227	49 905
Fastighetskostnader	3, 4, 5	-26 693	-25 849
<b>Driftnetto</b>		<b>25 534</b>	<b>24 056</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Avskrivningar och nedskrivningar	6	-4 010	-3 694
<b>Rörelseresultat</b>		<b>21 524</b>	<b>20 362</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-6 093	-4 543
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>15 433</b>	<b>15 822</b>
Erhållet koncernbidrag		2 131	4 353
<b>Resultat före skatt</b>		<b>17 564</b>	<b>20 175</b>
Skatt på årets resultat	9	-4 649	-4 882
<b>Årets resultat</b>		<b>12 915</b>	<b>15 293</b>
<b>Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget</b>			

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Förvaltningsfastigheter	10, 11	348 712	324 065
Maskiner och inventarier	12	0	0
		<b>348 712</b>	<b>324 065</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>348 712</b>	<b>324 065</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kund- och hyresfordringar		16	3
Övriga kortfristiga fordringar		2 238	4 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	140	140
		<b>2 394</b>	<b>4 587</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>	14	0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 394</b>	<b>4 587</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>351 106</b>	<b>328 652</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		100	100
		<b>100</b>	<b>100</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		25 093	19 800
Årets resultat		12 915	15 293
		<b>38 008</b>	<b>35 093</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 108</b>	<b>35 193</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	15	46 055	41 406
<b>Summa avsättningar</b>		<b>46 055</b>	<b>41 406</b>
<b>Skulder</b>			
	16, 18, 19		
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Räntebärande skulder till kreditinstitut		241 500	241 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>241 500</b>	<b>241 500</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		3 042	2 136
Skulder till koncernföretag		14 784	844
Skatteskulder		20	36
Övriga kortfristiga skulder		101	113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	7 496	7 424
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 443</b>	<b>10 553</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>351 106</b>	<b>328 652</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	--- Bundet eget kapital ---		----- Fritt eget kapital -----	
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>44 801</b>	<b>44 901</b>
Årets resultat			15 293	15 293
Utdelning			-25 000	-25 000
<b>Summa totalresultat</b>			<b>-9 707</b>	<b>-9 707</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>35 093</b>	<b>35 193</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>35 093</b>	<b>35 193</b>
Årets resultat			12 915	12 915
Utdelning			-10 000	-10 000
<b>Summa totalresultat</b>			<b>2 915</b>	<b>2 915</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>38 008</b>	<b>38 108</b>

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

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

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
Tkr			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		21 524	20 362
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		4 010	3 694
<b>Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar</b>		<b>25 534</b>	<b>24 056</b>
Erhållen ränta		2	3
Erlagd ränta		-6 093	-4 543
Förändring av skatteskuld		-16	-66
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>19 427</b>	<b>19 450</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		2 193	30 926
Förändring av rörelseskulder		17 037	5 650
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>38 657</b>	<b>56 027</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-28 658	-31 028
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-28 658</b>	<b>-31 028</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Utbetald utdelning		-10 000	-25 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-10 000</b>	<b>-25 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

Tkr

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

#### Bolagets säte m.m.

Stena Fastigheter Skärholmen AB, med org. nr 556753-3863, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Stockholm. Regionkontorets besöksadress är Drottninggatan 33, 111 51 Stockholm.

#### Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Stena Fastigheter Stockholm Holding AB org.nr. 556740-2762 med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Stena AB (publ), org.nr. 556001-0802, med säte i Göteborg. Stena AB (publ) är också moderföretag för den största koncernen.

Bolagets hållbarhetsarbete beskrivs i hållbarhetsrapporten för Stena AB koncernen som lämnas av Stena AB (publ), org nr 556001-0802 med säte i Göteborg.

Av bolagets totala inköp och försäljning avser 4 489 tkr (f.å. 4 522 tkr) av inköpen och 0 tkr (f.år 0 tkr) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör. Internförsäljningen inom koncernen avser främst hyresintäkter, utfakturerade förvaltningsarvoden och 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.

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.

#### *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.

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.

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. 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. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

### **Inkomstskatter**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Periodens 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 realiserar eller regleras. Temporära skillnader beaktas i normalfallet inte i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom överskådlig framtid. I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld.

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

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

Avskrivning beräknas enligt följande:

Byggnader	100 år
Hyresgäst Anpassningar	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.

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 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.

### **Finansiella instrument - redovisning och värdering**

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

### **Fordringar**

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

### **Likvida medel**

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

### **Skulder**

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

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

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

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition över resultaträkningen.

