

# Årsredovisning

för

## Stena Fastigheter Öst AB

556071-1367

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stena Fastigheter Öst AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 11 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 11 april 2024



Per-Gunnar Sabel

# Årsredovisning

för

## Stena Fastigheter Öst AB

556071-1367

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Underskrifter	20



Styrelsen och verkställande direktören för Stena Fastigheter Öst AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver själv eller genom hel- eller delägda bolag byggnadsrörelse och handel med fastigheter och tomträtter. Bolaget förvaltar även fast och lös egenom samt bedriver förenlig verksamhet med ovanstående.

Bolaget äger totalt 13 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 106 800 m<sup>2</sup>. Av beståndet som främst är beläget i Stockholm utgör 83 procent bostäder och 17 procent kommersiella lokaler.

Bolaget förvaltar aktier i andra bolag.

### Händelser av betydelse under räkenskapsåret

Det råder oroliga tider med krig i Europa och andra omvärldsfaktorer som påverkat världsekonomin. 2023 har fastighetsbranschen påverkats på flera sätt med hyreshöjningar från indexuppräkning och hyresförhandlingar, ökade räntekostnader samt volatila elpriser men även allmänna prisuppgångar. De ökade räntekostnaderna har påverkat transaktionsmarknaden med mycket få transaktioner och en ökad direktavkastning på marknaden. I verksamheten anpassar vi oss för volatila elpriser och året har präglats av ökade räntor 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 geopolitiska oron i omvärlden bedöms bolaget med största sannolikhet fortsatt påverkas av den osäkerhet som råder på marknaden. Räntorna är fortsatt förhållandevis höga och förväntas ligga på höga nivåer framgent med en förhoppning att räntan sjunker något under 2024. Bolaget följer detta löpande för att motverka påverkan genom bland annat räntesäkringar. Med fortsatta volatila elpriser framöver ser vi en framtida risk för en negativ finansiell påverkan genom ökade energikostnader och åtgärder vidtas för att motverka effekten av energiprishöjningar för driften av våra fastigheter genom investeringar i energibesparande initiativ så som solpaneler, batterilager och AI-lösningar för uppvärmning. Vi minskar också risken genom att handla elderivat för framtida elförbrukning. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar och riskerna begränsas genom att bolaget är en del av en stark och stabil koncern med god finansiell ställning med värdebeständiga fastigheter.

### Tillståndspliktig och miljöfarlig verksamhet

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	186 848	176 487	162 096	157 517	150 232
Rörelseresultat	92 261	84 996	87 849	80 175	77 319
Rörelsemarginal (%)	49,4	48,2	54,2	50,9	51,5
Resultat efter finansiella poster	31 714	44 925	60 794	52 788	54 960
Avkastning på eget kap. (%)	36,9	44,7	62,4	58,2	60,0
Balansomslutning	2 251 413	2 252 191	1 674 060	1 653 518	1 444 445
Justerat eget kapital	71 936	99 785	101 110	93 692	87 577
Soliditet (%)	3,2	4,4	6,0	5,7	6,1

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	88 584 285
årets förlust	<u>-17 849 471</u>
	<b>70 734 814</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	10 000 000
i ny räkning överföres	60 734 814
	<b>70 734 814</b>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp redovisas om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

### Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Styrelsen har i årsredovisning 2023-12-31 föreslagit på årsstämman 2024-04-11 att utdelning till aktieägarna lämnas med 10 000 000 kr, motsvarande 1 000 kr per aktie. Utdelningen förfaller till betalning på dagen för årsstämma.

Enligt styrelsen bedömning är den föreslagna utdelningen försvarbar med hänsyn till vad som anges i ABL 17 kap 3§ 2-3 st, den s k försiktighetsregeln. Utdelningen kan inte anses ha någon negativ inverkan av betydelse för bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser mot andra intressenter eller bolagets förmåga att genomföra nödvändiga framtida investeringar.

