

Årsredovisning

för

Stena Fastigheter Rud 52:6 AB

556959-1828

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stena Fastigheter Rud 52:6 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



Agneta Kores

Årsredovisning

för

Stena Fastigheter Rud 52:6 AB

556959-1828

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning

| | |
|--|---|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Rapport över förändringar i eget kapital | 7 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Noter | 9 |

Styrelsen och verkställande direktören för Stena Fastigheter Rud 52:6 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter två års präglande av Covid 19 pandemin bryter krig ut i Europa och förstärker effekterna på världsekonomin. Fastighetsverksamheten har påverkats på flera sätt och framför allt på kostnadssidan. I verksamheten anpassar vi oss för stigande priser på energi och året har präglats av höjda kreditkostnader framförallt till följd av penningpolitiska åtgärder för att minska inflationen. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat utöver den normala verksamheten.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Med hänsyn till den fortsatta situationen i Ukraina bedöms bolaget med största sannolikhet fortsatt påverkas av den osäkerhet som råder på marknaden. Med en volatilitet i elpriserna framöver ser vi en framtida risk för en negativ finansiell påverkan genom ökade energikostnader samt eventuellt förseningar vid färdigställande av projekt. Åtgärder vidtas för att motverka effekten av energiprishöjningar för driften av våra fastigheter. Rådande höga inflationsnivå kan komma att påverka kreditkostnaderna ytterligare och bolaget följer detta löpande för att motverka påverkan. Osäkerheten på finansmarknaden medför också minskad tillgång till finansiering vilket är en utgångspunkt för att bedriva fastighetsverksamhet. Risken begränsas genom att bolaget är en del av en stark och stabil koncern med god finansiell ställning med värdebeständiga fastigheter. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

Tillståndspliktig och miljöfarlig verksamhet

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

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2 094 | 1 989 | 1 888 | 1 632 |
| Rörelseresultat | 902 | 772 | 1 099 | 658 |
| Rörelsemarginal (%) | 43,1 | 38,8 | 58,2 | 40,3 |
| Resultat efter finansiella poster | 547 | 590 | 910 | 462 |
| Avkastning på eget kap. (%) | 79,4 | 84,9 | 154,5 | 89,0 |
| Balansomslutning | 20 766 | 20 936 | 21 067 | 21 503 |
| Justerat eget kapital | 689 | 695 | 589 | 519 |
| Soliditet (%) | 3,3 | 3,3 | 2,8 | 2,4 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|----------------|
| balanserad vinst | 644 516 |
| årets förlust | -5 871 |
| | 638 645 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 638 645 |

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 | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|--|---------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | 2 | 2 094 | 1 989 |
| Fastighetskostnader | 3, 4, 5 | -969 | -995 |
| Driftnetto | | 1 125 | 994 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | 6 | -223 | -222 |
| Rörelseresultat | | 902 | 772 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -356 | -182 |
| Resultat efter finansiella poster | | 547 | 590 |
| Lämnat koncernbidrag | | -501 | -457 |
| Resultat före skatt | | 45 | 133 |
| Skatt på årets resultat | 8 | -51 | -27 |
| Årets resultat | | -6 | 106 |

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

| | | | |
|-------------------------|----|---------------|---------------|
| Förvaltningsfastigheter | 9 | 20 571 | 20 701 |
| Byggnadsinventarier | 10 | 124 | 199 |
| | | 20 695 | 20 900 |

Summa anläggningstillgångar 20 695 20 900

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|---------------------------|--|-----------|-----------|
| Aktuella skattefordringar | | 71 | 36 |
| | | 71 | 36 |

| | | | |
|------------------------------------|----|-----------|-----------|
| <i>Kassa och bank</i> | 12 | 0 | 0 |
| Summa omsättningstillgångar | | 71 | 36 |

SUMMA TILLGÅNGAR 20 766 20 936

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

645

539

Årets resultat

-6

106

639

645

Summa eget kapital

689

695

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

11

1 561

1 510

Summa avsättningar

1 561

1 510

Skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

45

30

Skulder till koncernföretag

17 983

18 433

Övriga kortfristiga skulder

153

40

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

335

228

Summa kortfristiga skulder

18 516

18 731

Summa skulder

18 516

18 731

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 766

20 936

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

| | Aktie- kapital | Fritt eget kapital | Summa eget kapital |
|---|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ingående eget kapital 2021-01-01 | 50 | 539 | 589 |
| Årets resultat | | 106 | 106 |
| Utgående eget kapital 2021-12-31 | 50 | 645 | 695 |
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | 50 | 645 | 695 |
| Årets resultat | | -6 | -6 |
| Summa totalresultat | | -6 | -6 |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 50 | 639 | 689 |

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

Kassaflödesanalys

Tkr

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 14 | 547 | 590 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 223 | 222 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 770 | 812 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar | | -36 | 7 |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder | | -215 | 91 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 519 | 910 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -18 | -97 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -18 | -97 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | | |
| Erhållna/ lämnade koncernbidrag | | -501 | -813 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -501 | -813 |
| 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 Rud 52:6 AB, med org. nr 556959-1828, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och harsitt 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 157 tkr (f.å. 210 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 fastighetskörtjänster 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.