### 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

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Hysesintäkter bostäder	49 089	46 507
Hysesintäkter lokaler	879	1 444
Hysesintäkter P-platser, garage och övrigt	2 246	1 898
Serviceintäkter	0	46
Övriga intäkter	12	10
<b>Summa</b>	<b>52 227</b>	<b>49 905</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	242	240
Avtalade hyresintäkter mellan 1 år och 5 år	646	929
Avtalade hyresintäkter mer än 5 år	0	0
<b>Summa</b>	<b>889</b>	<b>1 169</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftskostnader	-19 135	-18 547
Underhållskostnader	-6 060	-5 812
Statlig fastighetsskatt	-938	-926
Tomträttsavgäld	-560	-560
Fastighetsadministration	0	-2
<b>Summa</b>	<b>-26 693</b>	<b>-25 849</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	560	560
Avtalade tomträttsavgälder mellan 1 år och 5 år	1 820	2 240
Avtalade tomträttsavgälder mer än 5 år	0	140
<b>Summa</b>	<b>2 380</b>	<b>2 940</b>

### Not 4 Ersättning till revisorer

Kostnaden för revision har inte redovisats som revisionskostnad i bolaget utan har fakturerats till Stena Fastigheter Stockholm AB, org nr 556089-5889. 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 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats. Någon ersättning till VD och/eller styrelse har inte utgått.

### Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

	2022	2021
Avskrivningar förvaltningsfastigheter	-4 010	-3 694
<b>Summa avskrivningar och nedskrivningar</b>	<b>-4 010</b>	<b>-3 694</b>

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ränteintäkter	2	3
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader fastighetslån	-4 651	-2 988
Räntekostnader koncernföretag	-236	-35
Räntekostnader övriga	0	0
Övriga finansiella kostnader	-10	-13
Räntekostnader fastighetslån, bundna till derivat	-1 196	-1 507
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-6 093</b>	<b>-4 543</b>

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad mellan redovisat o skattemässigt värde på byggnader	-4 649	-4 882
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-4 649</b>	<b>-4 882</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	<b>2022</b>		<b>2021</b>	
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		17 564		20 175
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-3 618	20,6	-4 156
Skatteeffekt av ränteutjämning	5,9	-1 031	3,6	-726
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>26,5</b>	<b>-4 649</b>	<b>24,2</b>	<b>-4 882</b>

### Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerande anskaffningsvärden	343 856	312 829
Investeringar i befintliga fastigheter	28 657	31 027
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>372 513</b>	<b>343 856</b>
Ingående ackumulerande avskrivningar	-19 791	-16 097
Årets avskrivning enligt plan	-4 010	-3 694
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 801</b>	<b>-19 791</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>348 712</b>	<b>324 065</b>
<b>Specifikation taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	369 283	297 645
Taxeringsvärde mark	166 534	140 217

### Specifikation av bolagets innehav av förvaltningsfastigheter:

Fastighet	Gatuadress	Kommun
Björksätra 1	Aspsätravägen 2-8	Skärholmen
Eksätra 1	Aspsätravägen 16-34, 40-46, 50-58	Skärholmen
Eksätra 2	Eksätravägen 388-408	Skärholmen
Högsätra 9	Torvsätravägen 8	Skärholmen
Jungfruholmen 2	Vårbergsplan 14-60	Skärholmen
Källsmora 1:92	Bodängsvägen 2	Bergshamra

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

### Not 11 Specifikation redovisat värde

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader	277 454	250 115
Mark	18 715	18 715
Hyresgästanpassningar	51 383	51 903
Pågående till- eller ombyggnation	1 160	3 332
<b>348 712</b>	<b>324 065</b>	

**Not 12 Maskiner och Inventarier**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	304	304
Försäljningar/utrangeringar	-304	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>304</b>
Ingående avskrivningar	-304	-304
Försäljningar/utrangeringar	304	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-304</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Övrigt	140	140
<b>Summa utgående balans</b>	<b>140</b>	<b>140</b>

**Not 14 Likvida medel**

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

**Not 15 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld**

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

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Fastigheter	0	46 055	46 055
Underskottsavdrag	0	0	0
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0</b>	<b>46 055</b>	<b>46 055</b>

**2021-12-31**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Fastigheter	0	41 406	41 406
Underskottsavdrag	0	0	0
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0</b>	<b>41 406</b>	<b>41 406</b>

**Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Fastigheter	41 406	46 055
Underskottsavdrag	0	0
	<b>41 406</b>	<b>46 055</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).

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 20,6%.

**Not 16 Räntebärande skulder till kreditinstitut**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	241 500	241 500
	<b>241 500</b>	<b>241 500</b>

Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen redovisas som långfristiga. Även skulder som förfaller inom ett år, men som kan förnyas inom befintliga lånelöften från kreditgivare och skulder härutöver som enligt bolagets bedömning förnyas med stor sannolikhet, redovisas som långfristig skuld i balansräkningen. Av ovanstående skulder förfaller inga till lösen under 2023.

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 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 långivarna. 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 fordringar 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 räntan på externa krediter och lån per den 31 december uppgick i koncernen till 2,97% (f.å. 2,30%). De externa lånenes 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 externa långfristiga skulder med rörliga lån 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**

Finansieringsrisker 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 hyrorna 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 ränteswappar som utnyttjas för att täcka exponering av ränterisker. 49% av koncernens totala externa låneräntor är säkrade per 2022-12-31.