Likviditeten i bolaget är betryggande med hänsyn till den bedrivna verksamheten och den föreslagna utdelningen bedöms inte medföra någon försämring av bolagets verksamhet och möjlighet till att genomföra sina åtaganden i framtiden.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Fastighetsförvaltning</b>			
Nettoomsättning	2	186 848	176 487
Fastighetskostnader	3, 4, 5	-77 718	-74 914
<b>Driftnetto</b>		<b>109 130</b>	<b>101 573</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Avskrivningar och nedskrivningar	6	-16 869	-16 577
<b>Bruttoresultat</b>		<b>92 261</b>	<b>84 996</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>92 261</b>	<b>84 996</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	37 391	4 168
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-97 938	-44 238
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>31 714</b>	<b>44 925</b>
Lämnat koncernbidrag		-41 932	-27 019
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-10 218</b>	<b>17 906</b>
Skatt på årets resultat	9	-7 632	-9 232
<b>Årets resultat</b>		<b>-17 849</b>	<b>8 675</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet  
för bolaget

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	10, 11	1 350 122	1 322 039
		<b>1 350 122</b>	<b>1 322 039</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	12, 13	23 619	23 619
Andra långfristiga fordringar		3 392	4 464
		<b>27 011</b>	<b>28 083</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 377 133</b>	<b>1 350 122</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kund- och hyresfordringar		250	135
Aktuella skattefordringar		0	3 852
Fordringar hos koncernföretag		864 222	891 674
Övriga kortfristiga fordringar		290	237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	9 518	6 171
		<b>874 280</b>	<b>902 069</b>

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

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>874 280</b>	<b>902 069</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 251 413</b>	<b>2 252 191</b>
-------------------------	--	------------------	------------------



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Reservfond		200	200
		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		88 584	89 910
Årets resultat		-17 849	8 675
		<b>70 735</b>	<b>98 585</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>71 935</b>	<b>99 785</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt	16	89 709	82 077
<b>Summa avsättningar</b>		<b>89 709</b>	<b>82 077</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	17	1 997 400	1 997 400
Övriga skulder		558	1 405
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 997 958</b>	<b>1 998 805</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		14 116	9 774
Skulder till koncernföretag		41 932	27 019
Skatteskulder		811	4 593
Övriga kortfristiga skulder		3 521	3 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	31 431	26 729
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>91 811</b>	<b>71 524</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 251 413</b>	<b>2 252 191</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	--- Bundet eget kapital ---		----- Fritt eget kapital -----	
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>1 000</b>	<b>200</b>	<b>99 910</b>	<b>101 110</b>
Utdelning			-10 000	-10 000
Årets resultat			8 675	8 675
<b>Summa totalresultat</b>			<b>-1 325</b>	<b>-1 325</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>1 000</b>	<b>200</b>	<b>98 585</b>	<b>99 785</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>1 000</b>	<b>200</b>	<b>98 585</b>	<b>99 785</b>
Utdelning			-10 000	-10 000
Årets resultat			-17 849	-17 849
<b>Summa totalresultat</b>			<b>-27 849</b>	<b>-27 849</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>1 000</b>	<b>200</b>	<b>70 736</b>	<b>71 936</b>

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

Antalet aktier vid årets in- och utgång uppgick till 10 000 stycken till nominellt värde om 100 kronor styck.

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	92 261	84 996
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	16 869	16 577
<b>Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar</b>	<b>109 130</b>	<b>101 573</b>

Erhållen ränta	37 391	4 168
Erlagd ränta	-97 938	-44 238
Betald inkomstskatt	0	-3 852

<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten förs förändring av rörelsekapital</b>	<b>48 583</b>	<b>57 651</b>
---	---------------	---------------

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar	25 009	-535 240
Förändring av rörelseskulder	-18 026	-18 116
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>55 566</b>	<b>-495 705</b>

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-44 952	-55 616
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-44 952</b>	<b>-55 616</b>

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-614	561 321
Utbetald utdelning	-10 000	-10 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-10 614</b>	<b>551 321</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

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

*Belopp i tkr om inget annat anges*

#### **Bolagets säte m.m.**

Stena Fastigheter Öst AB, med org. nr 556071-1367, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Stockholm. Bolagets adress är Drottninggatan 33, 103 23 Stockholm.