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

Byte av redovisningsprincip

Nya och ändrade standarder och tolkningar

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

Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

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.

Förlängning har skett av ändring avseende IFRS 16: Covid-19 relaterade hyreslättnader. Rabatt som vi lämnar på leasingavgifter som förfaller innan 30 juni 2022 eller tidigare till följd av de effekter som spridningen av sjukdomen Covid-19 har, redovisas i den period rabatten hör till.

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 avskrivs separat.

Utgifter för reparation och underhåll som syftar till att vidmakthålla eller återställa fastigheten redovisas som kostnad under den period dessa kostnader uppkommer.

Inköp och försäljning av dotterföretag i syfte att förvärva eller försälja fastigheter snarare än verksamheter, sk "substansförvärv", redovisas i den finansiella rapporteringen såsom inköp och försäljning av förvaltningsfastigheter.

Verkligt värde baseras på värderingar utförda via intern värderingsmodell. Årligen värderas även ca 25% 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 avskrives ej.

| | |
|-------------------------------|---------|
| Byggnader | 100 år |
| Markanläggningar | 20 år |
| Mark- och byggnadsinventarier | 5-20 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

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.

Avsättningar

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

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.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Resultat efter finansiella poster

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

Avkastning på eget kap. (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Justerat eget kapital

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | | |
| Hysesintäkter lokaler | 1 803 | 1 754 |
| Serviceintäkter | 291 | 235 |
| | 2 094 | 1 989 |

Av totala nettoomsättningen avser 0 tkr (f.å 0 tkr) omsättning till andra bolag inom den totala företagsgrupp som bolaget tillhör. Av totala nettoomsättningen avser 0 tkr (f. å 0 tkr) omsättning till närstående bolag eller personer.

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 uppsägning om 9 månader.

Minsta framtida avtalade hyresintäkter avseende kommersiella icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande;

| | 2022 | 2021 |
|---|------|------|
| Avtalade hyresintäkter mindre än 1 år | 2117 | 1964 |
| Avtalade hyresintäkter mellan 1 år och 5 år | 6352 | 1964 |
| Summa framtida avtalade hyresintäkter | 8469 | 3928 |

Not 3 Fastighetskostnader

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Driftskostnader | -478 | -545 |
| Underhållskostnader | -455 | -414 |
| Statlig fastighetsskatt | -36 | +36 |
| Summa fastighetskostnader | -969 | -995 |

Not 4 Arvode till revisorer

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

Not 5 Anställda och personalkostnader

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

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Avskrivning förvaltningsfastigheter | -223 | -222 |
| | -223 | -222 |

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader koncernföretag | -356 | -181 |
| Räntekostnader övriga | 0 | 0 |
| Övriga finansiella kostnader | 0 | -1 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -356 | -182 |

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Skatt på årets resultat | | |
| Uppskjuten skatt temporär skillnad på förvaltningsfastighet | -51 | -27 |
| Totalt redovisad skatt | -51 | -27 |

Avstämning av effektiv skatt

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | | 2021-01-01 -2021-12-31 | |
|----------------------------------|---------------------------|------------|---------------------------|------------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Redovisat resultat före skatt | | 45 | | 133 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | -9 | 20,60 | -27 |
| Ränteavdragsbegränsning | | -42 | | 0 |
| Redovisad effektiv skatt | | -51 | | -27 |

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Not 9 Förvaltningsfastigheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 14 979 | 14 882 |
| Nyanskaffningar | 18 | 97 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 14 997 | 14 979 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -1 213 | -1 066 |
| Årets avskrivning enligt plan | -148 | -147 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 361 | -1 213 |
| Ingående ackumulerade uppskrivningar | 6 935 | 6 935 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 6 935 | 6 935 |
| Utgående redovisat värde | 20 571 | 20 701 |
| Taxeringsvärde byggnad | 4 890 | 4 890 |
| Taxeringsvärde mark | 2 244 | 2 244 |
| | 7 134 | 7 134 |

Specifikation av bolagets innehav av förvaltningsfastigheter:

| Fastighet | Adress | Ort |
|-------------------|-------------------|-----------------|
| Göteborg Rud 52:6 | Klangfärgsgatan 3 | Västra Frölunda |

Det är bolagets bedömning av fastigheterna för närvarande används på dess bästa sätt. Fastigheterna klassificeras redovisningsmässigt som anläggningstillgång, även i de fall de skattemässigt klassificeras som omsättningstillgång.

