

Årsredovisning

för

Stena Fastigheter Hvega 14 AB

559061-2395

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stena Fastigheter Hvega 14 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 31 januari 2026. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg den 31 januari 2026

Per-Gunnar Sabel



Årsredovisning

för

Stena Fastigheter Hvega 14 AB

559061-2395

Räkenskapsåret

2025

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 14 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Händelser av betydelse under räkenskapsåret

Under 2025 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Rörelseresultat	-75	-72	-81	-74	-52
Rörelsemarginal (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat efter finansiella poster	-125	-120	-125	-99	-64
Avkastning på eget kap. (%)	-39,2	-49,4	-76,5	-50,1	-29,6
Balansomslutning	1 939	2 255	1 947	1 939	1 916
Justerat eget kapital	294	344	142	185	210
Soliditet (%)	15,2	15,2	7,3	9,6	11,0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-156 168
årets förlust	-49 382
	-205 550
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-205 550

2026021300810

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
Tkr		-2025-12-31	-2024-12-31
Nettoomsättning	2	0	0
Fastighetskostnader	3, 4, 5	-75	-72
Driftnetto		-75	-72
Bruttoresultat		-75	-72
Rörelseresultat		-75	-72
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-50	-49
Resultat efter finansiella poster		-125	-120
Erhållet koncernbidrag		75	72
Resultat före skatt		-49	-48
Skatt på årets resultat	7	0	0
Årets resultat		-49	-48

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

8

1 862

1 862

1 862

1 862

Summa anläggningstillgångar

1 862

1 862

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncenföretag

75

322

Övriga fordringar

1

70

Summa kortfristiga fordringar

77

392

Kassa och bank

9

0

0

Summa omsättningstillgångar

77

392

SUMMA TILLGÅNGAR

1 939

2 255

2026021300812

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

50

50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-156

-108

Erhållna aktieägartillskott

450

450

Årets resultat

-49

-48

244

294

Summa eget kapital

294

344

Skulder

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

1 577

1 780

Övriga kortfristiga skulder

67

131

Summa kortfristiga skulder

1 645

1 911

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 939

2 255

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	----- Bundet eget kapital ---		----- Fritt eget kapital -----	
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	0	92	142
Årets resultat			-48	-48
Aktieägartillskott			250	250
Summa totalresultat			202	202
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	0	294	344
Ingående eget kapital 2025-01-01	50	0	294	344
Årets resultat			-49	-49
Summa totalresultat			-49	-49
Utgående eget kapital 2025-12-31	50	0	244	294

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

2025-01-01

2024-01-01

-2025-12-31

-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

-75

-72

Erlagd ränta

-50

-49

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

-125

-121

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

317

-308

Förändring av kortfristiga skulder

-192

429

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 14 AB, med org. nr 559061-2395, 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 6 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 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 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.

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 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

	2025	2024
Intäkter	0	0
Summa	0	0

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	-67	-63
Fastighetsadministrationskostnader	-8	-9
Summa	-75	-72

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

	2025	2024
Räntekostnader koncernföretag	-46	-46
Räntekostnader övriga	-3	-2
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-49	-48

Not 7 Skatt på årets resultat

Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-48		-48
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	10	20,60	10
Ej avdragsgilla kostnader				-1
Ej skattepliktiga intäkter				0
Effekt ränteutjämning				-9
Redovisad effektiv skatt	20,60	10	0,00	0

Kvarstående negativa räntenetton

Vid årets början uppgick kvarstående negativa räntenetton till 12 229 kr och vid årets slut till 12 229 kr. Ingen uppskjuten skattefordran har redovisats på dessa belopp.

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerande anskaffningsvärden	1 862	1 862
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 862	1 862
Utgående redovisat värde vid perioden slut	1 862	1 862
Specifikation Taxeringsvärde		
Mark	16 800	15 750

Specifikation av bolagets innehav av förvaltningsfastigheter

Fastighet	Ort
Täckeråker 1:220	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 2025 har Stena Fastigheter AB koncernen 600 000 tsek. (f.å 600 000) 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 utnyttjade 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.

Bolagets främsta finansiella skulder utgörs av interna och/eller externa lån. Därutöver har bolaget långfristiga fordringar, övriga kortfristiga fordringar och likvida medel, samt 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

	2025-12-31	2024-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 11 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 12 Händelser efter balansdagen

Fastigheten kommer säljas till BRF Vyn den 1 februari 2026.

2026021300821

Not 13 Disposition av vinst eller förlust

2025-12-31

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-156 168
årets förlust	-49 382
	<hr/>
	-205 550

behandlas så att i ny räkning överföres	-205 550
--	----------

Göteborg den 31 januari 2026



Ida Wallin
Ordförande



Per-Gunnar Sabel
Verkställande direktör



Linda Sörensson
Styrelseledamot