Totalt har lån om 9 100 Mkr säkrats via ränteswappar per 2022-12-31. Utöver dessa finns 5 500 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 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	4 083	3 885
Upplupna räntekostnader	226	114
Upplupna projektkostnader	614	0
Upplupna drift- och underhållskostnader	2 572	3 425
<b>Summa utgående balans</b>	<b>7 495</b>	<b>7 424</b>

#### Not 18 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	241 500	241 500
<b>Summa utgående redovisat värde</b>	<b>241 500</b>	<b>241 500</b>

#### Not 19 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

#### Not 20 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen att beakta.

**Not 21 Disposition av vinst eller förlust**

**2022-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel  
(kronor):

balanserad vinst	25 093 314
årets vinst	12 914 688
	<b>38 008 002</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	10 000 000
i ny räkning överföres	28 008 002
	<b>38 008 002</b>

Göteborg, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Cecilia Fasth  
Ordförande

Clas Göran Lyrhem  
Styrelseledamot

Per-Gunnar Sabel  
Verkställande direktör

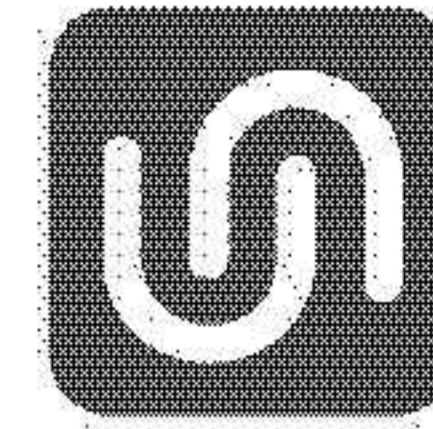
Vår revisionsberättelse har lämnats

PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik  
Auktoriserad revisor

**Årsredovisning**

Antal sidor: 24  
Verifikationsdatum: Apr 17 2023 10:31AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 643810007FACB  
APR 17 2023 10:31AM

**Deltagare**

**Ida Wallin (Skapare)**

Stena Fastigheter Ekonomi  
ida.wallin@stena.com  
Skickades: Apr 13 2023 04:22PM

**Cecilia Fasth (Esignatur)**

197302255588  
cecilia.fasth@stena.com  
+46  
Signerad: Apr 13 2023 04:28PM

**Ulrika Ramsvik (Esignatur)**

197305217825  
ulrika.ramsvik@pwc.com  
+46  
Signerad: Apr 17 2023 10:31AM





**Per-Gunnar Sabel (Esignatur)**

196405306934  
PG.Sabel@Stena.com  
+46  
Signerad: Apr 13 2023 04:32PM

**Clas Göran Lyrhem (Esignatur)**

196110214811  
cg.lyrhem@stena.com  
+46  
Signerad: Apr 13 2023 06:44PM

## Registrerade händelser

Apr 13 2023 04:22PM	Ida Wallin skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 155.190.36.6
Apr 13 2023 04:32PM	Per-Gunnar Sabel granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1887163/6438102f7e554">https://esign.simplesign.io/document/view/1887163/6438102f7e554</a>	IP ADDRESS 155.190.36.4
Apr 13 2023 04:32PM	 Per-Gunnar Sabel signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717</i> <i>Signerad med: BankID (b28cf922-b408-45a5-99e4-d65354b7bc8b)</i>	IP-ADDRESS 155.190.36.7
Apr 13 2023 04:28PM	Cecilia Fasth granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1887164/64381033cbabf">https://esign.simplesign.io/document/view/1887164/64381033cbabf</a>	IP ADDRESS 194.17.229.129
Apr 13 2023 04:28PM	 Sofia Cecilia Fasth signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3293 Long 18.0686</i> <i>Signerad med: BankID (67178b9b-c411-43a7-a7cc-9623f1511d1d)</i>	IP-ADDRESS 83.185.89.189
Apr 13 2023 06:44PM	Clas Göran Lyrhem granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1887165/64381037dfb78">https://esign.simplesign.io/document/view/1887165/64381037dfb78</a>	IP ADDRESS 194.17.229.129
Apr 13 2023 06:44PM	 Clas Göran Lyrhem signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.7089 Long 11.9746</i> <i>Signerad med: BankID (1c0d8988-3984-42e3-9904-1454473b1e9c)</i>	IP-ADDRESS 212.181.124.157
Apr 17 2023 10:29AM	Ulrika Ramsvik granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1887166/6438103cda8c0">https://esign.simplesign.io/document/view/1887166/6438103cda8c0</a>	IP ADDRESS 34.99.63.250
Apr 17 2023 10:31AM	 Sofia Ulrika Ramsvik signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717</i> <i>Signerad med: BankID (a4ff94f2-38a1-482f-bab8-fe08ca76ad3e)</i>	IP-ADDRESS 34.99.63.250
Apr 17 2023 10:31AM	Dokumentet har signerats	

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stena Fastigheter Skärholmen AB, org.nr 556753-3863

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stena Fastigheter Skärholmen 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 Skärholmen 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 Skärholmen 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 Skärholmen 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 Skärholmen 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 Skärholmen 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 08:31:17 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post