

Årsredovisning

för

Stena Fastigheter Hvega 18 AB

559061-2353

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stena Fastigheter Hvega 18 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 14 april 2026. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg den 14 april 2026

Per-Gunnar Sabel



Årsredovisning

för

Stena Fastigheter Hvega 18 AB

559061-2353

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 18 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.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

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	-781	-69	-74	-98	-72
Rörelsemarginal (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat efter finansiella poster	-757	-43	-55	-97	-94
Avkastning på eget kap. (%)	-111,3	-16,9	-23,7	-43,4	-42,4
Balansomslutning	1 853	963	871	115	88
Justerat eget kapital	1 092	268	242	223	222
Soliditet (%)	58,9	27,8	27,8	25,3	25,0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	1 018 246
Årets vinst	23 998
	1 042 244
Disponeras så att i ny räkning överföres	1 042 244

Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nettoomsättning	2	0	0
Fastighetskostnader	3, 4, 5	-781	-69
Driftnetto		-781	-69
Bruttoresultat		-781	-69
Rörelseresultat		-781	-69
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26	30
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2	-3
Resultat efter finansiella poster		-757	-43
Erhållet koncernbidrag		781	69
Resultat före skatt		24	26
Skatt på årets resultat	7	0	0
Årets resultat		24	26

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	8	13	13
-------------------------	---	----	----

Summa materiella anläggningstillgångar		13	13
---	--	-----------	-----------

Summa anläggningstillgångar		13	13
------------------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar		62	62
--------------------------------	--	----	----

Fordringar hos koncernföretag		1 777	887
-------------------------------	--	-------	-----

Summa kortfristiga fordringar		1 839	949
--------------------------------------	--	--------------	------------

<i>Kassa och bank</i>	9	0	0
-----------------------	---	---	---

Summa omsättningstillgångar		1 839	949
------------------------------------	--	--------------	------------

SUMMA TILLGÅNGAR		1 853	963
-------------------------	--	--------------	------------



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

1 018

192

Årets resultat

24

26

1 042

218

Summa eget kapital

1 092

268

Skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

8

0

Skulder till koncernföretag

570

577

Övriga kortfristiga skulder

182

118

Summa kortfristiga skulder

760

694

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 853

963

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	192	242
Årets resultat			26	26
Summa totalresultat			26	26
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	0	218	268
Ingående eget kapital 2025-01-01	50	0	218	268
Årets resultat			24	24
Aktieägartillskott			800	800
Summa totalresultat			824	824
Utgående eget kapital 2025-12-31	50	0	1 042	1 092

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

-781

-69

Erhållen ränta

26

30

Erlagd ränta

-2

-3

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

-757

-42

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-890

-92

Förändring av kortfristiga skulder

847

133

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-800

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Erhållna aktieägartillskott

800

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

800

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 18 AB, med org. nr 559061-2353, 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 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.

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 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, s.k. "substansförvärv", redovisas i den finansiella rapporteringen såsom inköp och försäljning av förvaltningsfastigheter.

Verkligt värde baseras på värderingar utförda via intern värderingsmodell. Årligen värderas även ca 20% av totala

antalet fastigheter av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Externa värderingar kan användas som referensobjekt och som stöd vid bedömningar i samband med upprättande av de interna värderingarna.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren, vilket normalt sker på tillträdesdagen och inte när avtal tecknas, såvida detta inte strider mot villkoren i försäljningskontraktet.

Nedskrivning

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

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IFRS 9 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med ÅRL.

Fordringar

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

Likvida medel

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

Skulder

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition över resultaträkningen.

Kassaflödesanalys

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Resultat efter finansiella poster

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

Avkastning på eget kap. (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Justerat eget kapital

Eget kapital vid periodens utgång inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Intäkter	0	0
Summa	0	0

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	-49	-59
Underhållskostnader	-97	0
Fastighetsadministrationskostnader	-7	-7
Uthyrningskostnad	-394	0
Konsultkostnader	-101	0
Service och förhandlingsavgifter	-97	-3
Övrig drift	-35	0
Summa	-781	-69

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 övriga	-2	-3
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2	-3

Not 7 Skatt på årets resultat Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		24		26
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-5	20,60	-5
Ej avdragsgilla kostnader		-2		-1
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Effekt ränteutjämning		7		6
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

Kvarstående negativa räntenetton

Vid årets början uppgick kvarstående negativa räntenetton till 21 212 kr och vid årets slut till 21 212 kr. Ingen uppskjuten skattefordran har redovisats på dessa belopp.

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerande anskaffningsvärden	13	13
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13	13
Utgående redovisat värde vid perioden slut	13	13

Specifikation Taxeringsvärde

Mark	12 300	14 720
------	--------	--------

Specifikation av bolagets innehav av förvaltningsfastigheter

Fastighet	Ort
Täckeråker 1:252	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 (f.å 600 000) i tillgängliga outnyttjade krediter. Bolagets del av centrala checkkontot redovisas inte som likvida medel utan som fordran respektive skuld till koncernföretag. Säkerheter redovisas under "Ställda säkerheter".

