

**Årsredovisning**  
för  
**Stena Fastigheter Väst AB**  
556093-6279

Räkenskapsåret  
2022-01-01 - 2022-12-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Stena Fastigheter Väst AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-04-12. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 2023-04-12



Agneta Kores

# Årsredovisning

för

## Stena Fastigheter Väst AB

556093-6279

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödeanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Stena Fastigheter Väst AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Stena Fastigheter Väst AB äger totalt 17 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 123 765 m<sup>2</sup>. Av beståndet, som främst är beläget i Göteborg, utgör 89 procent bostäder och 11 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
Nettoomsättning	149 810	145 219	141 038	138 956
Rörelseresultat	49 758	55 848	57 006	65 619
Rörelsemarginal (%)	33,2	38,5	40,4	47,2
Resultat efter finansiella poster	16 294	35 130	35 692	40 309
Avkastning på eget kap. (%)	111,4	14,8	339,0	249,0
Balansomslutning	1 636 546	1 534 394	1 233 103	1 244 150
Justerat Eget Kapital	14 625	237 145	10 521	16 164
Soliditet (%)	0,9	15,5	0,9	1,3

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 024 826
årets förlust	-2 519 965
	<b>14 504 861</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	14 504 861

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (tkr).

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
Tkr		<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
Nettoomsättning	2	149 810	145 219
Fastighetskostnader	3, 4, 5	-83 028	-74 192
<b>Driftnetto</b>		<b>66 782</b>	<b>71 026</b>
Avskrivningar och nedskrivningar	6	-17 024	-15 178
<b>Summa Avskrivningar och Nedskrivningar</b>		<b>-17 024</b>	<b>-15 178</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>49 758</b>	<b>55 848</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 435	187
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-34 899	-20 905
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>16 294</b>	<b>35 130</b>
Lämnat koncernbidrag		-12 083	0
Erhållet koncernbidrag		0	254 402
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 211</b>	<b>289 532</b>
Skatt på årets resultat	9	-6 731	-62 908
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 520</b>	<b>226 624</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget

## Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	10	1 002 458	888 385
		<b>1 002 458</b>	<b>888 385</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	11, 12	100	100
Andra långfristiga fordringar	13	3 300	3 123
		<b>3 400</b>	<b>3 223</b>

---

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 005 858</b>	<b>891 608</b>
------------------------------------	--	------------------	----------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kund- och hyresfordringar		2 932	6 505
Fordringar hos koncernföretag		615 460	375 954
Övriga kortfristiga fordringar		312	254 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	11 984	6 312
		<b>630 687</b>	<b>642 786</b>

---

<i>Kassa och bank</i>	15	0	0
-----------------------	----	---	---

---

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>630 687</b>	<b>642 786</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

---

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 636 546</b>	<b>1 534 394</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
Reservfond		20	20
		<b>120</b>	<b>120</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		17 025	10 401
Årets resultat		-2 520	226 624
		<b>14 505</b>	<b>237 025</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 625</b>	<b>237 145</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	16	112 373	105 642
<b>Summa avsättningar</b>		<b>112 373</b>	<b>105 642</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	17	1 463 000	1 153 855
Övriga skulder		0	1 623
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 463 000</b>	<b>1 155 478</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		21 644	9 769
Skatteskulder		-320	104
Övriga kortfristiga skulder		2 098	2 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	23 126	23 656
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>46 548</b>	<b>36 129</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 636 546</b>	<b>1 534 394</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Reserv fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>10 401</b>	<b>10 521</b>
Årets resultat			226 624	226 624
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>237 025</b>	<b>237 145</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>237 025</b>	<b>237 145</b>
Årets resultat			-2 520	-2 520
Utdelning			-220 000	-220 000
<b>Summa totalresultat</b>			<b>-222 520</b>	<b>-222 520</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>14 505</b>	<b>14 625</b>

Antal aktier vid årets in- och utgång uppgick till 200 stycken till nominellt värde om 500 kronor styck.

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not                      2022-01-01                      2021-01-01  
-2022-12-31                      -2021-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	16 294	35 130
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17 024	15 178

<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>33 318</b>	<b>50 308</b>
---	---------------	---------------

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	12 097	-206 708
Förändring av kortfristiga skulder	10 419	13 923

<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>55 834</b>	<b>-142 477</b>
---	---------------	-----------------

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-131 102	-108 163
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	6	1 525
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-4 180	-3 123
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	4 003	0

<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-131 273</b>	<b>-109 761</b>
---	-----------------	-----------------

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	880 000	0
Amortering av lån	-572 478	-2 164
Utbetald utdelning	-220 000	0
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	-12 083	254 402

<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>75 439</b>	<b>252 238</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

### Not 1 Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

#### Bolagets säte m.m.

Stena Fastigheter Väst AB, med org. nr 556093-6279, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Göteborg. Bolagets adress är Värmlandsgatan 2, Göteborg.

#### Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Bostads AB Drott (org.nr. 556238-3959) med säte i Göteborg. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Stena AB (publ), org.nr. 556001-0802, med säte i Göteborg. Stena AB (publ) är också moderföretag för den största koncernen.

Av bolagets totala inköp och försäljning avser 17 893 tkr (f.å. 15 503 tkr) av inköpen och 351 tkr (f.å. 311 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 mellanhavande 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.

Som kostnader för centraladministration räknas i enlighet med rekommendationer från Sveriges Finansanalytikers Förening kostnader på övergripande nivå för aktieägarfunktionen. Dessa består av direkta och indirekta kostnader för styrelse, VD, ekonomichef, personalchef, informationschef, finansfunktion, bolagsstämma, revision och liknande kostnader. Övriga administrativa kostnader redovisas som fastighetsadministration.

### **Byte av redovisningsprincip**

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

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

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

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

### **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.

### **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 hyresgäst Anpassningar. 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.

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Mark- och byggnadsinventarier	5-20 år
Hyresgäst Anpassningar	10 år

#### **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.

### **Övriga materiella anläggningstillgångar**

Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det är sannolikt att framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget, nyttjandeperioden överstiger ett år samt anskaffningsvärdet kan beräknas på tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk. Vinst eller förlust vid försäljning redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Som pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar redovisas pågående nybyggnation. I samband med färdigställandet redovisas nyanläggningen som förvaltningsfastighet och avskrivning påbörjas.

### **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.

### **Finansiella instrument**

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

### **Fordringar**

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

### **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.

### **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.

### **Inkomstskatter**

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

### **Aktuell skatt**

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

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 saldon genom nettobetalningar.

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

#### **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.

##### **Resultat efter avskrivningar**

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 och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt.

Soliditet (%)

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

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
Hysesintäkter bostäder	133 642	129 299
Hysesintäkter lokaler	10 035	10 083
Hysesintäkter P-platser, garage och övrigt	6 090	5 793
Övriga intäkter	43	43
	<b>149 810</b>	<b>145 219</b>

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. Hysesintäkterna utgörs av kontrakterade hyror samt tillägg som vidaredebiteras hyresgästerna såsom värme, fastighetsskatt och individuella tillval. Hyrorna räknas vanligen upp med index. 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	10 444	10 148
Avtalade hyresintäkter mellan 1 år och 5 år	27 568	29 939
Avtalade hyresintäkter mer än 5 år	4 923	4 771
	<b>42 935</b>	<b>44 858</b>

**Not 3 Fastighetskostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
Driftskostnader	-42 688	-40 154
Underhållskostnader	-28 379	-21 612
Statlig fastighetsskatt	-3 914	-4 339
Tomträttsavgälder/arrenden	-197	-190
Fastighetsadministration	-7 328	-7 321
Övriga kostnader	-521	-576
	<b>-83 028</b>	<b>-74 192</b>

#### Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

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

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Avskrivningar förvaltningsfastigheter	-16 635	-14 790
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	-389	-389
	<b>-17 024</b>	<b>-15 178</b>

#### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Dröjsmålsränta	172	187
Ränteintäkter från koncernbolag	1 263	0
	<b>1 435</b>	<b>187</b>

#### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader fastighetsankn. lån	-26 730	-16 965
Dröjsmålsränta	-6	-3
Övriga finansiella kostnader	-4 431	-40
Räntekostnader Derivat	-3 732	-3 897
	<b>-34 899</b>	<b>-20 905</b>

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt temporär skillnad på förvaltningsfastighet	-6 731	-62 908
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-6 731</b>	<b>-62 908</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022-01-01 -2022-12-31		2021-01-01 -2021-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		4 211		289 532
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-867	20,60	-59 644
Ej avdragsgilla kostnader		0		-3 264
Ränteavdragsbegränsning		-5 883		0
Övrigt		19		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>-6 731</b>		<b>-62 908</b>

Under året har ingen skatt redovisats i eget kapital.

