

# Årsredovisning

för

## Stena Fastigheter Masthuggskajen 3 AB

559178-4466

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stena Fastigheter Masthuggskajen 3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2025-04-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 2025-04-10



Anders Frisell

# Årsredovisning

för

## Stena Fastigheter Masthuggskajen 3 AB

559178-4466

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	12



Styrelsen och verkställande direktören för Stena Fastigheter Masthuggskajen 3 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget skall självt eller genom hel- eller delägda bolag förvärva och förvalta fastigheter och tomträtter samt därmed förenlig verksamhet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har den globala ekonomin fortsatt präglats av osäkerhet till följd av geopolitiska spänningar och pågående konflikter i Europa. Fastighetsmarknaden har under 2024 visat tydliga tecken på stabilisering av finansieringsmarknaden och en successiv återgång till ökad transaktionsaktivitet. Fallande räntor och ökat intresse för hållbara bostäder var avgörande faktorer för marknadens utveckling. Samtidigt påverkades fastighetsmarknaden fortfarande av svagare ekonomisk tillväxt och tidigare räntehöjningar, vilket begränsade en mer kraftfull återhämtning.

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 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)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	0	22	59
Rörelseresultat	-299	-216	39	-571
Rörelsemarginal (%)	0,0	0,0	177,0	neg
Resultat efter finansiella poster	-826	-752	-170	-659
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg	neg
Balansomslutning	16 774	14 016	13 303	15 869
Justerat eget kapital	1 179	1 711	2 246	2 455
Soliditet (%)	7,0	12,2	16,9	15,5

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 660 651
årets förlust	-532 261
	<b>1 128 390</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres

1 128 390

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



## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		0	0
Fastighetskostnader	2, 3	-299	-216
<b>Driftnetto</b>		<b>-299</b>	<b>-216</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-299</b>	<b>-216</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	5	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-531	-539
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-826</b>	<b>-752</b>
Erhållet koncernbidrag		293	216
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-532</b>	<b>-536</b>
Skatt på årets resultat	6	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-532</b>	<b>-536</b>

**Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget**



## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	7, 8	15 974	13 298
-------------------------	------	--------	--------

<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 974</b>	<b>13 298</b>
---	--	---------------	---------------

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 974</b>	<b>13 298</b>
------------------------------------	--	---------------	---------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Aktuella skattefordringar		497	497
---------------------------	--	-----	-----

Fordringar hos koncernföretag		293	216
-------------------------------	--	-----	-----

Övriga kortfristiga fordringar		10	5
--------------------------------	--	----	---

<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>800</b>	<b>718</b>
--------------------------------------	--	------------	------------

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

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>800</b>	<b>718</b>
------------------------------------	--	------------	------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 774</b>	<b>14 016</b>
-------------------------	--	---------------	---------------



## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**Summa bundet eget kapital**

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

1 661

2 196

Årets resultat

-532

-536

**Summa fritt eget kapital**

**1 129**

**1 660**

**Summa eget kapital**

**1 179**

**1 710**

#### Skulder

##### *Kortfristiga skulder*

Skulder till koncernföretag

15 333

11 783

Övriga kortfristiga skulder

262

523

**Summa kortfristiga skulder**

**15 595**

**12 306**

**Summa skulder**

**15 595**

**12 306**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**16 774**

**14 016**



## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Fritt eget kapital</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>2 196</b>	<b>2 246</b>
Årets resultat		-536	-536
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>1 661</b>	<b>1 711</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>50</b>	<b>1 661</b>	<b>1 711</b>
Årets resultat		-532	-532
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50</b>	<b>1 129</b>	<b>1 179</b>

Antal aktier vid årets in- och utgång uppgick till 500 stycken till ett nominellt värde om 100 kronor styck.



## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01

2023-01-01

-2024-12-31

-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat efter finansiella poster

-826

-752

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

**-826**

**-752**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar

-5

-497

Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder

3 291

1 288

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**2 460**

**39**

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-2 676

0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-2 676**

**0**

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Erhållna/lämnade koncernbidrag

216

-39

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**216**

**-39**

**Årets kassaflöde**

**0**

**0**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

0

0

**Likvida medel vid årets slut**

**0**

**0**



## Noter

Tkr

### Not 1 Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

#### **Bolagets säte m.m.**

Stena Fastigheter Masthuggskajen 3 AB, med org. nr 559178-4466, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Göteborg. Bolagets besöksadress är Värmlandsgatan 2, Göteborg.