Finansiell riskhantering

Bolagets finansiella riskhantering är centraliserad till moderbolaget Stena Fastigheter AB och därmed ses hela den finansiella riskhanteringen utifrån ett koncernperspektiv. Ramarna för hantering av finansiella risker har fastställts av styrelsen genom en koncerngemensam finanspolicy som löpande omprövas. Det övergripande målet är att minimera bolagets och koncernens ränterisk, finansieringsrisk och motpartsrisk samt ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och koncernen. Kassamedel och outnyttjade kreditfaciliteter skall finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Långfristiga kreditlöften med på förhand bestämda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med de större långgivarna. Stena Fastigheter koncernen använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur och elderivat för att eliminera variabiliteten i framtida kassaflöden avseende betalning av el och fixering av elpriserna till en betryggande nivå.

Koncernens huvudsakliga finansiärer är de svenska affärsbankerna och 78 % av lånen i den svenska portföljen är klassade som hållbara lån. Inkluderas de utländska dotterbolagen är 76 % av lånen hållbarhetsklassade. Bolagets främsta finansiella skulder utgörs av interna och/eller externa lån. Därutöver har bolaget långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar och likvida medel samt leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder som utgörs av 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
	0	0

Not 11 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 12 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen att beakta.

Not 13 Disposition av vinst eller förlust

2025-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 018 246
årets vinst	23 998
	<hr/>
	1 042 244

disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 042 244

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-07

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ida Wallin
Ordförande

Linda Sörensson
Styrelseledamot

Per-Gunnar Sabel
Verkställande direktör



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574644103

Dokument

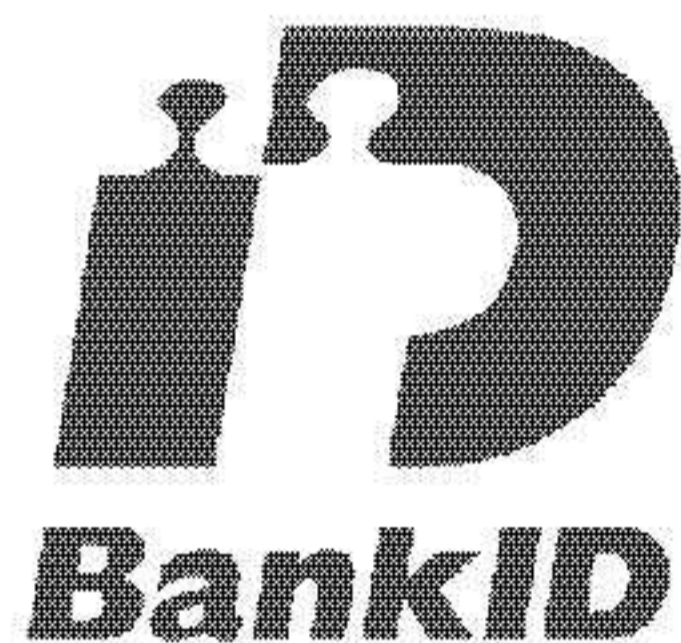
559061-2353 Stena Fastigheter Hvega 18 AB för
20250101-20251231 årsredovisning
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2026-04-07 08:54:25 CEST (+0200) av Ida Wallin
(IW1)
Färdigställt 2026-04-07 14:40:12 CEST (+0200)

Initierare

Ida Wallin (IW1)
Stena Fastigheter AB
ida.wallin@stena.com
+46706382222

Signerare

PG Sabel (PS)
Personnummer 19640530-6934
pg.sabel@stena.com
+46705519975



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per-Gunnar Sabel"
Signerade 2026-04-07 14:40:12 CEST (+0200)

Linda Sörensson (LS)
Personnummer 19730204-4883
linda.sorensson@stena.com
+46709790002



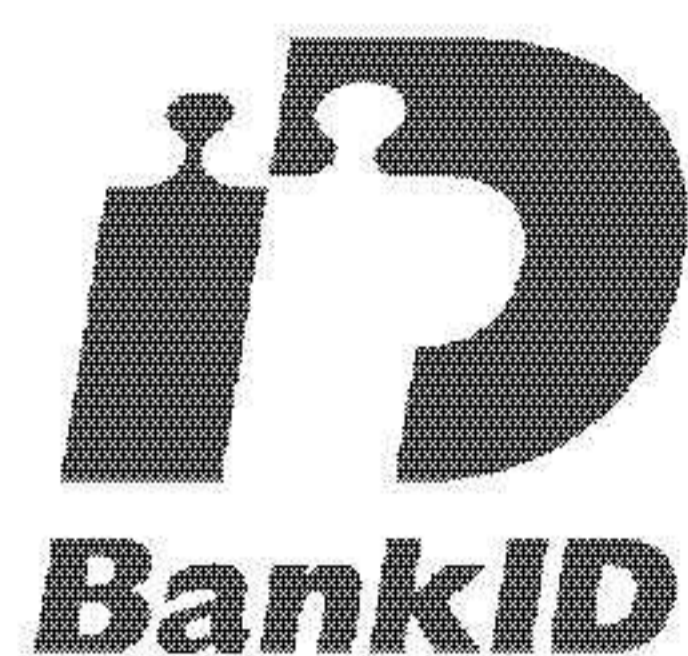
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Linda Jeanette Sörensson"
Signerade 2026-04-07 12:59:00 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574644103

Ida Wallin (IW2)
Personnummer 19760806-0161
ida.wallin@stena.com
+46706382222



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ida
Martina Wallin"
Signerade 2026-04-07 09:37:44 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

