

# Årsredovisning

för

## Stena Fastigheter Hvega Lunar AB

559318-0937

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stena Fastigheter Hvega Lunar AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 12 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg den 12 april 2023

Per-Gunnar Sabel



# Årsredovisning

för

## Stena Fastigheter Hvega Lunar AB

559318-0937

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Underskrifter	17

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

## 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 2022 har inga väsentliga händelser inträffat utöver den normala verksamheten

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget kommer att säljas under år 2023.

### Tillståndspliktig och miljöfarlig verksamhet

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	0	0
Rörelseresultat	-38	-10
Rörelsemarginal (%)	0,0	0,0
Resultat efter finansiella poster	-38	-10
Avkastning på eget kap. (%)	-26,2	-22,2
Balansomslutning	1 065	833
Justerat eget kapital	245	45
Soliditet (%)	23,0	5,4
Antal anställda	0	0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 745
behandlas så att i ny räkning överföres	-4 745

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-05-18 -2021-12-31 (8 mån)
Nettoomsättning	2	0	0
Fastighetskostnader	3	-38	0
Bolagsbildningskostnader	4, 5	0	-10
<b>Driftnetto</b>		<b>-38</b>	<b>-10</b>
<hr/>			
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-38</b>	<b>-10</b>
<hr/>			
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-38</b>	<b>-10</b>
Erhållet koncernbidrag		38	5
<b>Resultat före skatt</b>		<b>0</b>	<b>-5</b>
Skatt på årets resultat	6	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>-5</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter

7

791

791

**791**

**791**

**Summa anläggningstillgångar**

**791**

**791**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

275

43

**Summa kortfristiga fordringar**

**275**

**43**

*Kassa och bank*

8

0

0

**Summa omsättningstillgångar**

**275**

**43**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**1 066**

**834**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-5

0

Erhållna aktieägartillskott

200

0

Årets resultat

0

-5

**195**

**-5**

---

**Summa eget kapital**

**245**

**45**

#### Skulder

##### *Kortfristiga skulder*

Skulder till koncernföretag

788

788

Skatteskulder

32

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1

1

---

**Summa kortfristiga skulder**

**821**

**789**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 066**

**834**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	----- Bundet eget kapital ---		----- Fritt eget kapital -----	
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-05-18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nyteckning	50			50
Årets resultat			-5	-5
<b>Summa totalresultat</b>	<b>50</b>		<b>-5</b>	<b>45</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>-5</b>	<b>45</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>-5</b>	<b>45</b>
Aktieägartillskott			200	200
Årets resultat			0	0
<b>Summa totalresultat</b>			<b>200</b>	<b>200</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>195</b>	<b>245</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

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-05-18  
-2021-12-31  
(8 mån)

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-38	-10
Betald skatt	32	0

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

-6 -10

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Minskning/ökning av rörelsefordringar	-232	788
Ökning/minskning av rörelseskulder	38	-37

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

-200 741

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

Fastighetsförvärv	0	-791
-------------------	---	------

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -791

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Nyemission	0	50
Erhållna aktieägartillskott	200	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	200	50

### 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 Lunar AB, med org. nr 559318-0937, 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 Stockholm Holding 2 AB (org.nr. 559295-8762) 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 0 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.

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.

#### 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.**

#### **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.

#### **Lånekostnader**

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

#### **Inkomstskatter**

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

#### **Aktuell inkomstskatt**

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

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

## Uppskjuten inkomstskatt

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

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

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

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

## Förvaltningsfastigheter

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

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar, pågående till- eller ombyggnation samt hyresgästpassningar. Pågående nybyggnation klassificeras som pågående nyanläggning.

Förvaltningsfastigheter redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Förvaltningsfastigheterna redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt tillägg för eventuell uppskrivning.

I anskaffningsvärdet ingår, vid fastighetsförvärv, även teknisk skuld, direkt 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.

### Avskrivningsprinciper för förvaltningsfastigheter

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Tillkommande aktiverade utgifter på förvaltningsfastighet skrivs av över fastighetens kvarvarande nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas fr.o.m. den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk. Mark avskrivs ej.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Byggnader	100 år
Hysesgästanpassningar	10 år

### Nedskrivning

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

En nedskrivning reverseras om det skett en tydlig och bestående förändring av beräkningarna som användes för att bestämma återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning så att tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats med avdrag för avskrivning, om ingen nedskrivning skulle gjorts.

### Leasing

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

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden. De mest väsentliga leasingavtalet avser tomträttsavgälder. Det finns även ett antal mindre leasingavtal av ringa omfattning där bolaget är leasetagare såsom bilar och hyresavtal.

### Finansiella instrument - redovisning och värdering

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

## **Fordringar**

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

## **Likvida medel**

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

## **Skulder**

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

## **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

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

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition över resultaträkningen.

## **Avsättningar (utöver uppskjuten skatt)**

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har ett formellt eller informellt åtagande som följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

## **Kassaflödesanalys**

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

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning:

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat:

Resultat efter avskrivningar med före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansnetto (tkr)

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.

Soliditet (%)

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

Antal anställda:

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021-05-18 -2021-12-31
Intäkter	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021-05-18 -2021-12-31
Fastighetsskatt	-32	0
Övriga förvaltningskostnader	-6	0
	<b>-38</b>	<b>0</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 och några löner och ersättningar har därmed inte utbetalats. Någon ersättning till VD och/eller styrelse har inte utgått.