#### **Koncernuppgifter**

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Stena Fastigheter Göteborg Holding AB (org.nr. 556887-6477) med säte i Göteborg. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Stena AB (publ), org.nr. 556001-0802, med säte i Göteborg. Stena AB (publ) är också moderföretag för den största koncernen.

Av bolagets totala inköp och försäljning avser 6 tkr (f.å. 5 tkr) av inköpen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör. Internförsäljningen avser utfakturerade förvaltningsarvoden. 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.**

#### **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.

#### **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**

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition över resultaträkningen.

#### **Kassaflödesanalys**

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

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

### Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

### Resultat efter finansiella poster

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

### Avkastning på eget kap. (%)

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

### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Justerat eget kapital

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

### Soliditet (%)

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

## Not 2 Arvode till revisorer

Bolaget har valt att inte utse revisor i enlighet med 9 kap 1 § Aktiebolagslagen.

## Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under året.

## Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter	5	3
	<b>5</b>	<b>3</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader koncernföretag	-519	-532
Räntekostnader övriga	-12	-7
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-531</b>	<b>-539</b>

### Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<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

	2024-01-01 -2024-12-31		2023-01-01 -2023-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-532		-536
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	110	20,60	110
Ej avdragsgilla kostnader		-111		-111
Ej skattepliktiga intäkter		1		1
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,01</b>	<b>0</b>	<b>-0,01</b>	<b>0</b>

Vid årets början uppgick kvarstående negativa räntenetton till 88 320 kr och vid årets slut till 88 320 kr. Ingen uppskjuten skattefordran har redovisats på dessa belopp. Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

### Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerande anskaffningsvärden	13 298	13 298
Nyanskaffningar	2 676	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 974</b>	<b>13 298</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 974</b>	<b>13 298</b>
<b>Specifikation taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde mark	65 400	65 400

Specifikation av bolagets innehav av förvaltningsfastigheter:

Fastighet  
Göteborg Masthugget 43:16

### Not 8 Specifikation redovisat värde

	2024-12-31	2023-12-31
Mark	15 974	13 298
	<b>15 974</b>	<b>13 298</b>

### Not 9 Likvida medel

Per den 31 december 2024 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 resp. skuld till koncernföretag.

### Not 10 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	1 660 651
årets förlust	-532 261
	<b>1 128 390</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 128 390

### Not 11 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen att beakta.

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Jakob Nilsson  
Ordförande

Gunilla Wiberg  
Styrelseledamot

Anders Frisell  
Verkställande direktör

# Verifikat

Transaktion 09222115557543323618

## Dokument

559178-4466 Stena Fastigheter Masthuggskajen 3 AB för  
20240101-20241231

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2025-04-03 11:12:59 CEST (+0200) av Lina

Ringholm (LR)

Färdigställt 2025-04-07 16:39:20 CEST (+0200)

## Initierare

Lina Ringholm (LR)

Stena Fastigheter AB

lina.ringholm@stena.com

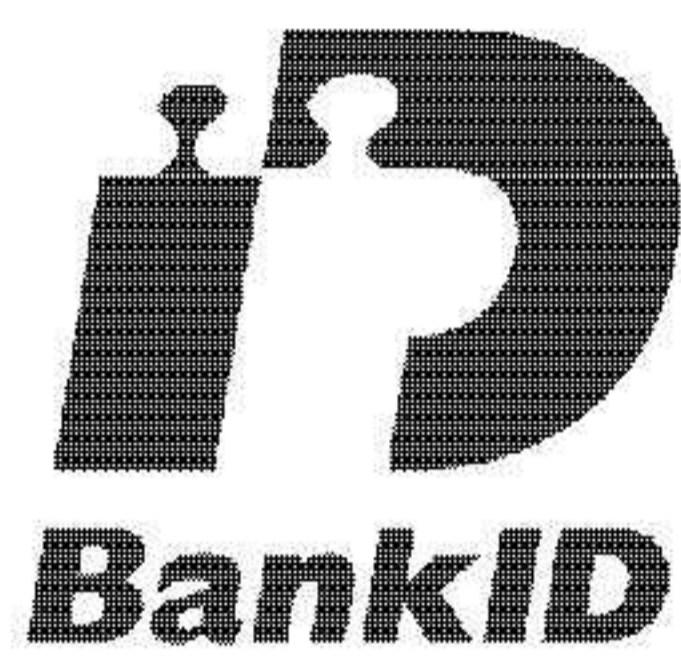
## Signerare

Anders Frisell (AF)

