

**Årsredovisning**  
för  
**Stena Fastigheter Hvega 16 AB**  
559061-2379  
Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Stena Fastigheter Hvega 16 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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 16 AB

559061-2379

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Underskrifter	14



Styrelsen och verkställande direktören för Stena Fastigheter Hvega 16 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.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Händelser av betydelse under räkenskapsåret

Under 2023 har inga väsentliga händelser inträffat utöver den normala verksamheten.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet förväntas att fortskrida i enlighet med tidigare.

### Tillståndspliktig och miljöfarlig verksamhet

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Rörelseresultat	-72	-65	-46	-52	5 407
Rörelsemarginal (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat efter finansiella poster	-107	-85	-58	-59	5 404
Avkastning på eget kap. (%)	-56,8	-39,4	-25,1	-41,7	12 008,9
Balansomslutning	1 617	1 608	1 589	1 542	5 803
Justerat eget kapital	171	206	225	238	45
Soliditet (%)	10,5	12,8	14,2	15,4	0,8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	155 638
Årets förlust	-35 052
	<b>120 586</b>
Disponeras så att i ny räkning överföres	120 586

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2	0	0
Fastighetskostnader	3, 4, 5	-72	-65
<b>Driftnetto</b>		<b>-72</b>	<b>-65</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-72</b>	<b>-65</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-72</b>	<b>-65</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-35	-20
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-107</b>	<b>-85</b>
Erhållet koncernbidrag		72	65
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-35</b>	<b>-20</b>
Skatt på årets resultat	7	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-35</b>	<b>-20</b>

**Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget**

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter

8

1 542

1 542

**1 542**

**1 542**

**Summa anläggningstillgångar**

**1 542**

**1 542**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

76

67

**Summa kortfristiga fordringar**

**76**

**67**

*Kassa och bank*

9

0

0

**Summa omsättningstillgångar**

**76**

**67**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**1 617**

**1 608**



## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

156

175

Årets resultat

-35

-20

**121**

**156**

**Summa eget kapital**

**171**

**206**

#### Skulder

**Summa långfristiga skulder**

**0**

**0**

##### *Kortfristiga skulder*

Skulder till koncernföretag

1 389

1 345

Övriga kortfristiga skulder

58

58

**Summa kortfristiga skulder**

**1 447**

**1 403**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 617**

**1 608**



## 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>175</b>	<b>225</b>
Årets resultat			-20	-20
<b>Summa totalresultat</b>			<b>-20</b>	<b>-20</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>156</b>	<b>206</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>156</b>	<b>206</b>
Årets resultat			-35	-35
<b>Summa totalresultat</b>			<b>-35</b>	<b>-35</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>121</b>	<b>171</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	-72	-65
Betald skatt	0	18
Erlagd ränta	-35	-20

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

-107 -67

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-10	-20
Förändring av kortfristiga skulder	117	87

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

0 0

### 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 16 AB, med org. nr 559061-2379, 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 12 tkr (f.å. 6 tkr) av inköpen och 0 tkr (f.å. 0 tkr) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

Internförsäljningen inom koncernen avser främst hyresintäkter, utfakturerade förvaltningsarvoden och 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.

#### Byte av redovisningsprincip

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

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

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

## Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

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

## Redovisningsprinciper m.m.

### 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.

### 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, 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.

### **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.

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

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 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

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

### Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

### Resultat efter finansiella poster

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

### Avkastning på eget kap. (%)

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

### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Justerat eget kapital

Eget kapital vid periodens utgång inklusive 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	2022
Intäkter	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	-58	-58
Fastighetsadministrationskostnader	-14	-7
<b>Summa</b>	<b>-72</b>	<b>-65</b>

## Not 4 Ersättning till revisorer

Bolaget har valt att inte utse revisor i enlighet med 2 § Revisionslagen (1999:1079).

## Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under året.

#### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader koncernföretag	-35	-20
Räntekostnader övriga	0	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-35</b>	<b>-20</b>

#### Not 7 Skatt på årets resultat Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-35		-20
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	0	20,60	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

#### Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerande anskaffningsvärden	1 542	1 542
Investeringar i befintliga fastigheter	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 542</b>	<b>1 542</b>
<b>Utgående redovisat värde vid perioden slut</b>	<b>1 542</b>	<b>1 542</b>

#### Specifikation Taxeringsvärde

Mark	14 400	14 400
------	--------	--------

#### Specifikation av bolagets innehav av förvaltningsfastigheter

Fastighet	Ort
Täckeråker 1:225	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 9 Likvida medel

Per den 31 december 2023 har Stena Fastigheter AB koncernen 600 000 tsek. (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".

### 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 långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar och likvida medel, samt leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder som utgör finansiella instrument.

För mer detaljer kring koncernens finansiella riskhantering se Stena Fastigheter AB:s (556057-3619) årsredovisning.

### Not 10 Ställda säkerheter

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

### Not 11 Eventualförpliktelser

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

### Not 12 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen att beakta.

**Not 13 Disposition av vinst eller förlust**

**2023-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	155 638
årets förlust	-35 052
	<hr/>
	<b>120 586</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	120 586

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Cecilia Fasth  
Ordförande

Clas Göran Lyrhem  
Styrelseledamot

Per-Gunnar Sabel  
Verkställande direktör



# Verifikat

Transaktion 09222115557514399025

## Dokument

4216 Stena Fastigheter Hvega 16 AB 230101-231231  
Huvuddokument  
14 sidor  
Startades 2024-04-04 08:34:08 CEST (+0200) av Ida Wallin (IW)  
Färdigställt 2024-04-05 14:10:46 CEST (+0200)

## Signerare

Ida Wallin (IW)  
Stena Fastigheter AB  
ida.wallin@stena.com  
+46706382222  
Signerade 2024-04-04 08:34:08 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 09:51:11 CEST (+0200)

Cecilia Fasth (CF)  
Personnummer 19730225-5588  
Cecilia.Fasth@Stena.com  
+46739420990



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sofia Cecilia Fasth"  
Signerade 2024-04-05 09:21:00 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 14:10:46 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557514399025

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>