## Not 6 Skatt på årets resultat

	2022	2021-05-18 -2021-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Periodens skattekostnad	0	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021-05-18 -2021-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		0		-5
Skatt enligt gällande skattesats	20,60		20,60	
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	

## Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerande anskaffningsvärden	791	0
Nyanskaffningar / inköp av mark		791
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>791</b>	<b>791</b>
<b>Utgående redovisat värde vid perioden slut</b>	<b>791</b>	<b>791</b>

### Specifikation Taxeringsvärde

Mark	8 000	0
------	-------	---

### Specifikation av bolagets innehav av förvaltningsfastigheter

Fastighet	Ort
Täckeråker 1:249	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 8 Likvida medel

Per den 31 december 2022 har Stena Fastigheter AB koncernen 400 000 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 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 fordringar som utgör finansiella instrument.

## Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnaden utgör koncernens enskilt största kostnadspost. Företagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. För att reducera ränteriskerna i koncernen används såväl traditionell räntebindning som derivatinstrument i form av räntetak, räntegolv och swappar.

Den viktade räntan på externa krediter och lån per den 31 december uppgick i koncernen till 2,97 % (f.å. 2,30 %). De externa 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

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla likviditet och finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I finansieringspolicyn anges att koncernens externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som garanterar att bolaget inte exponeras för refinansieringsrisker. Riskerna minskas genom koncernens målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder.

## Motpartsrisk

Motpartsrisk, eller kreditrisk, är risken att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller kundavtal, och leder till en finansiell förlust. Risken hanteras genom rembursar, förskottsbetalningar och bankgarantier. Ledningen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för företaget. Risken för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott.

## Valutarisk

Valutarisker avseende negativ påverkan på resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser förekommer ytterst begränsat inom koncernen.

## Derivatinstrument

Derivatinstrument hanteras centralt av Stena Fastigheter AB och utgörs av ränteswappar som utnyttjas för att täcka exponering av ränterisker. Per den 31 december var 49 % av koncernens totala låneräntor säkrade. Totalt har lån om 9 100 Mkr säkrats via ränteswappar. Utöver dessa finns ytterligare swappar om 5 500 Mkr som täcker framtida låneförfall. Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument per bokslutsdagen uppgick till netto 1027 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 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	0	0
	0	0

## Not 10 Eventualförpliktelser

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

## Not 11 Händelser efter balansdagen

Bolaget har sålts 2023-03-01.

**Not 12 Disposition av vinst eller förlust**

**2022-12-31**

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 745
behandlas så att i ny räkning överföres	-4 745

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Cecilia Fasth  
Ordförande

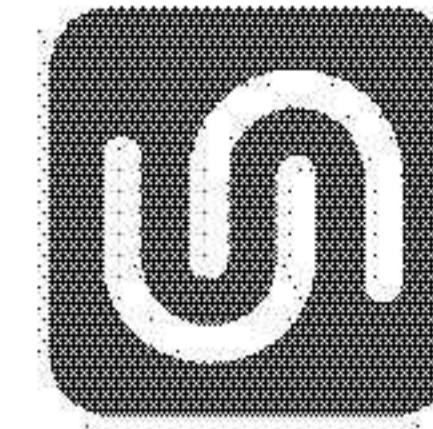
Clas Göran Lyrhem  
Styrelseledamot

Per-Gunnar Sabel  
Verkställande direktör

# Dokument

## Årsredovisning

Antal sidor: 19  
Verifikationsdatum: Apr 04 2023 07:15PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



## VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 642ABE1FDDF77  
APR 04 2023 07:15PM

## Deltagare

### Ida Wallin (Skapare)

Stena Fastigheter Ekonomi  
ida.wallin@stena.com  
Skickades: Apr 03 2023 01:54PM

### Cecilia Fasth (Esignatur)

197302255588  
cecilia.fasth@stena.com  
+46  
Signerad: Apr 03 2023 06:06PM




### Per-Gunnar Sabel (Esignatur)

196405306934  
PG.Sabel@Stena.com  
+46  
Signerad: Apr 03 2023 02:10PM

### Clas Göran Lyrhem (Esignatur)

196110214811  
cg.lyrhem@stena.com  
+46  
Signerad: Apr 04 2023 07:15PM

## Registrerade händelser

Apr 03 2023 01:54PM	Ida Wallin skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 155.190.36.7
Apr 03 2023 02:10PM	Per-Gunnar Sabel granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1872923/642abe72925e4">https://esign.simplesign.io/document/view/1872923/642abe72925e4</a>	IP ADDRESS 155.190.36.6
Apr 03 2023 02:10PM	 Per-Gunnar Sabel signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717</i> <i>Signerad med: BankID (c1b1dbff-6888-4b89-8cd5-6212256f07a8)</i>	IP-ADDRESS 155.190.36.5
Apr 03 2023 06:06PM	Cecilia Fasth granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1872924/642abe7634f17">https://esign.simplesign.io/document/view/1872924/642abe7634f17</a>	IP ADDRESS 83.187.176.105
Apr 03 2023 06:06PM	 Sofia Cecilia Fasth signerade dokumentet: <i>GPS koordinater: Lat 59.405 Long 17.9551</i> <i>Signerad med: BankID (fb3ebc3e-870f-4cbc-b631-0624c777b1ce)</i>	IP-ADDRESS 83.187.176.105
Apr 04 2023 07:15PM	Clas Göran Lyrhem granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1872925/642abe79b8fda">https://esign.simplesign.io/document/view/1872925/642abe79b8fda</a>	IP ADDRESS 90.227.186.99
Apr 04 2023 07:15PM	 Clas Göran Lyrhem signerade dokumentet: <i>GPS koordinater: Lat 57.6568 Long 12.0998</i> <i>Signerad med: BankID (1a6013c4-7a3a-46d1-886f-8f48108426f3)</i>	IP-ADDRESS 90.227.186.99
Apr 04 2023 07:15PM	Dokumentet har signerats	