**Not 10 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 049 129	942 490
Försäljningar/utrangeringar	-6	-1 525
Investeringar i befintlig fastighet	131 102	108 163
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 180 225</b>	<b>1 049 129</b>
Ingående avskrivningar	-160 744	-145 566
Årets avskrivningar	-17 024	-15 178
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-177 768</b>	<b>-160 744</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 002 458</b>	<b>888 385</b>
Taxeringsvärden byggnader	1 184 464	955 125
Taxeringsvärden mark	1 007 290	1 134 094
	<b>2 191 754</b>	<b>2 089 219</b>
Bokfört värde byggnader	964 891	852 775
Bokfört värde mark	37 566	35 610
	<b>1 002 458</b>	<b>888 385</b>

Specifikation av bolagets innehav av förvaltningsfastigheter:

Johanneberg 39:15, Mölndalsvägen 1-7, Göteborg  
Järnbrott 117:5, Pennygången 2-58 (jämna), 1-31 (ojämna), Göteborg  
Järnbrott 117:6, Pennygången 60-108 (jämna), 33-63 (ojämna), Göteborg  
Kortedala 105:3, Julaftonsgatan 33-47, Februarigatan 1-19, Göteborg  
Kortedala 105:4, Januarigatan 22-52, Februarigatan 2-22, Göteborg  
Kortedala 106:3, Januarigatan 7-25, Göteborg  
Kortedala 106:5, Aprilgatan 18-46, Göteborg  
Kortedala 106:6, Januarigatan 29-37, Aprilgatan 50-80, Göteborg  
Kortedala 123:4, Julaftonsgatan 92, Göteborg  
Kortedala 105:5, Januarigatan 14-20 (höghuset), Göteborg  
Kortedala 105:5, Årstidsgratan 42-48, Januarig. 2+10 (torget), Göteborg  
Kortedala 92:5, Allhelgonagatan 8, Göteborg  
Kortedala 92:8, Allhelgonagatan 2, 4, 6, Göteborg  
Kortedala 93:2, Allhelgonagatan 10, Göteborg  
Järnbrott 117:9, Göteborg  
Järnbrott 117:10, Göteborg  
Prästhult 1:6, Göteborg

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

#### Not 11 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	100	100
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

#### Not 12 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Antal andelar	Andel i %	Eget kapital
Stena Fastigheter Smyckeparken AB, 556374-0892	1000	100	314 626
			<b>314 626</b>

\* Kapitalandelen överensstämmer med ägarandelen. Eget kapital avser dotterbolagets totala egna kapital.

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	3 123	0
Inköp	4 180	3 123
Försäljningar/utrangeringar	-4 003	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 300</b>	<b>3 123</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 300</b>	<b>3 123</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna ränteintäkter	10 960	6 257
Förutbetalda drift- och underhållskostnader	1 024	55
<b>Summa utgående balans</b>	<b>11 984</b>	<b>6 312</b>

**Not 15 Likvida medel**

Per den 31 december 2021 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 eventalförpliktelser".

**Not 16 Avsättningar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	105 642	42 734
Årets avsättningar	6 731	62 908
	<b>112 373</b>	<b>105 642</b>

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Uppskjutna skatter, avseende rörelseförvärv, värderas utifrån den gällande skattesatsen 2022 uppgående till 20,6%. Undantag från denna regel görs endast vid s k substansförvärv där skattevärderingen varit en väsentlig del av affärsuppgörelsen varvid den uppskjutna skatten värderas till 0,0%

## Not 17 Långfristiga och kortfristiga skulder inklusive räntebärande skulder till kreditinstitut

Nedan Framgår fördelning av långfristiga lån

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen	1 463 000	1 153 855
	<b>1 463 000</b>	<b>1 153 855</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 0 tkr till lösen under 2023. Skulder som förfaller inom 5 år från balansdagen avser enbart avtalade amorteringar. Skulderna ovan är odiskonterade kassafflöden.

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 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 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 skulder 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 lånens 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 långfristiga externa 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**

Finansieringsrisk 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. Risker hanteras genom rembuser, förskottsbetalningar och bankgarantier. Ledningen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av motpartsrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för företaget. Risker för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyror i förskott.

### **Valutarisk**

Valutarisk 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 av ränteswappar som utnyttjas för att täcka exponering av ränterisker. Per den 31 december var 49 % av koncernens totala externa låneräntor säkrade. Totalt har lån om 9 100 Mkr säkrats via ränteswappar. Utöver dessa finns ytterligare 5 500 Mkr som täcker framtida låneförvall. 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 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	-12 150	-11 305
Upplupna räntekostnader	-6 173	-2 181
Upplupna projektkostnader	-1 000	-5 888
Upplupna drift- och underhållskostnader	-3 803	-4 281
	<b>-23 126</b>	<b>-23 656</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	1 463 000	1 153 855
	<b>1 463 000</b>	<b>1 153 855</b>