#### **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.

Bolagets hållbarhetsarbete beskrivs i hållbarhetsrapporten för Stena AB koncernen som lämnas av Stena AB (publ), org nr 556001-0802 med säte i Göteborg.

Av bolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 12 260 tkr (f.å. 12 181 tkr) av inköpen och 296 tkr (f.å. 280 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 dessa 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.

#### *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. 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.

#### **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.

#### **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 realiserats 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.

### **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 hänförbara 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 hänförbara 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 avskrives 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
Hyresgästpassningar	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.

#### **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 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.

### **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**

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

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).

Justerat eget kapital

Eget kapital plus obeskattade reserver, justerat med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hysesintäkter bostäder	141 737	135 970
Hysesintäkter lokaler	30 014	26 648
Hysesintäkter P-platser, garage och övrigt	14 689	13 631
Serviceintäkter	333	204
Övriga intäkter	75	34
<b>Summa</b>	<b>186 848</b>	<b>176 487</b>

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. Hysesintäkterna utgörs av kontrakterade hyror samt tillägg som vidaredebiteras hyresgästerna såsom fastighetsskatt och individuella tillval. Hyrorna räknas vanligen upp med index. De kommersiella kontrakten har utöver detta serviceintäkter i form av övrig tilläggsdebitering för värme, kyla, vatten, sopor, el m.m. 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	2 992	2 323
Avtalade hyresintäkter mellan 1 år och 5 år	19 613	18 532
Avtalade hyresintäkter mer än 5 år	6 296	5 228
<b>Summa</b>	<b>28 901</b>	<b>26 082</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Driftskostnader	-48 018	-47 233
Underhållskostnader	-22 641	-20 764
Statlig fastighetsskatt	-4 663	-4 593
Tomträttsavgäld	-2 043	-2 043
Fastighetsadministration	-353	-281
<b>Summa</b>	<b>-77 718</b>	<b>-74 914</b>

De operationella leasingåtagandena, där bolaget är leasagare, avser huvudsakligen tomträttsavgälder. Vid utgången av 2023 hade bolaget 2 fastigheter med tomträtt. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas ofta med 10-20 års intervall. Avtalade framtida tomträttsavgälder per den 31 december är enligt följande:

Avtalade tomträttsavgälder mindre än 1 år	2 043	2 043
Avtalade tomträttsavgälder mellan 1 år och 5 år	3 820	5 561
Avtalade tomträttsavgälder mer än 5 år	378	679
<b>Summa</b>	<b>6 241</b>	<b>8 283</b>

#### Not 4 Ersättning till revisorer

Kostnaden för revision har inte redovisats som revisionskostnad i bolaget utan har fakturerats till Stena Fastigheter Stockholm AB, org nr 556089-5889. Revisionskostnaden ingår dock som en del i det förvaltningsarvode som debiteras bolaget.

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under året.

#### Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

	2023	2022
Avskrivningar förvaltningsfastigheter	-16 869	-16 577
<b>Summa avskrivningar och nedskrivningar</b>	<b>-16 869</b>	<b>-16 577</b>

#### Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	17 482	2 342
Ränteintäkter från koncernföretag	19 909	1 826
Övriga finansiella intäkter	0	0
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>37 391</b>	<b>4 168</b>

#### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	-96 839	-34 550
Övriga finansiella kostnader	-1 099	-713
Räntekostnader fastighetslån, bundna till derivat	0	-8 975
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-97 938</b>	<b>-44 238</b>

### Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad mellan redovisat o skattemässigt värde på byggnader	-7 632	-9 232
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-7 632</b>	<b>-9 232</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-10 218		17 906
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	2 105	20,60	-3 689
Effekt ej skattepliktiga intäkter		398		456
Effekt ej avdragsgilla räntekostnader		-10 134		-5 999
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-74,69</b>	<b>-7 632</b>	<b>51,56</b>	<b>-9 232</b>

### Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerande anskaffningsvärden	1 492 495	1 436 878
Investeringar i befintliga fastigheter	44 951	55 616
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 537 446</b>	<b>1 492 494</b>