Personnummer 196805014955

anders.frisell@stena.com

+46707896024



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stig  
Anders Frisell"

Signerade 2025-04-07 16:39:20 CEST (+0200)

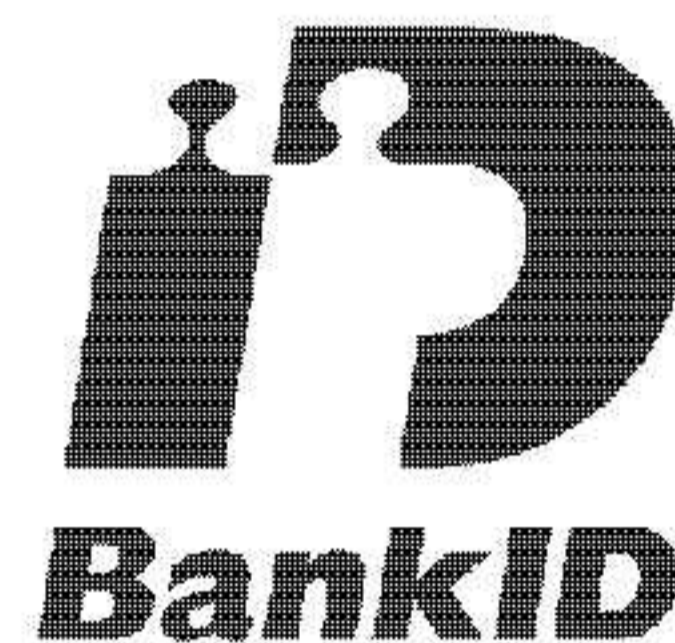
Gunilla Wiberg (GW)

Stena Fastigheter Göteborg AB

Personnummer 19670404-4624

gunilla.wiberg@stena.com

+46705517393



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Gunilla Viktoria Wiberg"

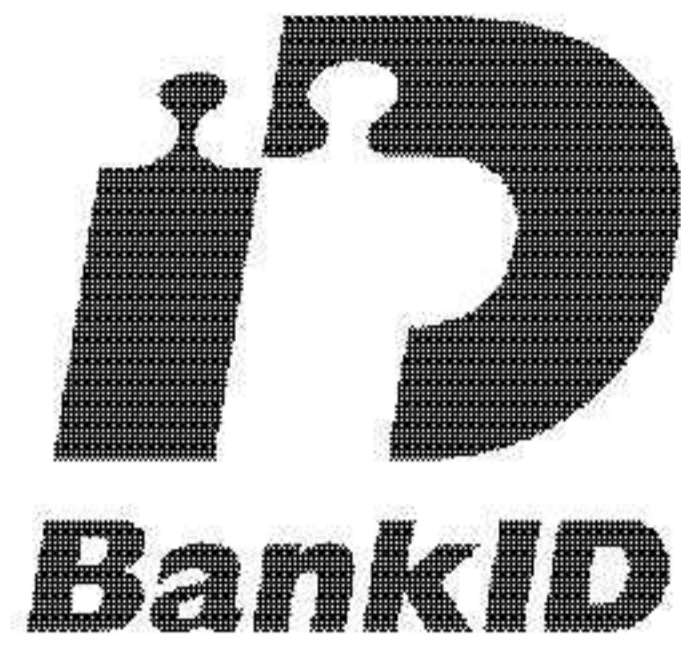
Signerade 2025-04-03 12:44:57 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557543323618

Jakob Nilsson (JN)  
Stena Fastigheter AB  
*Personnummer 19680425-4115*  
*jakob.nilsson@stena.com*  
+46707848351



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils  
Håkan Jakob Nilsson"*  
*Signerade 2025-04-07 08:55:45 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>