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

**Not 21 Disposition av vinst eller förlust**

	<b>2022-12-31</b>
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	17 025
årets förlust	-2 520
	<b>14 505</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	14 505

Göteborg den dag som framgår av digital underskrift

Cecilia Fasth  
Styrelsens ordförande

Clas-Göran Lyrhem  
Styrelseledamot

Agneta Kores  
Verkställande direktör

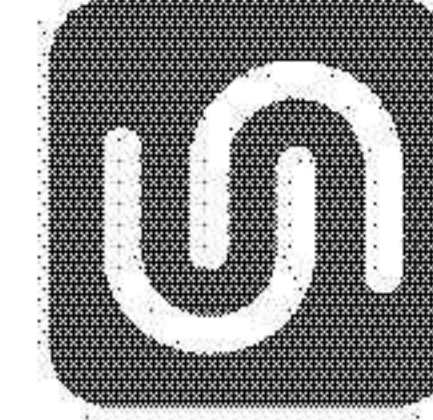
Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

PriceWaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik  
Auktoriserad revisor

**Årsredovisning**

Antal sidor: 24  
Verifikationsdatum: Apr 12 2023 08:43PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 642A8C2B6EBE1  
APR 12 2023 08:43PM

**Deltagare**

**Kamilla Karohi (Skapare)**

Stena Fastigheter Ekonomi  
kamilla.karohi@stena.com  
Skickades: Apr 03 2023 10:33AM

**Agneta Kores (Esignatur)**

196003064901  
agneta.kores@stena.com  
+46  
Signerad: Apr 03 2023 11:17AM

**Cecilia Fasth (Esignatur)**

197302255588  
cecilia.fasth@stena.com  
+46  
Signerad: Apr 03 2023 10:36AM

**Clas Göran Lyrhem (Esignatur)**

196110214811  
cg.lyrhem@stena.com  
+46  
Signerad: Apr 04 2023 08:11PM

**Ulrika Ramsvik (Esignatur)**

197305217825  
ulrika.ramsvik@pwc.com  
+46  
Signerad: Apr 12 2023 08:43PM

## Registrerade händelser

Apr 03 2023 10:33AM	Kamilla Karohi skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 188.151.12.244
Apr 03 2023 11:16AM	Agneta Kores granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1871699/642a8f63240f9">https://esign.simplesign.io/document/view/1871699/642a8f63240f9</a>	IP ADDRESS 194.17.229.129
Apr 03 2023 11:17AM	 Boel Agneta Cecilia Kores signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.405 Long 17.9551</i> <i>Signerad med: BankID (77dd84ec-973e-4eea-9628-235f19ae7df2)</i>	IP-ADDRESS 83.187.171.157
Apr 03 2023 10:35AM	Cecilia Fasth granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1871700/642a8f671327b">https://esign.simplesign.io/document/view/1871700/642a8f671327b</a>	IP ADDRESS 90.129.212.30
Apr 03 2023 10:36AM	 Sofia Cecilia Fasth signerade dokumentet: <i>GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717</i> <i>Signerad med: BankID (2f19c716-21b8-4812-9685-4851ffc24f0e)</i>	IP-ADDRESS 90.129.212.30
Apr 04 2023 08:11PM	Clas Göran Lyrhem granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1871701/642a8f6acd956">https://esign.simplesign.io/document/view/1871701/642a8f6acd956</a>	IP ADDRESS 90.227.186.99
Apr 04 2023 08:11PM	 Clas Göran Lyrhem signerade dokumentet: <i>GPS koordinater: Lat 57.6568 Long 12.0998</i> <i>Signerad med: BankID (2590c17b-18af-49c2-875b-ad952a500f6b)</i>	IP-ADDRESS 90.227.186.99
Apr 12 2023 02:52PM	Ulrika Ramsvik granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1871702/642a8f6e89728">https://esign.simplesign.io/document/view/1871702/642a8f6e89728</a>	IP ADDRESS 72.43.170.170
Apr 12 2023 08:43PM	 Sofia Ulrika Ramsvik signerade dokumentet: <i>GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982</i> <i>Signerad med: BankID (a8c9b2ef-b8d7-4da1-9b57-ec00f6381128)</i>	IP-ADDRESS 94.234.106.234
Apr 12 2023 08:43PM	Dokumentet har signerats	

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stena Fastigheter Väst AB, org.nr 556093-6279

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stena Fastigheter Väst 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 Väst 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 Väst 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 Väst 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 Väst 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stena Fastigheter Väst AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sofia Ulrika Ramsvik

Ulrika Ramsvik

***2023-04-12 12:16:36 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post