Ingående ackumulerande avskrivningar	-170 455	-153 878
Årets avskrivning enligt plan	-16 869	-16 577
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-187 324</b>	<b>-170 455</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 350 122</b>	<b>1 322 039</b>
---------------------------------	------------------	------------------

### Specifikation taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	1 573 669	1 573 669
Taxeringsvärde mark	1 274 816	1 274 816

### Specifikation av bolagets innehav av förvaltningsfastigheter:

Fastighet	Gatuadress	Kommun
Stativet 4	Tideliusgatan 32-64	Stockholm
Jakobsberg 2:1164	Vasavägen 108	Järfälla
Jakobsberg 2:2849	Vasagränd 3, 5	Järfälla

Jakobsberg 2:2850	Vasagränd 7, 9	Järfälla
Jakobsberg 2:2852	Vasagränd 11, 13, 15	Järfälla
Wahrenberg 11	Herkulesgatan 12	Stockholm
Dalkarlshugget 2	Bagarfruvägen 47	Stockholm
Rosenbrödet 1	Bagarfruvägen 80	Stockholm
Smörrutan 1	Bagarfruvägen 80	Stockholm
Wienerbrödet 1	Bengt Bagares Gränd 1	Stockholm
Wienerkransen 1	Bengt Bagares Gränd 1	Stockholm
Wienerkransen 3	Bagarfruvägen 52	Stockholm
Kaksmulan	Sköndalsvägen 82	Stockholm

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 11 Specifikation redovisat värde

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	1 238 634	1 228 687
Mark	81 543	81 543
Markanläggningar	98	0
Pågående till- eller ombyggnation	29 846	11 810
	<b>1 350 121</b>	<b>1 322 040</b>

#### Not 12 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	23 619	23 619
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 619</b>	<b>23 619</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 619</b>	<b>23 619</b>

#### Not 13 Specifikation andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel		Bokfört värde
		i % *	Eget kapital *	
FAB 7035, 556527-6267, Stockholm	3 287	100	12 078	1 446
Stena Fastigheter Stocksundet AB, 556559-4057, Stockholm	1 000	100	204 710	100
Stena Fastigheter 3 Exploatering AB, 556527-6481, Stockholm	20 364	100	42 137	22 073
	<b>24 651</b>		<b>258 925</b>	<b>23 619</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Övrigt	9 518	6 171
<b>Summa utgående balans</b>	<b>9 518</b>	<b>6 171</b>

**Not 15 Likvida medel**

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

**Not 16 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld**

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader  
2023-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	0	89 709	89 709
Underskottsavdrag	0	0	0
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0</b>	<b>89 709</b>	<b>89 709</b>

**2022-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	0	82 077	82 077
Underskottsavdrag	0	0	0
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0</b>	<b>82 077</b>	<b>82 077</b>

**Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag**

	Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-82 077	-89 709
Underskottsavdrag	0	0
	<b>-82 077</b>	<b>-89 709</b>

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Bolaget har underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats i balansräkningen om 0 (f.å. 0).

Uppskjutna skatter, avseende rörelseförvärv, värderas utifrån den gällande skattesatsen 2024 uppgående till 20,6%. Undantag från denna regel görs endast vid s k substansförvärv där skattevärderingen varit en väsentlig del av affärssuppörelsen varvid den uppskjutna skatten värderas

enligt avtal till mellan 0,0% till 20,6%.

#### Not 17 Räntebärande skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-1 997 400	-1 997 400
	<b>-1 997 400</b>	<b>-1 997 400</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 inga till lösen under 2023.

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 koncernen använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur och elderivat för att eliminera variabiliteten i framtida kassaflöden avseende betalning av el och fixera elpriserna till en betryggande nivå.

Koncernens huvudsakliga finansiärer är de svenska affärsbankerna och 75 % av lånen är klassade som hållbara lån. Bolagets främsta finansiella skulder utgörs av interna och/eller externa lån. Därutöver har bolaget långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar och likvida medel, samt leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder som utgör finansiella instrument.