Not 10 Byggnadsinventarier

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------|-------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 375 | 375 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 375 | 375 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -176 | -101 |
| Årets avskrivningar | -75 | -75 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -251 | -176 |
| Utgående redovisat värde | 124 | 199 |

Not 11 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

Uppskjuten skatt på temporära skillnader 2022-12-31

| Temporära skillnader | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|----------------------|---------------------------|--------------|
| | 1 561 | 1 561 |
| | 1 561 | 1 561 |

2021-12-31

| Temporära skillnader | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|----------------------|---------------------------|--------------|
| | 1 510 | 1 510 |
| | 1 510 | 1 510 |

Förändring av uppskjuten skatt

| | Belopp vid årets ingång | Redovisas i resultaträk. | Belopp vid årets utgång |
|--|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| | 1 510 | 51 | 1 561 |
| | 1 510 | 51 | 1 561 |

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 kr (f.å. 0 kr).

Uppskjutna skatter, avseende rörelseförvärv, värderas utifrån den gällande skattesatsen 2022 uppgående till 20,6%. Undantag från denna regel görs endast vid s k substansförvärv där skattevärderingen varit en väsentlig del av affärsuppgörelsen varvid den uppskjutna skatten värderas enligt avtal till mellan 0,0% till 22,0%.

Not 12 Likvida medel

Per den 31 december 2022 har Stena Fastigheter AB koncernen 400 000 tkr (f.å 400 000) i tillgängliga outnyttjade krediter. Bolagets del av centrala checkkontot redovisas inte som likvida medel utan som fordran resp. skuld till koncernföretag. Säkerheter redovisas under "Ställda säkerheter och eventalförpliktelser".

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 193 | 168 |
| Upplupna drift- och underhållskostnader | 33 | 60 |
| Övriga poster | 109 | 0 |
| | 335 | 228 |

Not 14 Räkningar och utdelningar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| Erlagd ränta | 0 | -1 |
| | 0 | -1 |

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Eventalförpliktelser | 27 | 27 |
| Summa utgående redovisat värde | 27 | 27 |

Not 16 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen att beakta.

Not 17 Disposition av vinst eller förlust

| | 2022-12-31 |
|---|----------------|
| Förslag till vinstdisposition | |
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor): | |
| balanserad vinst | 644 516 |
| årets förlust | -5 871 |
| | 638 645 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 638 645 |

Göteborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

Cecilia Fasth
Ordförande

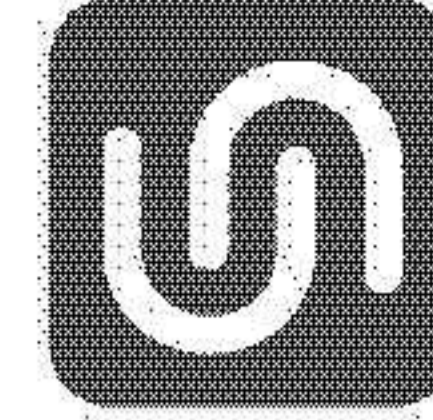
Clas-Göran Lyrhem
Styrelseledamot

Agneta Kores
Verkställande direktör

Dokument

Årsredovisning

Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Apr 04 2023 06:55PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 642AD2EAE50F8
APR 04 2023 06:55PM

Deltagare

Kamilla Karohi (Skapare)

Stena Fastigheter Ekonomi
kamilla.karohi@stena.com
Skickades: Apr 03 2023 03:22PM

Cecilia Fasth (Esignatur)

197302255588
cecilia.fasth@stena.com
+46
Signerad: Apr 03 2023 05:15PM

Agneta Kores (Esignatur)

196003064901
agneta.kores@stena.com
+46
Signerad: Apr 03 2023 05:29PM

Clas Göran Lyrhem (Esignatur)

196110214811
cg.lyrhem@stena.com
+46
Signerad: Apr 04 2023 06:55PM

Registrerade händelser

| | | |
|------------------------|---|------------------------------|
| Apr 03 2023 03:22PM | Kamilla Karohi skickade dokumentet till deltagarna | IP ADDRESS 194.17.229.129 |
| Apr 03 2023 05:29PM | Agneta Kores granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1873400/642ad31662b56 | IP ADDRESS 194.17.229.129 |
| Apr 03 2023 05:29PM |  Boel Agneta Cecilia Kores signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.405 Long 17.9551</i> <i>Signerad med: BankID (d97e5805-9125-43a9-95f7-e87a0ea3ee80)</i> | IP-ADDRESS 83.187.171.157 |
| Apr 03 2023 05:14PM | Cecilia Fasth granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1873401/642ad3199e77a | IP ADDRESS 83.187.176.105 |
| Apr 03 2023 05:15PM |  Sofia Cecilia Fasth signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.405 Long 17.9551</i> <i>Signerad med: BankID (55a4ef4d-f382-436e-a35f-bfb0e0855c3f)</i> | IP-ADDRESS 83.187.176.105 |
| Apr 04 2023 06:55PM | Clas Göran Lyrhem granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1873402/642ad31d13d37 | IP ADDRESS 90.227.186.99 |
| Apr 04 2023 06:55PM |  Clas Göran Lyrhem signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.6568 Long 12.0998</i> <i>Signerad med: BankID (2ca8b9ff-f1f7-4a76-946e-a528adc32f22)</i> | IP-ADDRESS 90.227.186.99 |
| Apr 04 2023 06:55PM | Dokumentet har signerats | |