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

#### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	17 887	17 350
Upplupna räntekostnader	7 132	4 028
Upplupna drift- och underhållskostnader	6 412	5 351
<b>Summa utgående balans</b>	<b>31 431</b>	<b>26 729</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	1 998 675	1 998 675
<b>Summa utgående redovisat värde</b>	<b>1 998 675</b>	<b>1 998 675</b>

**Not 20 Eventualförpliktelser**

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

**Not 21 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser efter balansdagen att beakta.

**Not 22 Disposition av vinst eller förlust**

**2023-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel  
(kronor):

balanserad vinst	88 584 285
årets förlust	-17 849 471
	<hr/>
	<b>70 734 814</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	10 000 000
i ny räkning överföres	60 734 814
	<hr/>
	<b>70 734 814</b>

Göteborg, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Cecilia Fasth  
Ordförande

Clas Göran Lyrhem  
Styrelseledamot

Per-Gunnar Sabel  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557514403338

## Dokument

4060 Stena Fastigheter Öst AB 230101-231231  
Huvuddokument  
21 sidor  
Startades 2024-04-04 09:26:18 CEST (+0200) av Ida Wallin (IW)  
Färdigställt 2024-04-09 21:53:45 CEST (+0200)

## Signerare

Ida Wallin (IW)  
Stena Fastigheter AB  
ida.wallin@stena.com  
+46706382222  
Signerade 2024-04-04 09:26:19 CEST (+0200)

PG Sabel (PS)  
Stena Fastigheter Stockholm AB  
Personnummer 19640530-6934  
PG.Sabel@Stena.com  
+46705519975



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per-Gunnar Sabel"  
Signerade 2024-04-04 13:59:49 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sofia Cecilia Fasth"  
Signerade 2024-04-04 16:49:59 CEST (+0200)

Claes-Göran Lyrhem (CL)  
Personnummer 19611021-4811  
cg.lyrhem@stena.com  
+46704855381



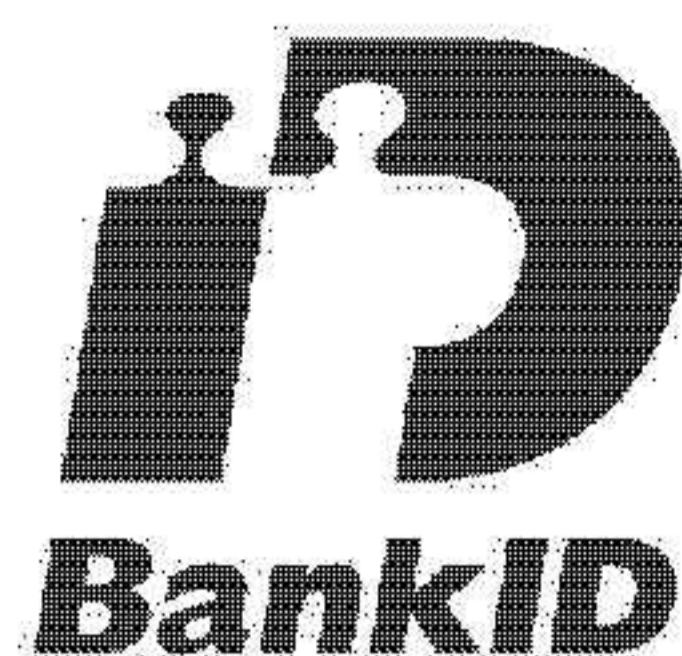
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Clas Göran Lyrhem"  
Signerade 2024-04-04 11:49:22 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557514403338

Ulrika Ramsvik (UR)  
*Personnummer 19730521-7825*  
*ulrika.ramsvik@pwc.com*  
+46709291272



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*  
*"Sofia Ulrika Ramsvik"*  
*Signerade 2024-04-09 21:53:45 CEST (+0200)*

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



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stena Fastigheter Öst AB, org.nr 556071-1367

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stena Fastigheter Öst AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stena Fastigheter Öst ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Öst 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 Öst 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 revisions sed 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 Öst AB för år 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stena Fastigheter Öst AB enligt god revisorsred 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, eller
- 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 revisionsred 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 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-09 20:57:26 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sofia Ulrika Ramsvik

Datum

Ulrika Ramsvik

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post